



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svalan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anita Veronica Sandahl	Vice ordförande
Marie-Chantal Long	Avgått
Maria Cornelia Edblad	Ledamot
Henrik Lars Alfred Melwin	Ledamot
Ulla Sandgren	Ledamot
Malin Agneta Selander	Ledamot
Tim Strassburger	Ledamot

Karl Johan Eugen Elmerhag	Suppleant
Viktor Alexander Ljungström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Äng	Ordinarie Extern	Oppänge Revision
------------	------------------	------------------

Valberedning

Katarina Jonsson
Viktor Ljungström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Makaronen 1	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

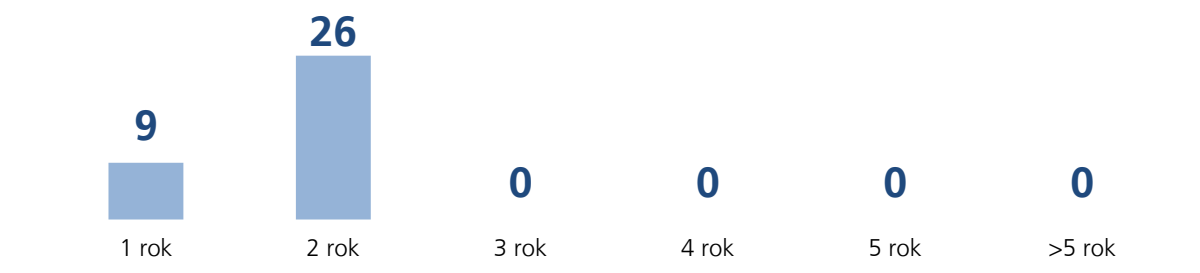
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 413 m², varav 2 253 m² utgör lägenhetsyta och 160 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikhandel	132 m ²	Tillsvidare
Privat	18 m ²	Tillsvidare
Styrelserum	17 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus och portar	2018	Lagning och slipning av marmorgolv samt renovering av portar
Belysning entrér	2017	Ljuskronor i entrér/portar
Tvättstuga	2017	Upprustning kringutr. i tvättstugan
Fläktjustering & OVK	2017	
Renovering av fläktsystem	2016	Byte av takfläktar samt säkerhetsåtgärder på tak
Uteplats	2016	Ny uteplats med trädäck och planteringar
Ny undercentral fjärrvärme	2015	Ny undercentral som kommer minska värmekostnaderna
Ny tvättmaskin+torktumlare+torkskåp	2011	
Trapphusrenovering	2010	Renovering, målning, översyn av el samt installation av rörelseaktiverade lampor och postboxar
Byte till säkerhetsdörrar	2010	Samtliga lägenheter har fått nya ytterdörrar
Fasadrenovering	2009	Renovering samt målning
Balkonger	2009	För de medlemmar som valt att köpa balkong
Nyinstallation hiss	2007	Nytt maskineri, renoverade korgar
Ny avfuktare i torkrum	2005	
Rörstambyte	2004 - 2005	
Nya tvättmaskiner	2004	
Omläggning av tak	2003	
Elstambyte	1976	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2020	Balkong besiktning
Fönster	2020	Fönsterbleck ommålning
Takåtgärd	2020	Målning av tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

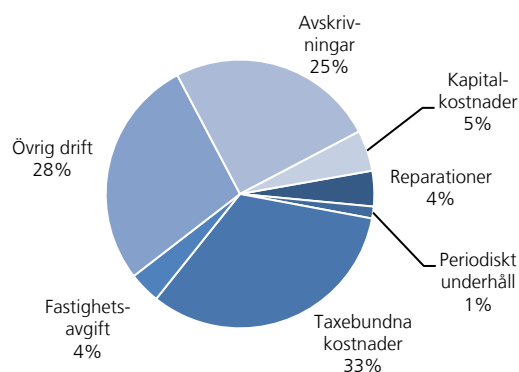
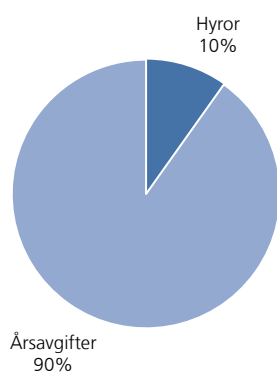
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Serviceavtal hissar	Otis
Leasing och Serviceavtal	Electrolux Laundry Systems Sweden AB
Tvättutrustning	
Fibertjänstleverantör	Sundbybergs stadsnät

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 776 486	2 058 555
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 448 422	1 451 654
Finansiella intäkter	35	1
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 956
Medlemsinsatser	2 700 000	2 460 000
Balkongfond	9 600	9 600
Ökning av kortfristiga skulder	172 172	3 106
	4 330 229	3 930 317
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 065 130	1 132 622
Finansiella kostnader	74 822	79 764
Ökning av kortfristiga fordringar	57	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 000 000
	3 140 009	2 212 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 966 706	3 776 486
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 190 220	1 717 931

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

installation av fiber via Sundbybergs stadsnät

Försäljning av sista hyresrätten

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	605	647	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	867	561	767	783
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 565	5 717	6 182	6 182
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	140	132	124	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	9	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	33	23	20
Soliditet (%)	75	71	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-73	-142	217	-253
Nettoomsättning (tkr)	1 448	1 452	1 598	1 602

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 253 m² bostäder och 160 m² lokaler.

Föreningen har inte förändrat sina avgifter under åren, skillnaden i nyckeltalet beror på försäljning av hyresrätter som gör att ytan har omfördelats.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 901 167	589 979	0	26 311 188
Upplåtelseavgifter	6 566 280	2 110 021	0	4 456 259
Fond för yttre underhåll	154 533	154 533	-270 095	270 095
Balkongfond	131 520	9 600	0	121 920
S:a bundet eget kapital	33 753 500	2 864 133	-270 095	31 159 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 333 756	-154 533	127 995	-1 307 218
Årets resultat	-72 863	-72 863	142 100	-142 100
S:a ansamlad förlust	-1 406 619	-227 396	270 095	-1 449 318
S:a eget kapital	32 346 882	2 636 737	0	29 710 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-72 863
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 179 223
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 533
summa balanserat resultat	-1 406 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

21 758

-1 384 861

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 448 422	1 451 654
Summa rörelseintäkter		1 448 422	1 451 654
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-864 340	-976 917
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 364	-155 705
Personalkostnader	Not 5	-39 426	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-381 368	-381 368
Summa rörelsekostnader		-1 446 498	-1 513 990
RÖRELSERESULTAT		1 924	-62 337
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 822	-79 764
Summa finansiella poster		-74 787	-79 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-72 863	-142 100
ÅRETS RESULTAT		-72 863	-142 100

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 37 909 506	38 290 874
Inventarier	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	37 909 506	38 290 874
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 912 306	38 293 674
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 973 120	3 785 035
Summa kortfristiga fordringar	4 973 120	3 785 035
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 003	2 811
Summa kassa och bank	5 003	2 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 978 123	3 787 846
SUMMA TILLGÅNGAR	42 890 429	42 081 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 467 447	30 767 447
Fond för yttre underhåll	Not 11	154 533	270 095
Balkongfond		131 520	121 920
Summa bundet eget kapital		33 753 500	31 159 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 333 756	-1 307 218
Årets resultat		-72 863	-142 100
Summa fritt eget kapital		-1 406 619	-1 449 318
SUMMA EGET KAPITAL		32 346 882	29 710 145
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	10 285 000	12 285 000
Leverantörsskulder		80 365	48 926
Övriga skulder		6 777	9 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	171 406	27 460
Summa kortfristiga skulder		10 543 547	12 371 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 890 429	42 081 520

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	143 år	143 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 306 036	1 299 716
Hyror bostäder	45 369	59 540
Hyror lokaler momspliktiga	87 885	87 015
Hyror lokaler	5 400	5 400
Hyror förråd	3 750	0
Öresutjämning	-18	-17
	1 448 422	1 451 654

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 867	13 867
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 862	1 033
	Snöröjning/sandning	30 362	0
	Städning entreprenad	19 104	20 108
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 107	0
	Hissbesiktning	8 066	3 068
	Myndighetstillsyn	11 744	0
	Gemensamma utrymmen	917	1 056
	Garage	8 156	7 908
	Gård	6 483	6 493
	Serviceavtal	3 776	0
	Förbrukningsmateriel	2 071	313
	Teleport/hissanläggning	3 489	14 270
		136 004	68 116
	Reparationer		
	Tvättstuga	29 232	29 245
	Entré/trapphus	15 330	0
	Lås	847	2 502
	VVS	17 411	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	370
	Hiss	2 921	7 904
		65 740	40 021
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	21 758	0
	Entré/trapphus	0	283 000
		21 758	283 000
	Taxebundna kostnader		
	El	58 350	55 497
	Värme	338 943	319 886
	Vatten	38 617	22 587
	Sophämtning/renhållning	63 043	50 578
		498 953	448 549
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 467	43 981
	Kabel-TV	40 114	39 015
		84 581	82 996
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 305	54 235
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	864 340	976 917

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	1 216	0
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Inkassering avgift/hyra	1 270	425
	Hysesförluster	0	5 188
	Revisionsarvode extern revisor	0	16 689
	Föreningskostnader	1 724	1 996
	Styrelseomkostnader	2 375	2 300
	Fritids- och trivselkostnader	1 949	1 631
	Förvaltningsarvode	72 320	70 117
	Administration	4 881	7 359
	Konsultarvode	65 316	50 000
		161 364	155 705

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	0
	Sociala kostnader	9 426	0
		39 426	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	197 314	197 314
	Förbättringar	184 054	184 054
		381 368	381 368

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 952 240	42 952 240
	Utgående anskaffningsvärde	42 952 240	42 952 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 661 366	-4 279 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-381 368	-381 368
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 042 734	-4 661 366
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 909 506	38 290 874
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 840 538	9 840 538
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 437 000	22 606 000
	Taxeringsvärde mark	25 074 000	18 338 000
		51 511 000	40 944 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 600 000	40 200 000
	Lokaler	911 000	744 000
		51 511 000	40 944 000

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 306	26 306
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 306	26 306
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 306	-26 306
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 306	-26 306
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 157	6 030
	Skattefordran	2 260	5 330
	Klientmedel hos SBC	4 961 703	3 773 675
		4 973 120	3 785 035

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	270 095	270 439
	Reservering enligt stadgar	154 533	122 832
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande enligt styrelsen	-270 095	-123 176
	Vid årets slut	154 533	270 095

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,735 %	3 675 000	3 675 000	2020-02-03
	Nordea	0,788 %	6 610 000	8 610 000	2020-02-06
	Summa skulder till kreditinstitut		10 285 000	12 285 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 285 000	-12 285 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 285 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 922 000	13 922 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	30 000	0
	Sociala avgifter	9 426	0
	Ränta	12 679	10 503
	Avgifter och hyror	119 301	16 957
		171 406	27 460

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Amortering på 3 miljoner på ena lånet

Styrelsens underskrifter

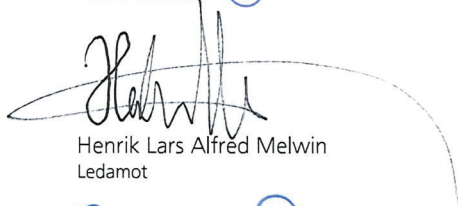
SUNDBYBERG den 6/5 2020



Anita Veronica Sandahl
Vice ordförande



Maria Cornelia Edblad
Ledamot



Henrik Lars Alfred Melwin
Ledamot



Tim Strassburger
Ledamot



Ulla Sandgren
Ledamot

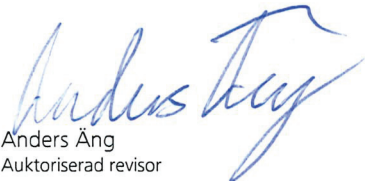


Malin Agneta Selander
Ledamot



Viktor Alexander Ljungström
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2020



Anders Äng
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Svalan,
org.nr 769608-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 den 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svalan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

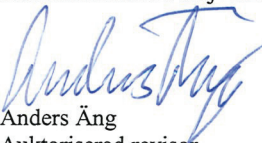
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Sollentuna den 18 maj 2020


Anders Äng
Auktoriserad revisor
Oppånge Revision AB

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE