

Org Nr: 769617-7885

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

Org.nr: 769617-7885

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Årsredovisning för Brf. Svalan 32-38- verksamhetsåret 2015

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 i Lidingö, 769617-7885, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Medlemmar

Antal medlemmar var den 31 december 2015, 27 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 28 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har två lägenheter överlåtits.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Fram till årsstämman 2015-06-02 har styrelsen följande sammanställning

Jörgen Bertholdsson	Ordförande
Johan Legerstam	Ledamot
Lotta Ekström	Ledamot
Åsa Malmstedt	Ledamot

Efter årsstämman 2015-06-02 har styrelsen följande sammanställning

Jörgen Bertholdsson	Ordförande
Lotta Ekström	Ledamot
Johan Legerstam	Ledamot
Åsa Malmstedt	Ledamot
Jarl Moberg	Ledamot (from 2015-09.17)

Möten

Styrelsen har under året hållit 10 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 tecknats av Jörgen Bertholdsson och Johan Legerstam 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.

Idrottsföreningens lokal består formellt av tre lokaler men vi väljer att redovisa den som en enhet.

Medlemslokaler

Föreningen har för stunden inga medlemslokaler.

Försäkringar

Föreningens fastighet var under året fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-02. I stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning.

Extra stämma

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-10. På stämman valdes Jarl Moberg in i styrelsen.

Händelser under året

Underhåll av utemiljö

Stort fokus har legat på att få en trädgårdskänsla på baksidan av fastigheten. Bland annat har buskar planterats mot cykelställerna och delar av parkeringen som på sikt kommer att bli en naturlig avgränsning mot söder. Vid avfallshuset har höjning av marken samt gräs och buskar satts för att avgränsa och få bort gångtrafik från vår mark.

Frivilliga har ingått i arbetsgrupper och boende har skött gräsklippning utan externa entreprenörer.

Underhåll av fastigheten

Brandvarnare och brandsläckare installerades i början av året.

Föreningen har ingått avtal med Micha Bertholdsson för fastighetsskötsel. I avtalet ingår kontinuerliga ronderingar och fortlöpande underhåll. Vid större fel kontaktas externa entreprenörer.

Under året har styrelsen påbörjat arbetet med att se över ett eventuellt fönsterbyte.

Städning

Trappstädning sker av fyra frivilliga som ansvarar för var sitt trapphus. Vind och källargångar städas av två frivilliga.

Föreningens tvättstugevärdar avgick under året. Inga ersättare har hittats.

Fixardag

Föreningen anordnade en fixardag där mycket blev gjort:

Alla markytor utanför dörrar på markplan tvättades med högtrycksspruta.

Gaveldörrar målades om.

Portar tvättades och oljades in.

Entrétag rensades på mossor och tvättades.

Fönsterkarmarna på källarfönstren målades om.

Metallracket vid västra gaveln målades om.

Alla ingångar på källarplan tvättades med högtrycksspruta.

Entrétaken rensades.

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.

Ordföranden gick en kurs för styrelseordföranden.

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 samt till en bättre ekonomi.

Ekonomi

Föreningen gör ett positivt resultat för 2015. Omförhandlade avtal har gett resultat och arbetet fortsätter naturligtvis. Omförhandling av banklån och energispararbetet har bidragit till det positiva resultatet.

Månadsavgifter och hyror

Den genomsnittliga månadsavgiften har under året varit 722 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Genomsnittlig hyra har under året varit 1 097 kr per kvadratmeter lägenhetsyta.

Investeringar

En motordriven gräsklippare har köpts in till föreningen.

Taxeringsvärdet

År 2015 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 2015.

Skulder

Föreningen har per den 2015-12-31 lån hos Nordea och SEB på 13,5 Mkr.

Skatter

Under året har fastighetskatten uppgått till 48 600 kr.

Ekonomiska nyckeltal

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 386	1 366	1 196	1 253	1 273
Resultat (tkr)	140	-51	-251	-643	-76
Soliditet (%)	57,2	56,9	56,9	57,0	54,0

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	-1 121 932
Årets resultat	<u>139 602</u>

Till föreningsstämmans förfogande står	-982 330
--	----------

Styrelsen föreslår att: i ny räkning överföres	-982 330
---	----------

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 386 089	1 366 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-538 834	-605 642
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 179	-40 721
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-38 699	-8 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 095	-302 095
Summa rörelsekostnader		-920 807	-956 858
Rörelseresultat		465 282	409 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 347	560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-329 027	-461 508
Summa finansiella poster		-325 680	-460 948
Årets resultat		139 602	-51 199

8

25

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 026 852	31 328 947
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>31 026 852</u>	<u>31 328 947</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 026 852</u>	<u>31 328 947</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	567 833	508 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	6 261	22 634
		<u>574 094</u>	<u>530 740</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	450 000	0
Kassa och bank	Not 12	2 000	82 458
Summa omsättningstillgångar		<u>1 026 094</u>	<u>613 198</u>
Summa tillgångar		<u>32 052 946</u>	<u>31 942 145</u>

88
33

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 804 225

18 804 225

Yttre underhållsfond

500 000

500 000

19 304 225

19 304 225

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 121 932

-1 070 733

Årets resultat

139 602

-51 199

-982 330

-1 121 932

Summa eget kapital

18 321 895

18 182 293

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 500 000

13 500 000

13 500 000

13 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

28 765

46 750

Aktuell skatteskuld

596

3 662

Övriga skulder

Not 15

5 472

53

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

196 218

209 387

231 051

259 852

Summa skulder

13 731 051

13 759 852

Summa eget kapital och skulder**32 052 946****31 942 145****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

16 000 000

16 000 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*88
B

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 BFNAR 2009:1
Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 resultatdisposition 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).

81
73

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 125 552	1 125 552
Hyror	244 704	250 675
Övriga intäkter	15 833	5 219
Bruttoomsättning	1 386 089	1 381 446
Avgifts- och hyresbortfall	0	-14 839
	1 386 089	1 366 607
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	11 624	37 821
Reparationer	26 817	41 709
El	27 333	31 074
Uppvärmning	233 556	246 458
Vatten	40 446	25 514
Sophämtning	38 067	58 000
Fastighetsförsäkring	24 341	25 215
Kabel-TV och bredband	0	255
Fastighetsskatt	48 600	47 820
Förvaltningsarvoden	70 806	67 058
Övriga driftskostnader	17 245	4 718
Planerat underhåll	0	20 000
	538 834	605 642
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 906	23 415
Administrationskostnader	10 573	8 556
Extern revision	7 500	7 500
Konsultkostnader	3 200	1 250
	41 179	40 721
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	5 500	5 500
Övriga arvoden	18 240	0
Sociala avgifter	7 459	1 700
Övriga personalkostnader	7 500	1 200
	38 699	8 400
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	184	419
Ränteintäkter skattekonto	0	86
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 079	0
Övriga ränteintäkter	84	55
	3 347	560
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	329 027	461 500
Övriga räntekostnader	0	8
	329 027	461 508

88

13

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2015-12-31	2014-12-31		
Not 7 Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnader	18 638 232	18 638 232		
Anskaffningsvärde mark	13 691 741	13 691 741		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 329 973	32 329 973		
 Ingående avskrivningar	-1 001 028	-698 933		
Årets avskrivningar	-302 095	-302 095		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 303 123	-1 001 028		
 Utgående bokfört värde	31 026 850	31 328 945		
 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		
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0		
Summa taxeringsvärde	22 931 000	22 931 000		
Not 8 Inventarier och maskiner				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	24 602	24 602		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 602	24 602		
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivningar	-24 602	-24 602		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 602	-24 602		
 Bokfört värde	0	0		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	16	0		
Avräkningskonto HSB Stockholm	567 817	508 106		
	567 833	508 106		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	6 163	22 634		
Upplupna intäkter	98	0		
	6 261	22 634		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 11 Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	450 000	0		
	450 000	0		
Not 12 Kassa och bank				
Handkassa	2 000	750		
SEB	0	81 708		
	2 000	82 458		
Not 13 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	-51 199
Resultatdisposition			0	51 199
Årets resultat				139 602
Belopp vid årets slut	17 985 217	819 008	500 000	-1 121 932
				139 602

88

83

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	139 602	-51 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 095	302 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	441 697	250 896
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 357	18 832
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-28 801	2 081
Kassaflöde från löpande verksamhet	429 253	271 809
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	429 253	271 809
Likvida medel vid årets början	590 564	318 976
Likvida medel vid årets slut	1 019 817	590 785

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

8

73

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Noter****2015-12-31 2014-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788671993	0,95%	2016-03-29	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788686125	0,47%	2016-08-28	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	32110487	2,65%	2016-12-28	1 500 000	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 15 Övriga skulder

Inre fond	0	0
Källskatt	5 472	0
Övriga kortfristiga skulder	0	53
	5 472	53

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	131 507	146 379
Övriga upplupna kostnader	64 711	63 008
	196 218	209 387

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

Stockholm, den 17/3-2016


 Ann-Charlotte Ekström

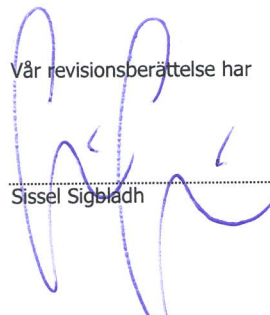

 Jarl Moberg


 Johan Legerstam


 Jörgen Bertholdsson


 Åsa Malmstedt

Vår revisionsberättelse har 1/6-16 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 2015. 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.

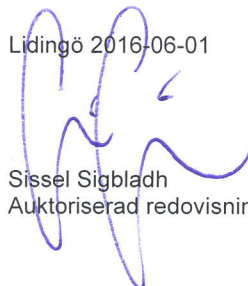
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2016-06-01



Sissel Sigbladh
Auktoriserad redovisningskonsult