

Org Nr: 769617-7885

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Org.nr: 769617-7885

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Linn B" or similar, with a date "14/12" written below it.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 i Lidingö, 769617-7885, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Medlemmar

Antal medlemmar var den 31 december 2014, 28 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 26 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Fram till årsstämman 2014-0604 har styrelsen följande sammanställning

Jörgen Bertholdsson	Ordförande	
Johan Legerstam	Ledamot	
Lotta Ekström	Ledamot	
Åsa Malmstedt	Ledamot	
Camilla Eneroth	Ledamot	Avgick 2014-05-01

Efter årsstämman 2012-06-04 har styrelsen följande sammanställning

Jörgen Bertholdsson	Ordförande
Lotta Ekström	Ledamot
Johan Legerstam	Ledamot
Åsa Malmstedt	Ledamot
Agnes Stålhandske	Ledamot
Micha Bertholdsson	Suppleant

Möten

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar hållit ordinarie årsstämma i juni.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit auktorisera redovisningskonsult Sissel Sigbladh (Sigbladh Ekonomi AB).

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Valberedning

Föreningen har sedan ombildningen 2010 inte haft en valberedning. Trots att styrelsen har försökt få fler intresserade av föreningens arbete har inget intresse för valberedning funnits.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadshus

Mesen 8 i Lidingö Stad byggdes 1947. Fastigheten består av ett (1) bostadshus. Den sammanlagda lägenhetsytan är 1 557 m², fördelat på 30 lägenheter, varav 28 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. De 30 lägenheterna är fördelade på 4 st trapphus.

Fastighetsbeteckning

Huset har fastighetsbeteckning Mesen 8.

Föreningens lokaler

Föreningen har 5 lokaler med sammanlagd yta av 160 m². Fyra (4) av dessa är uthyrda till Näringsidkare/privatpersoner och en (1) är uthyrd till en idrottsförening.

Medlemslokaler

Föreningen har för stunden inga medlemslokaler.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam sedan mars 2014. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-04. I stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till

handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningar samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2013 års förvaltning.

Händelser under året

Underhåll av utemiljö

Förlängning av mur samt lagning av markhål utanför undercentralen har gjorts för att undvika vattenskador på fastigheten. Vid kraftigt regn har undercentralen översvämmats.

Asfalten mellan sophuset och fastigheten har lagats då regn samlades intill sophuset samt att stora hål började uppstå.

Lönnen vid västra gaveln har fällts och forslats bort då den utgjorde en fara för fastigheten.

Frivilliga har ingått i arbetsgrupper och flera boende har bidragit till att snöskottning, gräsklippning och markskötsel kunnat skötas utan externa entreprenörer.

Underhåll av fastigheten

Takluckorna har tätats. Det var ett garantijobb då ursprungliga tätningen inte höll måttet.

Ventilationen i 36:ans vagnsförråd har förbättrats.

Läckande rör på fjärrvärmesystemet har åtgärdats.

Tätning av fönster och dörrar i källare och källarlokalerna har utförts.

Under året genomfördes en OVK på fastigheten där två fel påträffades som senare justerades.

En tillfällig förbättring av ventilationen i tvättstugan har gjorts så fuktig luft nu kan ventileras ut.

Städning

Trappstädning sker numera av fyra frivilliga som ansvarar för var sitt trapphus. Vind och källargångar städas av två frivilliga. Två frivilliga tvättstugevärdar har utsetts som ser över ordningen.

Fixardag

Föreningen anordnade en fixardag där mycket blev gjort:

Entrédörrarna oljades om.

Trapphusfönster fixades.

Vinden rensades upp från diverse skräp som stod i gångarna.

Målning och städning av sophuset.

Postlådor rengjordes och enhetliga namnskyltar sattes upp.

Fortbildning

Delar av styrelsen deltog på en fastighetsmessa där kontakter togs med flertalet aktörer inom renovering, förvaltning, mm. Utöver det har styrelsen kontinuerligt arbetat med att uppdatera rutiner kring styrelsearbetet.

Miljö

Styrelsen har i sitt arbete haft en medvetenhet kring miljöpåverkan. Viktiga frågor som energiförbrukning, sopsortering och hållbarhet gör att vi som förening bidrar till en bättre miljö men bidrar också till en bättre ekonomi.

Ekonomi

Utfallet för 2014 är i positiv riktning. Under året har ett omfattande arbete med att se över alla avtal gjorts vilket lett till bättre ekonomi. Föreningens arbete med energifrågor har gett ett gott resultat. Vissa avtal har helt sagts upp och där har styrelsen eller frivilliga i föreningen tagit över uppgifterna, vilket sparat pengar.

I december 2013 omförhandlades föreningens banklån vilket också påverkat ekonomin positivt.

Månadsavgifter och hyror

Den genomsnittliga månadsavgiften har under året varit 676 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Genomsnittlig hyra har under året varit 1 097 kr per kvadratmeter lägenhetsyta.

Investeringar

Inköp och montering av brandsläckare och systemkopplade brandvarnare har satts upp i alla trapphus.

Taxeringsvärdet

År 2014 var taxeringsvärdet för fastigheten 22 931 000 kr.

Förvaltning

HSB har under året hanterat föreningens redovisning och administrativa förvaltning samt även svarat för jour av fastigheten.

Amortering

Föreningen amorterade inget under 2014.

Skulder

Föreningen har per 2014-12-31 hos SEB lån på 13,5 Mkr.

Skatter

Under året har fastighetskatten uppgått till 47 820 kr.

Ekonomiska nyckeltal

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	1 366	1 196	1 253	1 273	922
Resultat (tkr)	- 51	- 251	- 643	- 76	- 99
Soliditet (%)	56,9	56,9	57,0	54,0	53,9

Soliditet beskriver den långfristiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till de totala tillgångarna.

Förslag till behandling av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 070 733
Årets resultat	<u>-51 199</u>
Till föreningsstämmans förfogande står	-1 121 932

Styrelsen föreslår att: i ny räkning överföres	-1 121 932
---	-------------------

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 366 607	1 196 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-585 642	-760 285
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 721	-29 553
Planerat underhåll		-20 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-8 400	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 095	-194 582
Summa rörelsekostnader		-956 858	-984 420
Rörelseresultat		409 749	211 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	560	603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-461 508	-463 320
Summa finansiella poster		-460 948	-462 717
Årets resultat		-51 199	-251 043

18

JL in 2014

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

31 328 947

31 328 947

31 631 042

31 631 042

Summa anläggningstillgångar

31 328 947

31 631 042

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 8

508 106

233 514

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

22 634

41 466

530 740

274 980

Kassa och bank

Not 10

82 458

85 462

Summa omsättningstillgångar

613 198

360 442

Summa tillgångar**31 942 145****31 991 484**


Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 804 225

18 804 225

Yttre underhållsfond

500 000

500 000

19 304 225

19 304 225

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 070 733

-819 690

Årets resultat

-51 199

-251 043

-1 121 932

-1 070 733

Summa eget kapital

18 182 293

18 233 492

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

13 500 000

13 500 000

Leverantörsskulder

46 750

45 385

Aktuell skatteskuld

3 662

4 595

Övriga skulder

Not 13

53

39

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

209 387

207 973

Summa skulder

13 759 852

13 757 992

Summa eget kapital och skulder**31 942 145****31 991 484****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

16 000 000

16 000 000

Summa ställda säkerheter**16 000 000****16 000 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-51 199	-251 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 095	194 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	250 896	-56 461
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 832	35 690
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 860	-168 542
Kassaflöde från löpande verksamhet	271 588	-189 314
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	271 588	-189 314
Likvida medel vid årets början	318 976	508 289
Likvida medel vid årets slut	590 564	318 976

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

8

Zim Be

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,6 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

88

2014
PM JB AL

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 125 552	1 004 940
Hyror	244 143	193 755
Övriga intäkter	11 751	10 305
Bruttoomsättning	1 381 446	1 209 000
Avgifts- och hyresbortfall	-14 839	-12 327
Hyresförluster	0	-580
	1 366 607	1 196 093
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	37 821	166 188
Reparationer	41 709	19 948
El	31 074	34 507
Uppvärmning	246 458	298 044
Vatten	25 514	38 123
Sophämtning	58 000	57 546
Fastighetsförsäkring	25 215	29 791
Kabel-TV och bredband	255	0
Fastighetsskatt	47 820	47 610
Förvaltningsarvoden	67 058	64 356
Övriga driftskostnader	4 718	4 172
	585 642	760 285
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 415	2 654
Administrationskostnader	8 556	10 974
Extern revision	7 500	8 500
Konsultkostnader	1 250	7 425
	40 721	29 553
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	5 500	0
Sociala avgifter	1 700	0
Övriga personalkostnader	1 200	0
	8 400	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	419	396
Ränteintäkter skattekonto	86	0
Övriga ränteintäkter	55	207
	560	603
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	461 500	463 216
Övriga räntekostnader	8	104
	461 508	463 320

88






Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	18 638 234	18 638 234			
Anskaffningsvärde mark	13 691 741	13 691 741			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 329 975	32 329 975			
Ingående avskrivningar	-698 933	-512 551			
Årets avskrivningar	-302 095	-186 382			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 001 028	-698 933			
Utgående bokfört värde	31 328 947	31 631 042			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	12 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 131 000	1 131 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000			
Summa taxeringsvärde	22 931 000	22 931 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Stockholm	508 106	233 514			
	508 106	233 514			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	22 634	41 466			
	22 634	41 466			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank				
Handkassa	750	1 940			
SEB	81 708	83 522			
	82 458	85 462			
Not 11	Förändring av eget kapital				
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	17 985 217	819 008	500 000	-819 690	-251 043
Resultatdisposition			0	-251 043	251 043
Årets resultat					-51 199
Belopp vid årets slut	17 985 217	819 008	500 000	-1 070 733	-51 199

88

2014-12-31

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års 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	3,09%	2018-12-28	4 000 000	0
				13 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 500 000

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

Not 13 Övriga skulder

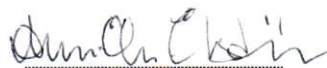
Skattekonto	53	39
	53	39

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

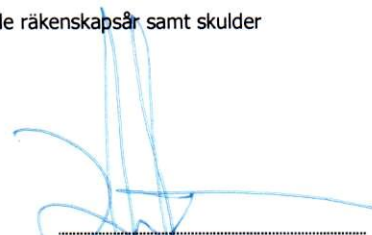
Förutbetalda hyror och avgifter	146 379	133 351
Lidingö Stad	8 500	8 500
Fortum Market	1 398	1 109
Fortum Värme	28 477	48 773
Elverket	8 751	1 470
Revision	7 500	8 500
Upplupna räntekostnader	8 382	6 270
	209 387	207 973

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 2015-04-02


Ann-Charlotte Ekström


Johan Legerstam


Jörgen Bertholdsson


Åsa Malmstedt

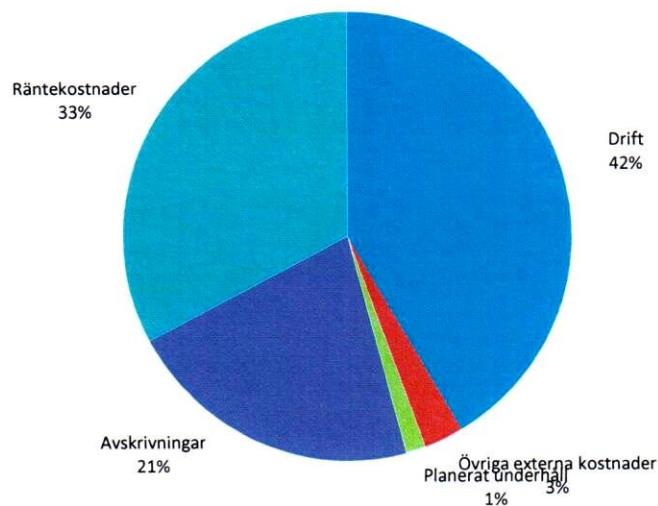
Min revisionsberättelse har

13/4 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

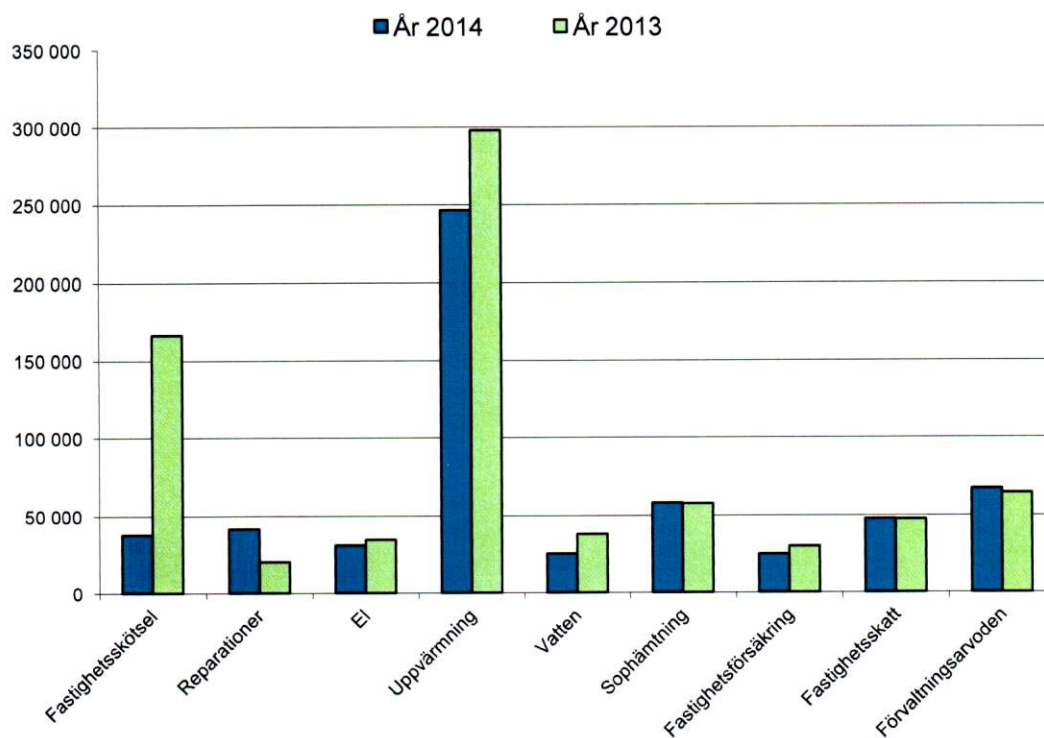

Sissel Sigbladh

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2014. 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 BFNAR 2009:1 och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens 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 2015-04-13



Sissel Sigbladh
Auktoriserad redovisningskonsult