

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Org.nr: 769617-7885

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

2021-01-10  
M&L  
TO

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SVALAN 32-38

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Mesen 8 i Lidingö. Fastigheten byggdes 1947. Värdeår är 1947. Fastigheten består av ett (1) bostadshus. Den sammanlagda lägenhetsytan är 1 557 m<sup>2</sup>, fördelat på 30 lägenheter, varav 28 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. De 30 lägenheterna är fördelade på 4 st trapphus.

### Föreningens lokaler

Föreningen har 3 kommersiella lokaler med yta 127 kvm, 2 lagerlokaler och 4 förråd.

### Försäkringar

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

### Styrelse

|                  |            |
|------------------|------------|
| Johan Legerstam  | Ordförande |
| Marcus Söderlund | Ledamot    |
| Therese Öberg    | Ledamot    |
| Lisa Hayes       | Ledamot    |

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

### Revisor

Lena Zozulyak var ordinarie revisor väljs och Jörgen Götehed var revisorssuppleant. Båda anställda på BoRevision AB.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12. I stämman deltog fem 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 2018 års förvaltning.

Extra stämma hölls 2019-09-12. På stämmans beslöts att anta en stadgeändring samt att välja in Lisa Hayes och Oscar Ericsson som ledamöter i styrelsen. Oscar Ericsson avgick under året.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll av utemiljö**

Skötseln av utemiljön sker via frivilliga inom föreningen som bl a står för gräsklippning, krattning, vattning mm.

Snöröjningen har skötts av Veterankraft.

#### **Underhåll av fastigheten**

Under hösten startade arbetet med fönsterrenovering som utförs av Bruske & Delér måleri. Samtliga fönster i lägenheter samt trappuppgångar målas om samt yttre glaset byts ut till energifönster. Arbetet beräknas vara klart i mars 2020.

#### **Städning**

Städning av trapphus samt källargång sker av frivilliga i föreningen.

#### **Ekonomi**

Fönsterrenoveringen klaras av utan några lån. Dessa pengar finns redan i föreningen.

Fastighetens fina skick gör att ekonomin ser bra ut. Inga stora investeringar ligger inom närtid just nu.

#### **Årsavgifter och hyror**

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 776 kr per kvadratmeter/lägenhetsyta.

Genomsnittlig hyra har under året varit 1 098 kr per kvadratmeter/lägenhetsyta.

#### **Investeringar**

Förutom fönsterrenoveringen gjordes inga större investeringar under 2019.

#### **Taxeringsvärdet**

År 2019 var taxeringsvärdet för fastigheten 28 111 000 kr.

#### **Förvaltning**

HSB har under året hanterat föreningens redovisning och administrativa förvaltning.

#### **Fastighetslån**

Föreningen har inte amorterat under 2019.

#### **Skulder**

Föreningen har per den 2019-12-31 lån hos Nordea och SEB på 13 Mkr.

#### **Skatter**

Under året har fastighetskatten uppgått till 52 420 kr. 02

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar var den 31 december 2019, 24 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 27 st. Under året har tre lägenheter överlåtits.

**Ekonomiska nyckeltal**

Flerårsöversikt

|                       | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 381 | 1 412 | 1 388 | 1 388 | 1 386 |
| Resultat (tkr)        | -804  | 165   | 207   | 160   | 140   |
| Soliditet ( % )       | 57%   | 59%   | 58%   | 57%   | 57%   |

**Förändring av eget kapital**

|                         | Medlemsinsatser | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------|-----------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 18 804 225      | 500 000          | -615 022               | 165 409           |
| Balanserad i ny räkning |                 |                  | 165 409                | -165 409          |
| Reservering till fond   |                 | 0                | 0                      |                   |
| Ianspråktagande av fond |                 | 0                | 0                      |                   |
| Årets resultat          |                 |                  |                        | -803 999          |
| Belopp vid årets slut   | 18 804 225      | 500 000          | -449 613               | -803 999          |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -449 613        |
| Årets resultat      | <u>-803 999</u> |

Till föreningsstämmans förfogande står **-1 253 612**

Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

**-1 253 612**

*02*

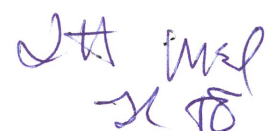
**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

|                                                   |       | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 1 381 248         | 1 411 829         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -1 705 947        | -677 449          |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -24 738           | -62 674           |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -19 712           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -302 242          | -302 097          |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -2 052 638        | -1 042 220        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-671 390</b>   | <b>369 608</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 3 301             | 4 427             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -135 910          | -208 626          |
| Summa finansiella poster                          |       | -132 609          | -204 199          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-803 999</b>   | <b>165 409</b>    |

