

Brf Svalan 32-38

STÄMMOHANDLINGAR TILL ORDINARIE
FÖRENINGSSTÄMMA TISDAG 16 JUNI 2020



Brf Svalan 32-38

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2020

Gräsmattan på baksidan av fastigheten

Pga pandemin vill vi inte sitta i ett trångt utrymme. Även antalet fullmakter varje medlem kan hantera kommer att utökas den här stämman.

Tisdag den 12 juni 2020, kl. 19.00

Pga pandemin blir det ingen fika i år. Ta gärna med eget fika om ni vill.

VIKTIGT!

- Varje bostadsrätt har en röst.
- Vänligen ta med din legitimation som kan behöva uppvisas för röstlängd.
- Kan ni inte medverka personligen så kan ni ge fullmakt till annan person (se bilaga).

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen för Brf Svalan

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande till stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Prövning om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Motioner och styrelsens förslag
 - Proposition om stadgeändring – se bilaga
18. Information- och diskussionspunkter
19. Stämmans avslutande

Styrelsens årsredovisning

Årsredovisningen finns att hämta på föreningens hemsida www.brfsvallan.se

Arvode åt styrelsen och revisorerna

Förslag är att arvoderingen lämnas oförändrad från föregående år.

Styrelsearvode:	15 000 kr för mandatperioden.
Extern revisor, revisionsbyrå:	Enligt räkning.

Val till förtroendeposter

Styrelseledamöter:

Styrelse samt antal platser i styrelsen ska väljas. Enligt stadgan ska 3-7 ledamöter och 0-3 suppleanter väljas.

Revisor:

Auktoriserad revisor ska väljas.

Nuvarande revisor är: Olena Zozulyak (BoRevision)

Nuvarande revisorsuppleant är: Jörgen Götehed (BoRevision)

Valberedning:

Valberedning samt antal platser i valberedningen ska väljas.

Fullmakt

Fullmakt för att vid Brf Svalan 32-38
föreningsstämma den 16 juni 2020 utöva mig tillkommande rösträtt.

..... Fullmaktsgivare
(namnunderskrift)

..... Fullmaktsgivare
(namnförtydligande)

Org Nr: 769617-7885

**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

att
2019-12-31
1/21

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 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.

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 fond	Balanserat resultat	Årets 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

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 381 248	1 411 829
Rörelsekostnader			
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
Rörelseresultat		-671 390	369 608
Finansiella poster			
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
Årets resultat		-803 999	165 409

2A
MSA
20

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

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>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1	5 045
Not 8	1 899 273	1 194 304
Not 9	<u>31 950</u>	<u>7 209</u>
	<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>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>31 751 548</u>	<u>32 129 124</u>
--------------------------	--------------------------

02

24 maj
2020

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***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

-449 613

-615 022

Årets resultat

-803 999

165 409

-1 253 612

-449 613

Summa eget kapital

18 050 613

18 854 612

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

13 000 000

13 000 000

13 000 000

13 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

463 581

0

Skatteskulder

4 416

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

232 938

274 512

700 935

274 512

Summa skulder

13 700 935

13 274 512

Summa eget kapital och skulder**31 751 548****32 129 124**

02

2019-12-31
2018-12-31

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

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

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02

2020-01-01
2019-12-31

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

2111 11/11
21 10

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	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
		1 381 248	1 411 829
Not 2	Drift och underhåll		
	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
		1 705 947	677 449
Not 3	Övriga externa kostnader		
	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
		24 738	62 674
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	14 999	0
	Sociala avgifter	4 713	0
		19 712	0
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	788	642
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 480	3 776
	Övriga ränteintäkter	33	9
		3 301	4 427
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	134 821	208 626
	Övriga räntekostnader	1 089	0
		135 910	208 626

24 MRP
- 21 50

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 638 232	18 638 232			
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 691 741	13 691 741			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 329 973	32 329 973			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-2 209 408	-1 907 313			
	Årets avskrivningar	-302 242	-302 097			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 511 650	-2 209 410			
	Utgående redovisat värde	29 818 323	30 120 563			
	Taxeringsvärde					
	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			
	Summa taxeringsvärde	28 111 000	23 906 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	80	88			
	Skattefordran	0	834			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 899 193	1 193 382			
		1 899 273	1 194 304			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	31 950	6 989			
	Upplupna intäkter	0	220			
		31 950	7 209			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	800 000			
		0	800 000			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	2 000	2 000			
		2 000	2 000			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	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
					13 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				16 000 000	16 000 000
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					

02
211115
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
	232 938	274 512

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

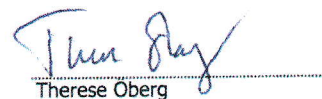
Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

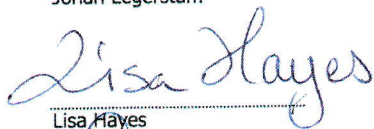
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 18/5-2020


Johan Legerstam


Marcus Söderlund

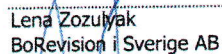

Therese Öberg


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. Risken 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, förfalskning, 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:

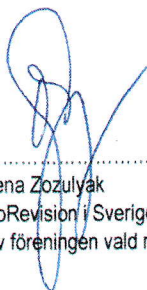
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Proposition

Ändring av stadgarna

Förklaring:

Bolagsverket har i ett mail till styrelsen uppmanat föreningen att förtydliga §5 i stadgan gällande avgift för andrahandsupplåtelse.

De skickade med ett förslag på ändring i texten som vi i styrelsen nu lämnar som förslag i sin helhet.

Då stadgarna kräver beslut på två följande stämmor så tar vi upp propositionen på denna extra stämma samt på ordinarie stämma 2020.

Förslag på ändringar:

§ 5

Nuvarande text:

"Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet."

"Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren."

Avgift för andrahandsupplåtelse avser att täcka föreningens merkostnader för administration och skötsel till följd av sådana upplåtelser. Avgiften får bestämmas till högst det belopp som anges i bostadsrättslagen."

Föreslagen text:

"Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet."

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren."

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten."

Förklaring:

I första stycket stryks "och avgift för andrahandsupplåtelse".

Texten i tredje stycket byts ut i sin helhet enligt förslag.