



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 med säte i Lidingö org.nr. 769617-7885 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mesen 8	2007-11-21	1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	206
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1451
2	lägenheter (hyresrätt)	106
Totalt 39 objekt		1763

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Legerstam	Ordförande	2015-11-20	
Marcus Söderlund	Ledamot	2019-02-09	
Lisa Hayes	Ledamot	2020-07-11	
Therese Öberg	Ledamot	2019-02-09	
Kajsa Kronlund	Ledamot	2020-07-11	2022-06-27
Jarl Moberg	Suppleant	2022-08-17	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga i styrelsen sitter på ettårs mandat.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Johan Legerstam, Marcus Söderlund, Lisa Hayes, Therese Öberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisor har varit: Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan år 2018.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har avregistrerat det förråd som ligger innanför cykelrummet. Det fungerar nu som förråd för bostadsrättsföreningen.

Under året gjordes en OVK som fick godkänt.

En besiktning av skyddsrummet genomfördes. Det finns åtgärder som ska genomföras längre fram.

Efter en tids misskötsel stängdes sorteringsrummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

En renovering av fastighetens fönster genomfördes som blev klar mars 2020.

2018 genomgick fastigheten en besiktning som underlag för den nya underhållsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

I skyddsrummet kommer en rad åtgärder att behöva vidtas. Bl a reparation av golvbrunn samt lagning av ventiltionsrör mot fasaden.

Fastighetens armaturer behöver bytas ut då ljuskällorna de använder inte kommer att tillåtas i EU, så som lysrör och lågenergilampor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	236	281	273	286	265
Skuldsättning, kr/kvm	7 249	7 294	7 340	7 374	7 374
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	215	227	187	189	188
Driftskostnad, kr/kvm	483	460	449	422	420
Årsavgifter, kr/kvm	776	776	776	776	776
Totala intäkter, kr/kvm	791	790	798	785	803
Nettoomsättning, tkr	1 394	1 393	1 406	1 381	1 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	193	-597	-804	165
Soliditet, %	58	57	57	57	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 985 217	0	0	17 985 217
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	819 008	0	0	819 008
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	500 000	0	0	500 000
S:a bundet eget kapital, kr	19 304 225	0	0	19 304 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 850 529	192 772	0	-1 657 757
Årets resultat, kr	192 772	-192 772	106 777	106 777
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 657 757	0	106 777	-1 550 980
S:a eget kapital, kr	17 646 468	0	106 777	17 753 245

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 744 kr samt ianspråktagande skett med 6 744 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 657 757
Årets resultat, kr	106 777
Reservation till underhållsfond, kr	-6 744
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 744
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 550 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 550 980

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 394 038	1 392 512
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-797 786	-783 362
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 655	-8 526
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-39 426	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 242	-302 242
Summa rörelsekostnader		-1 160 108	-1 113 842
Rörelseresultat		233 929	278 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 014	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-128 166	-86 600
Summa finansiella poster		-127 152	-85 898
Årets resultat		106 777	192 772

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 911 599	29 213 840
		<u>28 911 599</u>	<u>29 213 840</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 911 599</u>	<u>29 213 840</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 208	1
Övriga fordringar	Not 8	1 818 437	1 542 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	23 507	33 949
		<u>1 843 152</u>	<u>1 576 649</u>
Kassa och bank	Not 10	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 845 152</u>	<u>1 578 649</u>
Summa tillgångar		<u>30 756 751</u>	<u>30 792 489</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
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	-1 657 757	-1 850 529
Årets resultat	106 777	192 772
	<u>-1 550 980</u>	<u>-1 657 757</u>
Summa eget kapital	<u>17 753 245</u>	<u>17 646 468</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	3 780 000
	<u>0</u>	<u>3 780 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 780 000	9 080 000
Leverantörsskulder	37 111	44 262
Skatteskulder	1 412	3 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 184 983	238 122
	<u>13 003 506</u>	<u>9 366 020</u>
Summa skulder	<u>13 003 506</u>	<u>13 146 020</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 756 751</u>	<u>30 792 489</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	106 777	192 772
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 242	302 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	409 018	495 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 607	-1 604
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-62 514	-18 048
Kassaflöde från löpande verksamhet	304 897	475 362
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	224 897	395 362
Likvida medel vid årets början	1 544 184	1 148 822
Likvida medel vid årets slut	1 769 081	1 544 184

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 125 552	1 125 552
Hyror	265 921	261 824
Övriga intäkter	11 772	14 136
Bruttoomsättning	1 403 245	1 401 512
Avgifts- och hyresbortfall	-9 207	-9 000
	1 394 038	1 392 512
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	74 585	88 203
Reparationer	85 536	79 651
El	67 470	46 547
Uppvärmning	269 289	283 853
Vatten	42 577	69 862
Sophämtning	54 274	26 418
Fastighetsförsäkring	36 760	34 679
Kabel-TV och bredband	31 782	24 282
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	55 840	54 880
Förvaltningsarvoden	67 191	66 674
Övriga driftkostnader	5 738	8 313
Planerat underhåll	6 744	0
	797 786	783 362
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 048	7 587
Administrationskostnader	5 232	689
Extern revision	14 375	250
	20 655	8 526
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	30 000	15 000
Sociala avgifter	9 426	4 713
	39 426	19 713
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	800	636
Övriga ränteintäkter	214	66
	1 014	702
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	127 516	85 832
Övriga räntekostnader	650	768
	128 166	86 600

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 116 133	-2 813 891
Årets avskrivningar	-302 242	-302 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 418 374	-3 116 133
Utgående redovisat värde	28 911 599	29 213 840
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	13 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	750 000	654 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	277 000	457 000
Summa taxeringsvärde	38 027 000	28 111 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	51 356	514
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 767 081	1 542 184
	1 818 437	1 542 698
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	23 507	33 949
	23 507	33 949
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

Noter					2022-12-31	2021-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758256386	0,78%	2023-03-14	5 000 000	0
	Nordea	39758285378	2,82%	2023-05-17	4 000 000	0
	Nordea	39788963765	0,81%	2023-03-15	3 780 000	80 000
					12 780 000	80 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 380 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	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				12 780 000	9 080 000
					12 780 000	9 080 000
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				17 241	4 734
	Förutbetalda hyror och avgifter				103 364	112 091
	Övriga upplupna kostnader				64 378	121 297
					184 983	238 122

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Johan Legerstam	Lisa Hayes	Marcus Söderlund
-----------------	------------	------------------

Therese Öberg		
---------------	--	--

--	--	--

--	--	--

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak Revisor, BoRevision	
--------------------------------------	--



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN LEGERSTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 22:48:29



THERESE ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 16:29:21



MARCUS SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 22:12:03



LISA HAYES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:18:48



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 20:27:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 20:25:59



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.