

Brf Svalan 32-38

**STÄMMOHANDLINGAR TILL ORDINARIE
FÖRENINGSTÄMMA TORSDAG 17 JUNI 2021**



Brf Svalan 32-38

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2021

Lidingö SK Handbolls lokal

Svalvägen 32, ingång på baksidan av huset alt. via källargången.

Torsdag den 17 juni 2021, kl. 19.00

Då pandemin fortfarande är en realitet kommer mötet även att hållas digitalt via Google Meet. Länk kommer att läggas ut på föreningens hemsida innan mötet.

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
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 höjs då föreningen har svårt att få in folk i styrelsen.

Styrelsearvode:	30 000 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 17 juni 2021 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

2020-01-01 - 2020-12-31

2H
N&P
21 TO

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SVALAN 32-38

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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
Kajsa Kronlund	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 2020-06-16. På stämman deltog nio röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt att godkänna och lägga årsredovisningen och

revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning.

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 2019 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 blev klart i mars 2020.

Städning

Städning av trapphus samt källargång sker av frivilliga i föreningen.

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.

Taxeringsvärdet

År 2020 var taxeringsvärdet för fastigheten 28 111 000 kr.

Förvaltning

HSB har under året hanterat föreningens redovisning och administrativa förvaltning.

Fastighetslån

Föreningen har amorterat 60 000 kr under 2020. Fortlöpande amorteras 20 000 kr per kvartal.

Skulder

Föreningen har per den 2020-12-31 lån hos Nordea och SEB på 12,940 Mkr.

Skatter

Under året har fastighetskatten uppgått till 53 980 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var den 31 december 2020, 25 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 24 st. Under året har fyra lägenheter överlåtits.

02

Ekonomiska nyckeltal

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 406	1 381	1 412	1 388	1 388
Resultat (tkr)	-597	-804	165	207	160
Soliditet (%)	57%	57%	59%	58%	57%

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 804 225	500 000	-449 613	-803 999
Balanserad i ny räkning			-803 999	803 999
Reservering till fond		0	0	
Anspråktagande av fond		0	0	
Årets resultat				-596 917
Belopp vid årets slut	18 804 225	500 000	-1 253 612	-596 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 253 612
Årets resultat	<u>-596 917</u>

Till föreningsstämmans förfogande står **-1 850 529**Styrelsen föreslår att:
i ny räkning överföres**-1 850 529** 02

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 405 526	1 381 248
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 508 876	-1 705 947
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 784	-24 738
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-19 713	-19 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 242	-302 242
Summa rörelsekostnader		-1 869 615	-2 052 638
Rörelseresultat		-464 089	-671 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	603	3 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-133 431	-135 910
Summa finansiella poster		-132 828	-132 609
Årets resultat		-596 917	-803 999

oz

2th ml
Med
xl TO

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>29 516 082</u>	<u>29 818 323</u>
		29 516 082	29 818 323
Summa anläggningstillgångar		<u>29 516 082</u>	<u>29 818 323</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1	1
Övriga fordringar	Not 8	1 146 896	1 899 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>32 785</u>	<u>31 950</u>
		1 179 682	1 931 224
Kassa och bank	Not 10	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 181 682	1 933 224
Summa tillgångar		<u>30 697 764</u>	<u>31 751 548</u>

att till
 20 till
 TO

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<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	-1 253 612	-449 613
Årets resultat	-596 917	-803 999
	<u>-1 850 529</u>	<u>-1 253 612</u>
Summa eget kapital	<u>17 453 696</u>	<u>18 050 613</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 860 000	13 000 000
	<u>7 860 000</u>	<u>13 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 080 000	0
Leverantörsskulder	43 332	463 581
Skatteskulder	6 028	4 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 254 708	232 938
	<u>5 384 068</u>	<u>700 935</u>
Summa skulder	<u>13 244 068</u>	<u>13 700 935</u>
Summa eget kapital och skulder	30 697 764	31 751 548

244 uhl
 21 M&L
 TC

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-596 917	-803 999
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 242	302 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	-294 675	-501 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-829	-18 855
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-396 867	426 423
Kassaflöde från löpande verksamhet	-692 371	-94 189
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	0
Årets kassaflöde	-752 371	-94 189
Likvida medel vid årets början	1 901 193	1 995 382
Likvida medel vid årets slut	1 148 822	1 901 193

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

24/11
2019
M&L
To

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 1111
11 1111
10

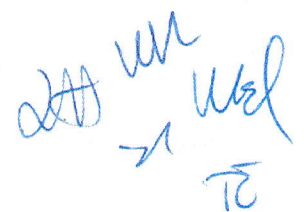
Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 125 552	1 125 552
	Hyrer	283 391	260 554
	Övriga intäkter	7 333	8 342
	Bruttoomsättning	1 416 276	1 394 448
	Avgifts- och hyresbortfall	-10 750	-13 200
		1 405 526	1 381 248
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	122 567	126 519
	Reparationer	72 746	21 923
	El	27 253	31 143
	Uppvärmning	255 976	258 840
	Vatten	46 526	43 241
	Sophämtning	24 837	38 793
	Fastighetsförsäkring	32 431	29 610
	Kabel-TV och bredband	24 041	23 468
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	53 980	52 420
	Förvaltningsarvoden	60 424	62 600
	Övriga driftkostnader	11 507	10 921
	Planerat underhåll	776 589	1 006 469
		1 508 876	1 705 947
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 493	3 038
	Administrationskostnader	2 291	4 450
	Extern revision	14 000	17 000
	Konsultkostnader	0	250
		38 784	24 738
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	15 000	14 999
	Sociala avgifter	4 713	4 713
		19 713	19 712
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	500	788
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	2 480
	Övriga ränteintäkter	103	33
		603	3 301
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	132 728	134 821
	Övriga räntekostnader	703	1 089
		133 431	135 910

24 111
21 111
10

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 511 650	-2 209 408
Årets avskrivningar	-302 242	-302 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 813 891	-2 511 650
Utgående redovisat värde	29 516 082	29 818 323
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	654 000	654 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	457 000	457 000
Summa taxeringsvärde	28 111 000	28 111 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	74	80
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 146 822	1 899 193
	1 146 896	1 899 273
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	32 785	31 950
	32 785	31 950
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
	2 000	2 000



 02

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788879101	0,91%	2021-02-26	5 000 000	0
Nordea	39788963765	0,81%	2023-03-15	3 940 000	80 000
Nordea	39788991181	0,58%	2022-08-17	4 000 000	0
				12 940 000	80 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 540 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 860 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 080 000	0
	5 080 000	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 856	22 482
Förutbetalda hyror och avgifter	120 134	100 192
Övriga upplupna kostnader	120 718	110 264
	254 708	232 938

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

02

24-11-2020
KUP
KUP
KUP

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

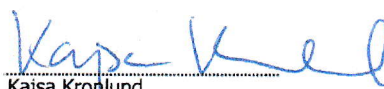
Stockholm, den 27/5-21


Johan Legerstam


Marcus Söderlund


Therese Öberg

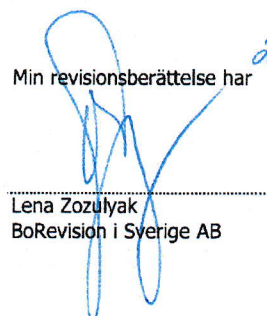

Lisa Hayes


Kajsa Kronlund

Min revisionsberättelse har

2021-06-02

- - 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 2020.

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 2020 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.

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.

02

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 2020 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 överträdelse 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 2 / 06 2021

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor