

Årsredovisning för
BRF Svalan 30
718000-1112

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkningen	7-8
Noter till balansräkningen	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Svalan 30, 718000-1112 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är BRF Svalan 30, Intagsgatan 18 A+B+C, 633 50 Eskilstuna.

Information om fastigheten

Fastighetens byggnadsyta är 1,926 m²
Byggnadsår 1944
Markytan är 2,407 m² och ägs av föreningen

Föreningens fastighet

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

8 lgh om 1 rum och kokv,	218,0 m ²
18 lgh om 1 rum och kök,	684,0 m ²
17 lgh om 2 rum och kök,	943,0 m ²
1 lgh om 3 rum och kök,	81,0 m ²

Föreningen äger tjugotvå (22) p-platser, samtliga uthyrda till föreningens medlemmar, ingen externt uthyrd.

Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Försäkringsmäklare. Försäkringen gäller även ohyra

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jonny Vilmen	ordförande
Stefan Sylvester	ledamot
André Pettersson	ledamot
Per Wetterstrand	ledamot
Josephina Åberg	suppleant

Föreningen har tecknats av två ordinarie ledamöter i styrelsen i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Alexander Larsson, Grant Thornton

Den föreningsvald revisor har pga sjukdom ej kunnat fullfölja sitt uppdrag 2020 och har avböjt vidare uppdrag.

Valberedningen

Terhi När

Ersättning till styrelsen

Arvoden till styrelsen har utgått med 61,500 kr

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Mittnord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen

Fond yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021. Avsättning till yttre fonden sker med 0,3% av taxeringsvärdet. Ingen avsättning till inre fond.

Föreningens planerade underhåll

2021

Isolering av råvind

Uppdatering av stadgar

Ventilationsöversyn, utredning, åtgärdsförslag.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende förgående räkenskapsår hölls den 31 maj 2020.

Föreningen beskattas som en äkta förening

Medlemsantal och överlåtelse

Antal bostadsrätter uppgår till 44 st. Tio (10) lägenheter har överlåtits genom försäljning under året.

Fastighetsförvaltning

Gimlä Bygg o Förvaltning AB har anlitas som fastighetsförvaltare

Underhåll under året 2020

Ny avväxling av dagvatten samt dränering, lagning/putsning av yttre trapphus baksida

Målning av 3 trapphus interiört

Ny inkommande elanslutning för huset inklusive fördelningsdosa

Ny bank (Nordea) med förbättrade lånevillkor och amortering

Allmänt

-

Finansiering

Nordea, 3979 8 2 52349, rta 1,17%, 3.823.500, amorteras

Rekarne Sparbank, 655 331 498-7, rta 1,22%, 1.823.000,00, amorteringsfritt (lånet flyttas till Nordea 2021)

At

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning (tkr)	1 335	1 280	1 191	1 144
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	109	-186	222
Soliditet, %	-205	-179	-188	-194
Eget kapital (tkr)	-4 006	-3 874	-3 983	-3 797
Taxeringsvärde (tkr)	15 214	15 214	11 210	11 210
-Varav byggnad (tkr)	10 400	10 400	7 600	7 600
Årsavgift/kvm byggnadsyta	664	637	601	577
Bankskuld/kvm byggnadsyta	2 932	2 982	3 048	2 863
Bankskuld/kvm markyta	2 346	2 386	2 439	2 291
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	50	51	52	49
Avsättn underh.fond/kvm byggnadsyta	24	24	17	17
Avsättning fond yttre underhåll (tkr)	46	46	34	34
Saldo fond yttre underhåll (tkr)	113	67	34	63
Avskrivning/kvm byggnadsyta	28	32	26	24
Försäljningspris/kvm byggnadsyta	18 354	18 353	17 195	13 910
Kassalikviditet %	211	302	354	263

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	436 447	67 260	-4 486 334	109 071
Omföring fg års resultat			109 071	-109 071
Avsättning yttre fond		45 642	-45 642	
Årets resultat				-132 701
Vid årets slut	436 447	112 902	-4 422 905	-132 701

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till följande:	
Balanserat resultat	-4 422 905
Årets resultat	-132 701
Till stämmans förfogande	-4 555 606

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-45 642
Resultat att balansera i ny räkning	-4 601 248

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande noter.

