



Protokoll

Ordinarie föreningsstämma 2019

Brf Svalan 32-38

Datum: 2019-06-12

Tid: 19.00

Plats: Lidingö Handboll IF's lokal – Svalvägen 32

Bilagor:
Årsredovisning för 2018

Mötesordförande

Johan Legerstam

Mötessekreterare

Marcus Söderlund

Protokolljusterare

Viola Johansson



- 1. Stämmans öppnande**
Föreningens ordförande Johan Legerstam öppnar mötet kl. 19.00.
- 2. Godkännande av dagordning**
Dagordningen godkänns.
- 3. Val av ordförande till stämman**
Stämman väljer Johan Legerstam.
- 4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare**
Styrelsen utser Marcus Söderlund.
- 5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet**
Stämman väljer Viola Johansson.
- 6. Prövning om stämman blivit i behörig ordning utlyst**
Stämman har blivit korrekt utlyst.
- 7. Fastställande av röstlängd**
5 antal röstberättigade medlemmar är närvarande:
Viola Johansson
Lotta Ekström
Marcus Söderlund
Johan Legerstam
Therese Öberg
- 8. Styrelsens årsredovisning**
Stämman godkänner årsredovisningen och den läggs till handlingarna.
- 9. Revisorernas berättelse**
Revisorernas berättelse läggs till handlingarna.
- 10. Fastställande av resultat- och balansräkning**
Stämman beslutar att fastställa resultat- och balansräkningen för föreningen.
- 11. Beslut om resultatdisposition**
Resultatdispositionen fastställs enligt styrelsens förslag.
- 12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
Stämman beslutar att ge styrelsen ansvarsfrihet.
- 13. Arvode åt styrelsen och revisorerna**
Arvode bestäms enligt styrelsens förslag, 15 000 kr för mandatperioden.
Stämman beslutar att revisorer ersätts enligt faktura.



14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman väljer Johan Legerstam, Marcus Söderlund och Therese Öberg till ledamöter.

Inga suppleanter finns nominerade.

15. Val av revisorer och suppleanter

Stämman väljer Olena Zozulyak till ordinarie revisor och Jörgen Götehed till revisorsuppleant. Båda från BoRevision AB.

16. Val av valberedning

Stämman väljer Lotta Ekström och Viola Johanson.

17. Motioner och styrelsens förslag

Inga motioner att behandla.

18. Information- och diskussionspunkter

Kort diskussion om andrahandsupplåtelser i föreningen.

19. Stämmans avslutande

Stämman avslutas kl. 20.30.

Mötesordförande

Johan Legerstam

Mötessekreterare

Marcus Söderlund

Protokolljusterare

Viola Johansson

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Org.nr: 769617-7885

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

✓ MÅL UJ
AS TT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SVALAN 32-38

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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).

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadshus

Mesen 8 i Lidingö Stad byggdes 1947. Fastigheten består av ett (1) bostadshus. Den sammanlagda lägenhetsytan är 1 557 m², fördelat på 30 lägenheter, varav 28 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. De 30 lägenheterna är fördelade på 4 st trapphus.

Fastighetsbeteckning

Huset har fastighetsbeteckning Mesen 8.

Föreningens lokaler

Föreningen har 6 lokaler med sammanlagd yta av 196 m². Fem (5) av dessa är uthyrda till näringsidkare/privatpersoner och en (1) är uthyrd till en idrottsförening. Idrottsföreningens lokal består formellt av tre lokaler men vi väljer att redovisa den som en enhet.

Försäkringar

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

Styrelse

Fram till årsstämman 2018-07-12 har styrelsen följande sammanställning

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

oe

Handwritten signature and date: 17

Efter årsstämman 2018-07-12 har styrelsen följande sammanställning

Johan Legerstam	Ledamot
Lotta Ekström	Ledamot
Marcus Söderlund	Ledamot
Therese Öberg	Ledamot

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-07-12. Stämman flyttades fram då handlingarna inte hann bli klara i stadgad tid. 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 2017 års förvaltning.

Extra stämma avhölls 2018-02-08. På stämmans beslöts att anta nya stadgar samt att välja en ny revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll av utemiljö**

Skötseln av utemiljön har i princip bestått av gräsklippning där frivilliga i föreningen har hjälpt till. En rensning från ogräs gjordes vid de nyplanterade buskarna på baksidan av fastigheten.

Snöröjningen har skötts av Veterankraft precis som året innan.

Underhåll av fastigheten

Arbetet med planering av byte/renovering av fönster fortskrider. Bygglovets som föreningen lämnade in angående byte av fönster avslogs då karm/båge innehöll aluminium. Styrelsen bestämde då att ta spåret om en fönsterrenovering istället.

En reparation av taket genomfördes då några takpannor skadats. Även taket på sorteringsstationen reparerades.

Städning

Städning av trapphus samt källargång sker av frivilliga i föreningen. 02

Ekonomi

Föreningen gör ett positivt resultat för 2018. Omförhandlade avtal har gett resultat och arbetet fortsätter naturligtvis. Omförhandling av banklån och energispararbetet har bidragit till det positiva resultatet.

Årsavgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 775 kr per kvadratmeter/lägenhetsyta. Genomsnittlig hyra har under året varit 1 097 kr per kvadratmeter/lägenhetsyta.

Investeringar

Inga större investeringar gjordes under 2018.

Taxeringsvärdet

År 2018 var taxeringsvärdet för fastigheten 23 906 000 kr.

Förvaltning

HSB har under året hanterat föreningens redovisning och administrativa förvaltning.

Amortering

Föreningen slog ihop två banklån och amorterade samtidigt av 500 000 kr.

Skulder

Föreningen har per den 2018-12-31 lån hos Nordea och SEB på 13 Mkr.

Skatter

Under året har fastighetskatten uppgått till 47 170 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var den 31 december 2018, 25 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 27 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har fyra lägenheter överlåtits. 02

Ekonomiska nyckeltal

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 412	1 388	1 388	1 386	1 366
Resultat (tkr)	165	207	160	140	-51
Soliditet (%)	59%	58%	57%	57%	57%

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

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 804 225	500 000	-822 423	207 401
Balanserad i ny räkning			207 401	-207 401
Reservering till fond		0	0	
Ianspråktagande av fond		0	0	
Årets resultat				165 409
Belopp vid årets slut	18 804 225	500 000	-615 022	165 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-615 022
Årets resultat	<u>165 409</u>

Till föreningsstämmans förfogande står **-449 613**

Styrelsen föreslår att:
i ny räkning överföres

-449 613

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 411 829	1 387 930
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-677 449	-665 624
Övriga externa kostnader	Not 3	-62 674	-14 138
Personalkostnader och arvoden	Not 4	0	-20 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 097	-302 095
Summa rörelsekostnader		-1 042 220	-1 002 227
Rörelseresultat		369 608	385 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 427	4 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-208 626	-182 860
Summa finansiella poster		-204 199	-178 302
Årets resultat		165 409	207 401

Med
h. Ac T.

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 120 565	30 422 660
		<u>30 120 565</u>	<u>30 422 662</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 120 565</u>	<u>30 422 662</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 045	1
Övriga fordringar	Not 8	1 194 304	1 210 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>7 209</u>	<u>19 327</u>
		<u>1 206 559</u>	<u>1 229 423</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	800 000	800 000
Kassa och bank	Not 11	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 008 559</u>	<u>2 031 423</u>
Summa tillgångar		<u>32 129 124</u>	<u>32 454 085</u>

Uj
 J. Mel
 Ad

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****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

