



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DALA 35

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Dala 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valkyrian 19 med adress Dalagatan 35 och 37 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-27 hos Bolagsverket. Föreningens är ett privatbostadsföretag.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Stockholm Valkyrian 19 förvärvades 2001. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2026-11-30.

Fastigheten har en allframtidförsäkring hos Brandkontoret. Eftersom den försäkringen inte täcker mer än en liten del av fastighetens fulla värde är fastigheten även försäkrad i Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (förutom vindslägenheter i gårdshuset som har eluppvärmd vattenburen golvvärme).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 2 flerbostadshus i 5 till 6 våningar. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3760 kvadratmeter, utav dessa så utgör 2982 kvadratmeter bostadsrättsyta, lokalytan uppgår till 690 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 2 lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är enligt följande

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	13	15	11	2	0

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Förskola	463	2024-09-30

Kontor 74 2026-02-28

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten är generellt i gott skick. Styrelsen har tagit ett enhälligt beslut att alltid jobba för att fastighetens skick ska vara mycket gott. Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras efter hand. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Storholmen Förvaltning AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk fastighetsförvaltning
- Fastighetsskötsel

Övriga avtal

- Värmeslingor takrännor/stuprör/snöskottning Dimson AB
- Städning Silux Fastiget AB
- Entrémattor på nedre plan i fyra uppgångar Elis Textil Service AB
- Hissar S:t Eriks Hiss uppg. B och C.
- Hissar Kone uppg. A och D
- Mathiss i lokal (förskola) Cibes-Kalea Sverige AB

Medlemsinformation

Antal lägenheter i föreningen är 41 stycken varav 40 är medlemslägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 stycken överlåtits under 2023. Ingående medlemmar var 68 st och utgående medlemmar 64 st. Under året har 6 medlemmar flyttat ut och 8 medlemmar har tillkommit.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Andrahandsupplåtelser skall alltid godkännas av styrelsen och avgift tas ut enligt stadgarna.

Föreningen har en egen hemsida, www.dala35.se, där information kring föreningen finns. Styrelsen är angelägen om att allmän information skall finnas tillgängligt/publicerad för medlemmarna. Även kontaktmejl till styrelsen finns kopplat via hemsidan. Styrelsen arbetar också för att viktig information skall nå alla medlemmar och i vissa fall hyresgäster. Först och främst via styrelsemejl, information på föreningens hemsida och anslagstavla i uppgångarna och i vissa fall direkt i brevkast.

Styrelsen

Styrelsen fram till den ordinarie föreningsstämman 2023-05-24 hade följande sammansättning:

Mattias Creutz	Ordförande
Tomas Falk	Kassör
Anna Tribelhorn	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Erik Ridderström	Ledamot
Palmo Ricchiuti	Suppleant
Philip Robertsson	Suppleant
Amanda Widegren	Suppleant

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2021-05-23 har följande sammansättning:

Mattias Creutz	Ordförande
Tomas Falk	Kassör
Anna Tribelhorn	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Erik Ridderström	Ledamot
Karin Styvers	Suppleant
Philip Robertsson	Suppleant
Katharina Hemmer	Suppleant

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året, förutom konstituerande styrelsemöte, avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Nathalie Martio, Baker Tilly Stockholm KB
Revisorsuppdraget är arvoderat enligt räkning.

Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Peter Forsberg och Joel Humlesjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Ny takfläkt i uppgång D	2021
Fasadbesiktning och upprättande av åtgärdsplan	2021
Upprustning av gård och portal	2021
Fastighetens två stora träd på bakgränd har beskurits	2021
Byte av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning till Storholmen	2021
Upprustning av lokalen mot gatan	2020
Fastighetens två stora träd på gården har beskurits	2020
Upprustning och renovering av portal	2020
Åtgärder enligt OVK-besiktning genomförda	2020
Byte av ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB	2020
Genomförd OVK-besiktning	2019
Byte av låssystem med kodlås på samtliga portar från gården	2018
Ny mathiss hos Förskolan	2018
Renovering av horisontella stammar i bottenplan	2018
Förbättring av brandskyddet	2018
Renovering av mark/dräneringen mot grannen Dalagatan 39	2016
Åtta sopkärlshus med inkastlucka placerade på sopområdet	2016
Markberedning för sopområdet samt ny utomhusbelysning	2016
Nytt staket mot grannen Dalagatan 33	2016
Platsbyggda sittbänkar och ny sandlåda på innergården	2016
Ny balkong monterad till lgh 22	2016
Bakre innergården renoverad med låsbar grind och konstgräsmatta	2016
Fasadskada mot Dalagatan åtgärdad	2016
Taksäkerheten, justerad på fastighetens båda hustak	2016
Värmekabel installerad i takrännor och stuprör	2016
Försäkringsrenovering efter fuktskada i förskolan påbörjades	2016
Renovering av fönster påbörjad (klart till våren 2017)	2016
Obligatorisk ventilationskontroll/åtgärddar OVK på förskolan	2015
Ventilationen tillhörande lägenheter i uppg. B har bytts ut	2015
Upprättande av BRANDSÄKERHET via appen BUS	2015
Fastighetens två stora träd på gården har beskurits	2015
Nya balkonger monterade till lgh 11, 17,19 och 23	2015
Cykelrummet källare D flyttad till källare A	2015
Utökad lokalyta för gatulokalen (uthyrd)	2015
Målning/tapetsering av sovrum i hyresrätt uppg. D (lgh 35)	2015
Justering/flytt mellan källarförråd till lgh 39 och 41	2015
Betydande reparation på hiss i uppg. D	2015
Renovering av bakgården, inkl. mur, mark och brunn	2015
Byte av ventiler och avloppsrör i gatulokal	2015
Renovering av västra fasaden på gårdshuset	2014
Rensning av ventilationsrör och byte spiskåpa i hyresrätt (lgh 3)	2014
Slipning av golv i kontorslokalen gatan	2014
Renovering i hyreslägenhet uppg. D (lgh 35)	2014
Ny takfläkt i uppg. A	2014
Renovering av mathissen i förskolans lokal	2013
Ommålat yttertak på gatuhuset (ett av två hus)	2013

Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2013
Automatisk öppning av stora porten, in/utgång	2013
Två nya tvättmaskiner och ny torktumlare	2013
Avloppsspolning av 6 st. gårdsbrunnar	2013
Stam- och avloppspolning	2012
Takrenovering på gat- och gårdshus	2012
Lägenheterna anslöts till Bredbandsbolagets nät	2012
Renovering av hyresrätter	2012
Rörstambyte	1980
Elstambyte	1980
Fasadrenovering gatufasad	2022
Renovering av porten	2022
Byte av passagesystem	2022
Byte av stamventiler för värme	2022
Radonmätning	2022
Renovering trapphus	2023

Planerat 2024

Byte radiatorventiler

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott då större renoveringsprojekt, bland annat i form av renovering av trapphus, utförts enligt underhållsplan. Föreningens likviditet är fortsatt god. Höjda räntesatser på föreningens lån jämfört med förra året och högre avgifter för fjärrvärme, vatten och avfallshantering har inneburit högre kostnader. Vi har i övrigt haft ett år med få oplanerade utgifter, vilket sammantaget bidragit till den fortsatta starka likviditeten. Föreningen har kontroll på fastighetens status och följer löpande den upprättade underhållsplanen. Styrelsen ser ett behov av att ytterligare stärka kassan och en avgiftshöjning på 10% är beslutad från och med 2024-04-01.

Lån

Föreningen har sammanlagt 4 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 15 247 780 kr. se not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1377 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Under slutet av 2016 fastställdes tomträttsavgälden till 480 100 kronor. Avtalet gäller i 10 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 812	3 504	3 390	3 179	3 201
Resultat efter finansiella poster	-1 192	-2 251	-341	-1 048	270
Soliditet (%)	63,7	64,3	66,3	62,3	63,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)*	646	595	548	547	547
Räntekänslighet (%)	8	9	0	0	0
Elkostnad/kvm (kr) totalyta	50	70	0	0	0
Värmekostnad/kvm (kr) totalyta	137	127	0	0	0
Vattenkostnad/kvm (kr) totalyta	28	22	0	0	0
Sparande/kvm (kr) totalyta	125	128	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 113	5 133	5 154	5 174	5 195
Lån/kvm totalyta (kr)	4 055	4 244	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	49	50	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	214	219	0	0	0

*Ny beräkningsgrund är beslutad för 2023 och uppdaterad även för 2022 där även tillägg på avier ska ingå i årsavgiften.

Bostadsrättsyta är 2982 kvm, total boyta är 3070 kvm, lokalytan är 690 kvm och totalyta är 3760.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 428 343	4 525 074	2 864 977	-8 412 080	-2 251 427	29 154 887
Avsättning till fond för yttre underhåll			486 000	-486 000		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-2 087 236	2 087 236		0
Disposition av föregående årsresultat:				-2 251 427	2 251 427	0
Årets resultat					-1 191 505	-1 191 505
Belopp vid årets utgång	32 428 343	4 525 074	1 263 741	-9 062 271	-1 191 505	27 963 382

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-9 062 271
Årets resultat	-1 191 506
	-10 253 777

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	486 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 035 002
I ny räkning överföres	-9 704 775
	-10 253 777

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 812 054	3 504 096
Övriga rörelseintäkter	3	130 333	28 936
Summa rörelseintäkter		3 942 387	3 533 032
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 027 822	-956 498
Driftkostnader	5	-2 570 143	-3 645 603
Övriga externa kostnader	6	-238 012	-316 810
Personalkostnader	7	-42 054	-42 648
Avskrivningar	8	-625 765	-625 765
Summa rörelsekostnader		-4 503 796	-5 587 324
Rörelseresultat		-561 409	-2 054 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 180	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 277	-197 253
Summa finansiella poster		-630 097	-197 135
Resultat efter finansiella poster		-1 191 506	-2 251 427
Resultat före skatt		-1 191 506	-2 251 427
Årets resultat		-1 191 506	-2 251 427

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	40 070 229	40 695 994
Summa materiella anläggningstillgångar		40 070 229	40 695 994
Summa anläggningstillgångar		40 070 229	40 695 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 217	0
Övriga fordringar		25 652	25 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 384	187 905
Summa kortfristiga fordringar		227 253	213 018
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 597 773	4 467 357
Summa kassa och bank		3 597 773	4 467 357
Summa omsättningstillgångar		3 825 026	4 680 375
SUMMA TILLGÅNGAR		43 895 255	45 376 369

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 940 430	36 940 430
Balkongfond		12 987	12 987
Fond för yttre underhåll		1 263 741	2 864 977
Summa bundet eget kapital		38 217 158	39 818 394
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 062 271	-8 412 080
Årets resultat		-1 191 506	-2 251 427
Summa fritt eget kapital		-10 253 777	-10 663 507
Summa eget kapital		27 963 381	29 154 887
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		25 000	25 000
Summa långfristiga skulder		25 000	25 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	15 247 780	15 308 528
Leverantörsskulder		151 845	415 883
Skatteskulder		120 318	68 009
Övriga skulder		34 537	8 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 394	396 043
Summa kortfristiga skulder		15 906 874	16 196 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 895 255	45 376 369

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 191 506

-2 251 427

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

625 765

625 765

Betald skatt

-223 379

150 635

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-789 120

-1 475 027

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-4 217

332 805

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 479

-1 094

Förändring av leverantörsskulder

-264 038

248 612

Förändring av kortfristiga skulder

258 019

-103 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-808 835

-997 955

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-60 748

-60 748

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-60 748

-60 748

Årets kassaflöde

-869 583

-1 058 703

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 467 357

5 526 060

Likvida medel vid årets slut

3 597 774

4 467 357

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som budet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fon för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett i enlighet med god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar med tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagit till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Lokalförbättringar	10
Hiss	5
Ombyggnad fjärrvärmecentral	4
Fönsterrenovering	5
Hyresrätter	10
Soprum	15
Takvärmeanläggning	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
*Årsavgifter	1 795 524	1 646 301
Hyror bostäder	109 065	107 988
Hyror lokaler	1 557 054	1 404 441
Fastighetsskatt	218 616	204 567
Uteblivna hyror	0	-50
Balkong tillägg	11 952	12 016
Kabel-TV/Bredband	119 843	128 832
	3 812 054	3 504 095

* I årsavgiften ingår kabel-TV/bredband och tilläggsavgifter för balkong.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 127	9 861
Brandkontoret	55 705	6 383
Renovering	0	12 144
Erhållna statliga bidrag	47 004	0
Övriga intäkter	14 426	475
Öresutjämning	72	73
	130 334	28 936

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Markytor, trädgård	23 940	0
El	189 836	250 975
Värme	515 034	456 513
Vatten och avlopp	99 493	80 702
Sophämtning och renhållning	199 519	168 308
	1 027 822	956 498

Not 5 Driftkostnader

	2023	2022
Städning	78 569	102 139
Besiktningar	7 920	11 929
Serviceavtal	124 916	96 691

Entrémattor	10 328	12 366
Reparationer	82 410	208 697
Underhåll	1 035 002	2 087 236
Övriga fastighetskostnader	111 832	26 648
Sotning och ventilation	8 761	0
Fastighetsförsäkring	86 479	77 894
Tomträttsavgäld	480 100	480 100
Kabel-TV	118 754	138 986
Fastighetsskötsel	138 351	121 484
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	275 149	272 279
Snöröjning	6 451	6 212
Brand- och skalskydd	5 121	2 942
	2 570 143	3 645 603

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon	22 388	13 091
Revisionsarvoden	19 632	19 383
Juridiskt konsultarvode	0	2 485
Ekonomisk förvaltning	46 242	43 729
Arvode uppdrag/utredningar	57 830	118 008
Teknisk förvaltning	30 593	28 925
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 310	18 166
Möteskostnader	28 024	16 864
Bankkostnader	6 574	7 374
Föreningsavgift	5 696	5 131
Diverse övriga kostnader	4 725	43 653
	238 014	316 809

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	32 000	33 350
Sociala avgifter	10 054	9 298
	42 054	42 648

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	462 308	462 308
Ombyggnad	163 457	163 457
	625 765	625 765

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Ingående avskrivningar	-6 434 090	-5 971 782
Årets avskrivningar	-462 308	-462 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 896 398	-6 434 090
Utgående redovisat värde	39 334 497	39 796 805
Taxeringsvärden byggnader	52 600 000	52 600 000
Taxeringsvärden mark	109 400 000	109 400 000
	162 000 000	162 000 000

Not 10 Ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Ingående avskrivningar	-3 209 723	-3 046 266
Årets avskrivningar	-163 457	-163 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 373 180	-3 209 723
Utgående redovisat värde	735 731	899 188

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,66	2024-06-28	5 150 000	5 150 000
SEB	4,58	2024-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	4,54	2024-07-28	5 497 780	5 558 528
SEB	4,67	2024-05-28	600 000	600 000
			15 247 780	15 308 528

Kortfristig del av långfristig skuld	15 247 780	15 308 528
--------------------------------------	------------	------------

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000	18 600 000
	18 600 000	18 600 000

2024-

Mattias Creutz
Ordförande

Tomas Falk

Anna Tribelhorn

Mårten Rex

Erik Tobias Ridderström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital
signatur

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dala 35

Org.nr 769604-3731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dala 35 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-01 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dala 35 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 10:42

SENT BY OWNER:

Christelle Björk · 22.04.2024 13:16

DOCUMENT ID:

rJgFfDTmZR

ENVELOPE ID:

rydzDpmbR-rJgFfDTmZR

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB 2023 Brf Dala 35.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATTIAS CREUTZ mattias@dala35.se	Signed Authenticated	22.04.2024 23:25 22.04.2024 23:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/25) IP: 104.28.31.65
Anna Kristina Tribelhorn anna@dala35.se	Signed Authenticated	23.04.2024 10:07 22.04.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/23) IP: 85.230.190.130
MÅRTEN REX marten@dala35.se	Signed Authenticated	24.04.2024 12:45 24.04.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/05) IP: 85.230.87.79
Tomas Svante Harald Falk tomas@dala35.se	Signed Authenticated	24.04.2024 16:41 24.04.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/06) IP: 85.230.97.248
ERIK RIDDERSTRÖM erik@dala35.se	Signed Authenticated	25.04.2024 20:21 25.04.2024 20:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/09) IP: 90.232.95.61
NATHALIE MARTIO CÖMERT nathalie.martio@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	26.04.2024 10:42 22.04.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/23) IP: 4.223.117.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed