

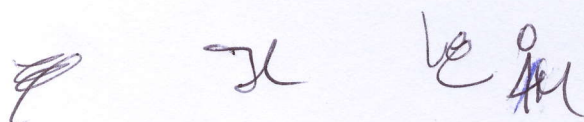
Org Nr: 769617-7885

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Org.nr: 769617-7885

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31



Årsredovisning för Brf. Svalan 32-38- verksamhetsåret 2016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 i Lidingö, 769617-7885, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Medlemmar

Antal medlemmar var den 31 december 2016, 27 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 26 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har två lägenheter överlåtits.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Fram till årsstämman 2016-06-16 har styrelsen följande sammanställning

Johan Legerstam	Ordförande
Jörgen Bertholdsson	Ledamot (avgick 2016-04-21)
Lotta Ekström	Ledamot
Åsa Malmstedt	Ledamot
Jarl Moberg	Ledamot

Efter årsstämman 2016-06-16 har styrelsen följande sammanställning

Johan Legerstam	Ordförande
Lotta Ekström	Ledamot
Åsa Malmstedt	Ledamot
Jarl Moberg	Ledamot
Simon Kesteris	Suppleant
Emma Lindström	Suppleant
Marcus Söderlund	Suppleant

Möten

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

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

Le 1
Am 8

Revisorer

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

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelsemedlemmar 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. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Le

2

4h

8

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16. I stämman deltog 12 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.

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 cykelställen 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

Föreningen investerade i två nya tvättmaskiner till tvättstugan då de gamla började bli dyra i underhåll och reparationer. På sikt är det tänkt att även torkfaciliteterna ska förnyas. Under året avsade sig de två tvättstugevärdar sina uppdrag och ersättare har inte hittats. Tvättstugevärdarna såg till att det fanns städmaterial och att ordningen hölls.

Arbetet med fönsterbyte fick ett avbräck då Lidingö Stad inte godkände de fönster föreningen tagit fram som förslag. Därav har arbetet dragit ut på tiden och kommer fortsätta under 2017.

Städning

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

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.

Le 3 ss
Al

Ekonomi

Föreningen gör ett positivt resultat för 2016. 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

Två nya tvättmaskiner har köpts in till föreningens tvättstuga.

Taxeringsvärdet

År 2016 var taxeringsvärdet för fastigheten 23 906 000 kr

Förvaltning

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

Amortering

Föreningen amorterade inget under 2016.

Skulder

Föreningen har per den 2016-12-31 lån hos Nordea och SEB på 13,5 Mkr.

Skatter

Under året har fastighetskatten uppgått till 45 100 kr.

Ekonomiska nyckeltal

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 388	1 386	1 366	1 196	1 253
Resultat (tkr)	160	140	-51	-251	-64
Soliditet (%)	57,2	57,2	56,9	56,9	57,0

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 804 225	500 000	-1 121 932	139 602
Balanserad i ny räkning			139 602	-139 602
Reservering till fond 2016		0	0	
Ianspråktagande av fond 2016		0	0	
Årets resultat				159 906
Belopp vid årets slut	18 804 225	500 000	-982 330	159 906

Förslag till behandling av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-982 330
Årets resultat	<u>159 906</u>

Till föreningsstämmans förfogande står	-822 423
--	-----------------

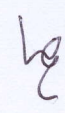
Styrelsen föreslår att: i ny räkning överföres	-822 423
---	-----------------

[Handwritten signatures]

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 388 039	1 386 089
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-701 463	-538 834
Övriga externa kostnader	Not 3	-13 602	-41 179
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-5 784	-38 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 095	-302 095
Summa rörelsekostnader		-1 022 945	-920 807
Rörelseresultat		365 095	465 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 665	3 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-206 854	-329 027
Summa finansiella poster		-205 189	-325 680
Årets resultat		159 906	139 602







Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 724 757	31 026 852
		<u>30 724 757</u>	<u>31 026 852</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 724 757</u>	<u>31 026 852</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	720 398	567 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	19 077	6 261
		<u>739 475</u>	<u>574 094</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	800 000	450 000
Kassa och bank	Not 11	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 541 475</u>	<u>1 026 094</u>
Summa tillgångar		<u>32 266 232</u>	<u>32 052 946</u>

Le
 ÅH
 81

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

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

-982 330

-1 121 932

Årets resultat

159 906

139 602

-822 423

-982 330

Summa eget kapital

18 481 802

18 321 895

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

13 500 000

13 500 000

13 500 000

13 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

80 769

28 765

Skatteskulder

0

596

Övriga skulder

Not 14

0

5 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

203 662

196 218

284 431

231 051

Summa skulder

13 784 431

13 731 051

Summa eget kapital och skulder**32 266 232****32 052 946**

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	159 906	139 602
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 095	302 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	462 001	441 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 722	16 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	53 379	-28 801
Kassaflöde från löpande verksamhet	499 658	429 253
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	499 658	429 253
Likvida medel vid årets början	1 019 817	590 564
Likvida medel vid årets slut	1 519 475	1 019 817

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

88
 2L
 10-11

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

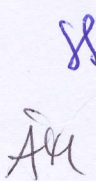
Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 125 552	1 125 552
Hyrer	241 591	244 704
Övriga intäkter	24 927	15 833
Bruttoomsättning	1 392 070	1 386 089
Avgifts- och hyresbortfall	-4 031	0
	1 388 039	1 386 089
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	70 728	11 624
Reparationer	26 829	26 817
El	26 685	27 333
Uppvärmning	260 627	233 556
Vatten	32 907	40 446
Sophämtning	43 674	38 067
Fastighetsförsäkring	25 558	24 341
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	45 100	48 600
Förvaltningsarvoden	47 500	70 806
Övriga driftkostnader	10 248	17 245
Planerat underhåll	111 608	0
	701 463	538 834
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 665	19 906
Administrationskostnader	4 437	10 573
Extern revision	7 500	7 500
Konsultkostnader	0	3 200
	13 602	41 179
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	0	5 500
Övriga arvoden	4 380	18 240
Sociala avgifter	1 404	7 459
Övriga personalkostnader	0	7 500
	5 784	38 699
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	549	184
Ränteintäkter HSB bunden placering	902	3 079
Övriga ränteintäkter	214	84
	1 665	3 347
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	207 054	329 027
Övriga räntekostnader	-200	0
	206 854	329 027

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 638 234	18 638 234			
Ingående anskaffningsvärde mark	13 691 741	13 691 741			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 329 975	32 329 975			
 Ingående avskrivningar	-1 303 123	-1 001 028			
Årets avskrivningar	-302 095	-302 095			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 605 218	-1 303 123			
 Utgående redovisat värde	30 724 757	31 026 852			
 Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 200 000	12 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	527 000	1 131 000			
 Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	9 800 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	179 000	0			
Summa taxeringsvärde	23 906 000	22 931 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	19	16			
Skattefordran	2 904	0			
Avräkningskonto HSB Stockholm	717 475	567 817			
	720 398	567 833			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	18 808	6 163			
Upplupna intäkter	269	98			
	19 077	6 261			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	450 000			
	800 000	450 000			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	2 000	2 000			
	2 000	2 000			
Not 12 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	-1 121 932	139 602
Resultatdisposition			0	139 602	-139 602
Årets resultat					159 906
Belopp vid årets slut	17 985 217	819 008	500 000	-982 330	159 906



Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788710492	0,37%	2017-04-07	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788732011	0,44%	2017-08-29	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788753116	0,80%	2018-11-14	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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 16 000 000 16 000 000

Not 14 Övriga skulder

Källskatt	0	5 472
	0	5 472

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	143 797	131 507
Övriga upplupna kostnader	59 865	64 711
	203 662	196 218

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

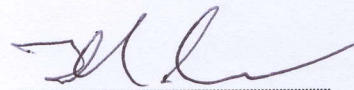
Stockholm, den



Ann-Charlotte Ekström



Jarl Moberg



Johan Legerstam



Åsa Malmstedt

Vår revisionsberättelse har 17 - 05 - 18 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor

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 2016. 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 2016:10 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö 2017-05-18


Sissel Sigbladh
Auktoriserad redovisningskonsult