-615 022

-822 423

Årets resultat

165 409

207 401

-449 613

-615 023

Summa eget kapital

18 854 612

18 689 202

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

13 000 000

13 500 000

13 000 000

13 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

41 191

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

274 512

223 692

274 512

264 883

Summa skulder

13 274 512

13 764 883

Summa eget kapital och skulder**32 129 124****32 454 085**

2/ MS
 14 AP TS

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	165 409	207 401
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 097	302 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	467 506	509 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 844	-12 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	9 629	-19 548
Kassaflöde från löpande verksamhet	497 979	477 928
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
Årets kassaflöde	-2 021	477 928
Likvida medel vid årets början	1 997 403	1 519 475
Likvida medel vid årets slut	1 995 382	1 997 403

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

JK MSL
AB TS

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

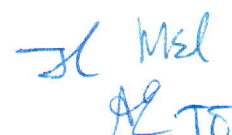
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02

14
21 MSL
AP TS

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 125 552	1 125 552
Hyrer	267 906	260 424
Övriga intäkter	27 821	6 154
Bruttoomsättning	1 421 279	1 392 130
Avgifts- och hyresbortfall	-9 450	-4 200
	1 411 829	1 387 930
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	126 379	100 040
Reparationer	6 293	18 913
El	27 942	26 191
Uppvärmning	264 758	264 165
Vatten	38 589	39 171
Sophämtning	40 242	38 028
Fastighetsförsäkring	27 416	25 864
Kabel-TV och bredband	35 576	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	47 170	46 510
Förvaltningsarvoden	52 011	49 344
Övriga driftkostnader	11 073	1 710
Planerat underhåll	0	55 688
	677 449	665 624
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 305	2 652
Administrationskostnader	6 524	1 286
Extern revision	13 125	10 000
Konsultkostnader	35 060	200
Medlemsavgifter	4 660	0
	62 674	14 138
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	0	5 500
Övriga arvoden	0	10 000
Sociala avgifter	0	4 870
	0	20 370
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	642	455
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 776	4 075
Övriga ränteintäkter	9	28
	4 427	4 558
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	208 626	182 860
	208 626	182 860



 M&L

 AL TO

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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
Ingående avskrivningar	-1 907 313	-1 605 218
Årets avskrivningar	-302 097	-302 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 209 410	-1 907 313
Utgående redovisat värde	30 120 563	30 422 660
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	527 000	527 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	179 000	179 000
Summa taxeringsvärde	23 906 000	23 906 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	88	88
Skattefordran	834	1 494
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 193 382	1 195 403
Övriga fordringar	0	13 110
	1 194 304	1 210 095
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	6 989	19 083
Upplupna intäkter	220	244
	7 209	19 327
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	800 000	800 000
	800 000	800 000

Uj
 xl Med
 AL TT

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter	2018-12-31	2017-12-31
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	0,66%	2020-08-31	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788829201	0,85%	2020-03-11	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788866530	0,96%	2019-11-14	1 000 000	0
Nordea Hypotek	39788879101	3,09%	2019-01-06	4 000 000	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

Upplupna räntekostnader	14 759	11 107
Förutbetalda hyror och avgifter	113 219	96 201
Övriga upplupna kostnader	146 534	116 384
	274 512	223 692

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. 02

44
SC Msd
AE TO

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Noter

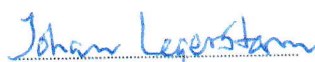
2018-12-31 2017-12-31

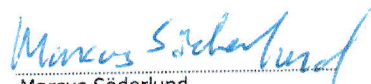
Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-06-04


Ann-Charlotte Ekström


Johan Legerstam

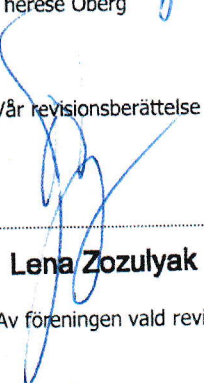

Marcus Söderlund


Therese Öberg

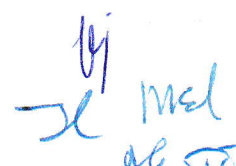
Vår revisionsberättelse har

2019-06-10

lämnats beträffande denna årsredovisning


Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor


14
21 mel
ab. 07

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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

U
Z
MEL

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 2018 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 10/06-2019

Lena Zozulyak

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

uj
gl med