2H  
MSB  
2019

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 29 818 323               | 30 120 565               |
|                                              |        | <u>29 818 323</u>        | <u>30 120 565</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>29 818 323</u>        | <u>30 120 565</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 1                        | 5 045                    |
| Övriga fordringar                            | Not 8  | 1 899 273                | 1 194 304                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9  | 31 950                   | 7 209                    |
|                                              |        | <u>1 931 224</u>         | <u>1 206 559</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 10 | 0                        | 800 000                  |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 2 000                    | 2 000                    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 933 224</u>         | <u>2 008 559</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>31 751 548</u></b> | <b><u>32 129 124</u></b> |



**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              | 18 804 225               | 18 804 225               |
| Yttre underhållsfond                         | 500 000                  | 500 000                  |
|                                              | <u>19 304 225</u>        | <u>19 304 225</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | -449 613                 | -615 022                 |
| Årets resultat                               | -803 999                 | 165 409                  |
|                                              | <u>-1 253 612</u>        | <u>-449 613</u>          |
| Summa eget kapital                           | <u>18 050 613</u>        | <u>18 854 612</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 13 000 000        | 13 000 000               |
|                                              | <u>13 000 000</u>        | <u>13 000 000</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Leverantörsskulder                           | 463 581                  | 0                        |
| Skatteskulder                                | 4 416                    | 0                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 232 938           | 274 512                  |
|                                              | <u>700 935</u>           | <u>274 512</u>           |
| Summa skulder                                | <u>13 700 935</u>        | <u>13 274 512</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>31 751 548</u></b> | <b><u>32 129 124</u></b> |

2019-12-31  
2018-12-31

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

|                                                          | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -803 999          | 165 409           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 302 242           | 302 097           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -501 757          | 467 506           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -18 855           | 20 844            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 426 423           | 9 629             |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -94 189           | 497 979           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                 | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut     | 0                 | -500 000          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 0                 | -500 000          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-94 189</b>    | <b>-2 021</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 995 382</b>  | <b>1 997 403</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 901 193</b>  | <b>1 995 382</b>  |

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

07

2AA MEL  
21 10

## 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.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. 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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 02

2015 11 10  
21 10

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| Noter        |                                                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|              |                                                   |                          |                          |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                       | 1 125 552                | 1 125 552                |
|              | Hyrer                                             | 260 554                  | 267 906                  |
|              | Övriga intäkter                                   | 8 342                    | 27 821                   |
|              | Bruttoomsättning                                  | 1 394 448                | 1 421 279                |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -13 200                  | -9 450                   |
|              |                                                   | <b>1 381 248</b>         | <b>1 411 829</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 126 519                  | 126 379                  |
|              | Reparationer                                      | 21 923                   | 6 293                    |
|              | El                                                | 31 143                   | 27 942                   |
|              | Uppvärmning                                       | 258 840                  | 264 758                  |
|              | Vatten                                            | 43 241                   | 38 589                   |
|              | Sophämtning                                       | 38 793                   | 40 242                   |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 29 610                   | 27 416                   |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 23 468                   | 35 576                   |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 52 420                   | 47 170                   |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 62 600                   | 52 011                   |
|              | Övriga driftkostnader                             | 10 921                   | 11 073                   |
|              | Planerat underhåll                                | 1 006 469                | 0                        |
|              |                                                   | <b>1 705 947</b>         | <b>677 449</b>           |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 3 038                    | 3 305                    |
|              | Administrationskostnader                          | 4 450                    | 6 524                    |
|              | Extern revision                                   | 17 000                   | 13 125                   |
|              | Konsultkostnader                                  | 250                      | 35 060                   |
|              | Medlemsavgifter                                   | 0                        | 4 660                    |
|              |                                                   | <b>24 738</b>            | <b>62 674</b>            |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
|              | Arvode styrelse                                   | 14 999                   | 0                        |
|              | Sociala avgifter                                  | 4 713                    | 0                        |
|              |                                                   | <b>19 712</b>            | <b>0</b>                 |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 788                      | 642                      |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 2 480                    | 3 776                    |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 33                       | 9                        |
|              |                                                   | <b>3 301</b>             | <b>4 427</b>             |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 134 821                  | 208 626                  |
|              | Övriga räntekostnader                             | 1 089                    | 0                        |
|              |                                                   | <b>135 910</b>           | <b>208 626</b>           |

2A M&P  
JL TO

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| Noter                                                                                                                                       | 2019-12-31        | 2018-12-31        |               |                   |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                   |                   |               |                   |                      |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                   |                   |               |                   |                      |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 18 638 232        | 18 638 232        |               |                   |                      |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                                                                                             | 13 691 741        | 13 691 741        |               |                   |                      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>32 329 973</b> | <b>32 329 973</b> |               |                   |                      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                   |                   |               |                   |                      |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -2 209 408        | -1 907 313        |               |                   |                      |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -302 242          | -302 097          |               |                   |                      |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-2 511 650</b> | <b>-2 209 410</b> |               |                   |                      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                             | <b>29 818 323</b> | <b>30 120 563</b> |               |                   |                      |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                   |                   |               |                   |                      |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 13 800 000        | 13 200 000        |               |                   |                      |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 654 000           | 527 000           |               |                   |                      |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 13 200 000        | 10 000 000        |               |                   |                      |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 457 000           | 179 000           |               |                   |                      |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>28 111 000</b> | <b>23 906 000</b> |               |                   |                      |
| <b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                   |                   |               |                   |                      |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 80                | 88                |               |                   |                      |
| Skattefordran                                                                                                                               | 0                 | 834               |               |                   |                      |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 1 899 193         | 1 193 382         |               |                   |                      |
|                                                                                                                                             | <b>1 899 273</b>  | <b>1 194 304</b>  |               |                   |                      |
| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                   |                   |                   |               |                   |                      |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 31 950            | 6 989             |               |                   |                      |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 0                 | 220               |               |                   |                      |
|                                                                                                                                             | <b>31 950</b>     | <b>7 209</b>      |               |                   |                      |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                   |                   |               |                   |                      |
| <b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                   |                   |               |                   |                      |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 0                 | 800 000           |               |                   |                      |
|                                                                                                                                             | <b>0</b>          | <b>800 000</b>    |               |                   |                      |
| <b>Not 11 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                   |                   |               |                   |                      |
| Handkassa                                                                                                                                   | 2 000             | 2 000             |               |                   |                      |
|                                                                                                                                             | <b>2 000</b>      | <b>2 000</b>      |               |                   |                      |
| <b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                   |                   |                   |               |                   |                      |
| Låneinstitut                                                                                                                                | Lånenummer        | Ränta             | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek                                                                                                                              | 39788779719       | 1,12%             | 2020-04-07    | 4 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek                                                                                                                              | 39788829201       | 0,85%             | 2020-03-11    | 4 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek                                                                                                                              | 39788879101       | 0,91%             | 2021-02-26    | 5 000 000         | 0                    |
|                                                                                                                                             |                   |                   |               | <b>13 000 000</b> | <b>0</b>             |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                              |                   |                   |               |                   | 13 000 000           |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                         |                   |                   |               |                   | 13 000 000           |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                   |                   |                   |               |                   |                      |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                              |                   |                   |               | 16 000 000        | 16 000 000           |
| <b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                  |                   |                   |               |                   |                      |

02  
 24 maj  
 21 10

**Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**

| Noter                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 22 482         | 14 759         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 100 192        | 113 219        |
| Övriga upplupna kostnader       | 110 264        | 146 534        |
|                                 | <b>232 938</b> | <b>274 512</b> |

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

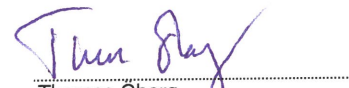
**Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

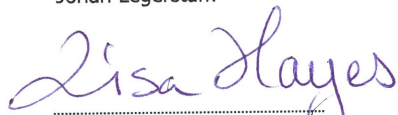
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18/5-2020

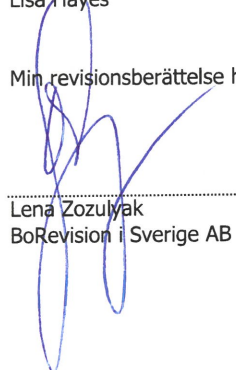
  
Johan Legerstam

  
Marcus Söderlund

  
Therese Öberg

  
Lisa Hayes

Min revisionsberättelse har 2020-05-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan 32-38 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svalan 32-38 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

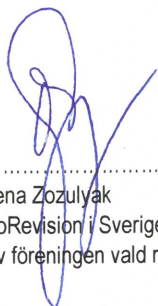
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/05 2020



Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor