

Org Nr: 769617-7885

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Org.nr: 769617-7885

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

  
Johan Legerstam

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| <b>Resultaträkning</b>                        |       | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>1 196 093</b>                 | <b>1 253 023</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                                  |                                  |
| Drift                                         | Not 2 | -742 228                         | -1 123 577                       |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift |       | -47 610                          | -46 590                          |
| Avskrivningar                                 | Not 3 | -194 582                         | -194 582                         |
| Summa fastighetskostnader                     |       | -984 420                         | -1 364 749                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>211 673</b>                   | <b>-111 726</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                     |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 4 | 603                              | 38 178                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | Not 5 | -463 320                         | -570 169                         |
| Summa finansiella poster                      |       | -462 717                         | -531 991                         |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>-251 043</b>                  | <b>-643 717</b>                  |



**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 17 939 299 18 125 681

Mark och markanläggningar

Not 7 13 691 741 13 691 741

Inventarier

Not 8 2 8 202

31 631 042 31 825 624

Summa anläggningstillgångar

31 631 042 31 825 624

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 30 000

Avräkningskonto HSB Stockholm

233 514 422 957

Övriga fordringar

Not 9 0 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 41 466 47 141

274 980 500 113

Kassa och bank

Not 11 85 462 85 332

Summa omsättningstillgångar

360 442 585 445

**Summa tillgångar****31 991 484 32 411 069**


**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

17 985 217

17 985 217

Upplåtelseavgifter

819 008

819 008

Underhållsfond

500 000

500 000

19 304 225

19 304 225

*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-819 690

-175 973

Årets resultat

-251 043

-643 717

-1 070 733

-819 690

Summa eget kapital

18 233 492

18 484 535

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

13 500 000

13 500 000

Leverantörsskulder

45 385

202 688

Skatteskulder

4 595

5 182

Övriga skulder

Not 14

39

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

207 973

218 664

Summa skulder

13 757 992

13 926 534

**Summa eget kapital och skulder****31 991 484****32 411 069****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

16 000 000

16 000 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

16 000 000

16 000 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

|                                                          | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -251 043                         | -643 717                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 194 582                          | 194 582                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -56 461                          | -449 135                         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 35 690                           | 24 609                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -168 542                         | 130 193                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -189 314                         | -294 333                         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | 0                                | -2 500 000                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 0                                | -2 500 000                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-189 314</b>                  | <b>-2 794 333</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>508 289</b>                   | <b>3 302 622</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>318 976</b>                   | <b>508 289</b>                   |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

### Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 1 004 940                        | 1 004 940                        |
|              | Hyrer                                             | 193 755                          | 237 785                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 10 305                           | 12 135                           |
|              | Bruttoomsättning                                  | 1 209 000                        | 1 254 860                        |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -12 327                          | -1 837                           |
|              | Hyresförluster                                    | -580                             | 0                                |
|              |                                                   | <b>1 196 093</b>                 | <b>1 253 023</b>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 165 967                          | 195 210                          |
|              | Reparationer                                      | 20 169                           | 301 660                          |
|              | El                                                | 34 507                           | 31 390                           |
|              | Uppvärmning                                       | 298 044                          | 316 416                          |
|              | Vatten                                            | 38 123                           | 31 288                           |
|              | Sophämtning                                       | 57 546                           | 57 274                           |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 29 791                           | 20 809                           |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 64 356                           | 62 786                           |
|              | Övriga driftskostnader                            | 33 725                           | 106 744                          |
|              |                                                   | <b>742 228</b>                   | <b>1 123 577</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Avskrivningar</b>                              |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                         | 186 382                          | 186 382                          |
|              | Inventarier                                       | 8 200                            | 8 200                            |
|              |                                                   | <b>194 582</b>                   | <b>194 582</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 396                              | 529                              |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 0                                | 15                               |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 207                              | 37 634                           |
|              |                                                   | <b>603</b>                       | <b>38 178</b>                    |
| <b>Not 5</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 463 216                          | 564 886                          |
|              | Övriga räntekostnader                             | 104                              | 5 283                            |
|              |                                                   | <b>463 320</b>                   | <b>570 169</b>                   |

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| Noter  |                                              | 2013-12-31 | 2012-12-31     |               |                     |                |
|--------|----------------------------------------------|------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Not 6  | Byggnader och ombyggnader                    |            |                |               |                     |                |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 18 638 232 | 18 638 232     |               |                     |                |
|        | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | 18 638 232 | 18 638 232     |               |                     |                |
|        | Ingående ackumulerade avskrivningar          | -512 551   | -326 169       |               |                     |                |
|        | Årets avskrivningar                          | -186 382   | -186 382       |               |                     |                |
|        | Utgående avskrivningar                       | -698 933   | -512 551       |               |                     |                |
|        | Bokfört värde                                | 17 939 299 | 18 125 681     |               |                     |                |
|        | Taxeringsvärde                               |            |                |               |                     |                |
|        | Byggnader                                    | 13 131 000 | 11 164 000     |               |                     |                |
|        | Mark                                         | 9 800 000  | 8 200 000      |               |                     |                |
|        |                                              | 22 931 000 | 19 364 000     |               |                     |                |
| Not 7  | Mark och markanläggningar                    |            |                |               |                     |                |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 13 691 741 | 13 691 741     |               |                     |                |
|        | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | 13 691 741 | 13 691 741     |               |                     |                |
|        | Bokfört värde                                | 13 691 741 | 13 691 741     |               |                     |                |
| Not 8  | Inventarier                                  |            |                |               |                     |                |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 24 602     | 24 602         |               |                     |                |
|        | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | 24 602     | 24 602         |               |                     |                |
|        | Ingående avskrivningar                       | -16 400    | -8 200         |               |                     |                |
|        | Årets avskrivningar                          | -8 200     | -8 200         |               |                     |                |
|        | Utgående avskrivningar                       | -24 600    | -16 400        |               |                     |                |
|        | Bokfört värde                                | 2          | 8 202          |               |                     |                |
| Not 9  | Övriga kortfristiga fordringar               |            |                |               |                     |                |
|        | Skattekonto                                  | 0          | 15             |               |                     |                |
|        |                                              | 0          | 15             |               |                     |                |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            |                |               |                     |                |
|        | HSB Stockholm                                | 31 187     | 40 197         |               |                     |                |
|        | Trygg Hansa                                  | 7 624      | 6 944          |               |                     |                |
|        | Securitas                                    | 2 655      | 0              |               |                     |                |
|        |                                              | 41 466     | 47 141         |               |                     |                |
| Not 11 | Kassa och bank                               |            |                |               |                     |                |
|        | SEB Företagskonto                            | 45 880     | 45 758         |               |                     |                |
|        | SEB Enkla Spar                               | 37 642     | 37 634         |               |                     |                |
|        | Kassa                                        | 1 940      | 1 940          |               |                     |                |
|        |                                              | 85 462     | 85 332         |               |                     |                |
| Not 12 | Förändring av eget kapital                   |            |                |               |                     |                |
|        |                                              | Insatser   | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|        | Belopp vid årets ingång                      | 17 985 217 | 819 008        | 500 000       | -175 973            | -643 717       |
|        | Resultatdisp enl. stämmobeslut               |            |                | 0             | -643 717            | 643 717        |
|        | Årets resultat                               |            |                |               |                     | -251 043       |
|        | Belopp vid årets slut                        | 17 985 217 | 819 008        | 500 000       | -819 690            | -251 043       |



**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| Noter         | 2013-12-31                         | 2012-12-31 |
|---------------|------------------------------------|------------|
| <b>Not 13</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |            |

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Ränteändr.<br>dag | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| SE-Banken Bolån | 32110398   | 4,16% | 2015-03-28        | 4 000 000         | 0                       |
| SE-Banken Bolån | 32110487   | 2,65% | 2016-12-28        | 1 500 000         | 0                       |
| SE-Banken Bolån | 32110495   | 3,29% | 2015-08-28        | 4 000 000         | 0                       |
| SE-Banken Bolån | 32110533   | 3,31% | 2018-12-28        | 4 000 000         | 0                       |
|                 |            |       |                   | <b>13 500 000</b> | <b>0</b>                |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 500 000

**Not 14 Övriga skulder**

|             |           |          |
|-------------|-----------|----------|
| Skattekonto | 39        | 0        |
|             | <b>39</b> | <b>0</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 6 270          | 6 680          |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 133 351        | 126 753        |
| Lidingö Stad                    | 8 500          | 6 900          |
| Fortum Market                   | 1 109          | 3 186          |
| Fortum Värme                    | 48 773         | 53 254         |
| Elverket                        | 1 470          | 0              |
| HSB                             | 0              | 14 391         |
| Revision                        | 8 500          | 7 500          |
|                                 | <b>207 973</b> | <b>218 664</b> |

Stockholm, den .....

  
Ann-Charlotte Ekström

  
Camilla Eneroth

  
Johan Legerstam

  
Jörgen Bertholdsson

  
Åsa Malmstedt

Mina revisionsberättelse har 25-5-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Sissel Sigbladh



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Svalan 32-38, 769617-7885.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Svalan 32-38 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö 2014-05-25



Sissel Sigbladh  
Auktoriserad redovisningskonsult