Am

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 335 043	1 279 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 335 043	1 279 627
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 199 703	-906 235
Personalkostnader	4	-101 550	-100 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-54 374	-61 908
Summa rörelsekostnader		-1 355 627	-1 068 337
Rörelseresultat		-20 584	211 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 380	480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 497	-102 699
Summa finansiella poster		-112 117	-102 219
Resultat efter finansiella poster		-132 701	109 071
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-132 701	109 071
Skatter			
Årets resultat		-132 701	109 071

Da.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 171 532	1 209 213
Inventarier, verktyg och installationer	6	37 770	54 463
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 209 302</u>	<u>1 263 676</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 209 302</u>	<u>1 263 676</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 734	200
Övriga fordringar		49 726	21 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 540	61 754
Summa kortfristiga fordringar		<u>129 000</u>	<u>83 834</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		614 202	813 126
Summa kassa och bank		<u>614 202</u>	<u>813 126</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>743 202</u>	<u>896 960</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 952 504</u>	<u>2 160 636</u>

Gt.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsamort-/grundavgifter		436 447	436 447
Fond yttre underhåll		112 902	67 260
Summa bundet eget kapital		<u>549 349</u>	<u>503 707</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 422 905	-4 486 334
Årets resultat		-132 701	109 071
Summa fritt eget kapital		<u>-4 555 606</u>	<u>-4 377 263</u>
Summa eget kapital		<u>-4 006 257</u>	<u>-3 873 556</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 608 268	5 614 375
Summa långfristiga skulder		<u>5 608 268</u>	<u>5 614 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		38 232	128 500
Leverantörsskulder		101 249	84 388
Övriga skulder		37 283	27 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 729	179 206
Summa kortfristiga skulder		<u>350 493</u>	<u>419 817</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 952 504</u>	<u>2 160 636</u>

Gr.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Miljöstation	25
-Ombyggnationer	30
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 189 401	1 137 216
P-platser/garage	43 560	36 420
Kabel-TV	90 300	90 300
Kabel-TV int fr förg år	-	1 800
Överlåtelse-/ andrahandsuthyrnings-avgift	11 800	13 900
Summa	1 335 061	1 279 636

G.

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskostnader		
Löpande underhåll	402 758	148 560
Fastighetsel	35 880	25 512
Uppvärmning	179 587	188 510
Vatten och avlopp	99 747	90 362
Renhållning	86 273	77 311
Städning/fastighetsskötsel	96 920	111 671
Kabeltv	91 229	91 060
Fastighetsavgift	45 642	45 642
Förbrukningsinventarie	18 806	
Försäkringspremie	38 948	30 093
	<u>1 095 790</u>	<u>808 721</u>
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor och övrigt	11 456	12 923
Redovisningstjänster	59 406	57 129
Medlems- och föreningsavgifter	7 503	6 523
Revisionsarvode	15 120	20 939
Konsultarvoden	10 428	
	<u>103 913</u>	<u>97 514</u>
Summa	1 199 703	906 235

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner	16 500	13 500
Arvoden	61 500	60 000
Summa	78 000	73 500
Sociala kostnader	23 550	23 092

Ca

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 389 085	1 389 085
	<u>1 389 085</u>	<u>1 389 085</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-179 872	-142 191
-Årets avskrivning enligt plan	-37 681	-37 681
	<u>-217 553</u>	<u>-179 872</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 171 532	1 209 213

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240 580	240 580
	<u>240 580</u>	<u>240 580</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-186 117	-161 890
-Årets avskrivning enligt plan	-16 693	-24 227
	<u>-202 810</u>	<u>-186 117</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 770	54 463

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 455 340	5 100 375
Totalt	<u>5 455 340</u>	<u>5 100 375</u>
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	152 928	514 000
Totalt	<u>152 928</u>	<u>514 000</u>

Q.

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 968 000	5 968 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Underskrifter

Eskilstuna 2021-06-01


Jonny Vilmen
Ordförande



André Pettersson
Ledamot

Per Wetterstrand
Ledamot





Stefan Sylvester
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2021

GRANT THOMSON SVENSKA AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Svalan 30
Org.nr. 718000-1112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svalan 30 för år 2020.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Svalan 30 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 1 juni 2021

Grant Thornton Sweden AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor