



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svalan



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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

Malin Agneta Selander	Vice ordförande	
Maria Cornelia Edblad	Ledamot	
Henrik Lars Alfred Melwin	Ledamot	Flyttat
Ulla Sandgren	Ledamot	
Tim Strassburger	Ledamot	

Karl Johan Eugen Elmerhag	Suppleant
Viktor Alexander Ljungström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Cornelia Edblad, Karl Johan Eugen Elmerhag, Viktor Alexander Ljungström, Henrik Lars Alfred Melwin, Ulla Sandgren, Malin Agneta Selander och Tim Strassburger.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Veronica Sandahl
Pernilla Stridh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

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

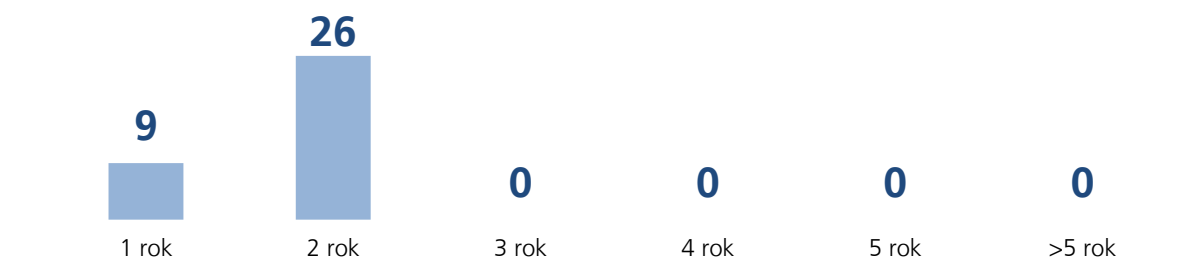
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

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	2015-2021
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
Fönster	2020	Fönsterbleck ommålning
Renovering av trapphus och portar	2018	Lagning och slipning av marmorgolv samt renovering av portar
Belysning entréer	2017	Ljuskronor i entréer/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	2021	Balkong besiktning
Takåtgärd	2021	Målning av tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Serviceavtal hissar	Otis
Leasing och Serviceavtal Tvättutrustning	Electrolux Laundry Systems Sweden AB
Fibertjänstleverantör	Sundbybergs stadsnät
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Avfallshantering	Sundbyberg avfall & vatten AB
Hemsida	Miss Hosting

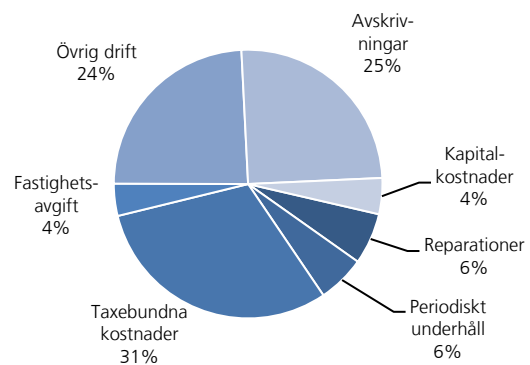
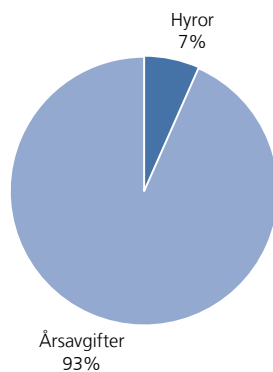
Föreningens ekonomi

Styrelsen har för avsikt att under 2021 granska och vid behov justera befintliga avgifter i förhållande till beräknade andelstal.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 966 706	3 776 486
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 428 962	1 448 422
Finansiella intäkter	12	35
Minskning kortfristiga fordringar	4 947	0
Medlemsinsatser	0	2 700 000
Balkongfond	9 550	9 600
Ökning av kortfristiga skulder	0	172 172
	1 443 471	4 330 229
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 100 002	1 065 130
Finansiella kostnader	66 899	74 822
Ökning av materiella anläggningstillgångar	307 987	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 071	0
	4 475 960	3 140 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 934 218	4 966 706
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 032 488	1 190 220

*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 1 429 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

Radonsug har installerats i kryppgrunden under Svalgränd 5.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	580	605	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	589	867	561	767
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 233	4 565	5 717	6 182
Elkostnad/m ² totalyta	22	24	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	134	140	132	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	16	9	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	31	33	23
Soliditet (%)	81	75	71	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-130	-73	-142	217
Nettoomsättning (tkr)	1 429	1 448	1 452	1 598

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

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	0	0	26 901 167
Upplåtelseavgifter	6 566 280	0	0	6 566 280
Fond för yttre underhåll	287 308	154 533	-21 758	154 533
Balkongfond	141 070	9 550	0	131 520
S:a bundet eget kapital	33 895 825	164 083	-21 758	33 753 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 539 394	-154 533	-51 105	-1 333 756
Årets resultat	-129 562	-129 562	72 863	-72 863
S:a ansamlad förlust	-1 668 956	-284 095	21 758	-1 406 619
S:a eget kapital	32 226 870	-120 012	0	32 346 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 384 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-154 533</u>
summa balanserat resultat	-1 668 956

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

88 801

-1 580 155

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 428 962	1 448 422
Summa rörelseintäkter		1 428 962	1 448 422
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 009 583	-864 340
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 419	-161 364
Personalkostnader	Not 5	0	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-391 635	-381 368
Summa rörelsekostnader		-1 491 637	-1 446 498
RÖRELSERESULTAT		-62 675	1 924
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 899	-74 822
Summa finansiella poster		-66 887	-74 787
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 562	-72 863
ÅRETS RESULTAT		-129 562	-72 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	37 825 859	37 909 506
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 825 859	37 909 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 828 659	37 912 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 940 653	4 973 120
Summa kortfristiga fordringar		1 940 653	4 973 120
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		35	5 003
Summa kassa och bank		35	5 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 940 688	4 978 123
SUMMA TILLGÅNGAR		39 769 347	42 890 429

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 467 447	33 467 447
Fond för yttre underhåll	Not 11	287 308	154 533
Balkongfond		141 070	131 520
Summa bundet eget kapital		33 895 825	33 753 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 539 394	-1 333 756
Årets resultat		-129 562	-72 863
Summa fritt eget kapital		-1 668 956	-1 406 619
SUMMA EGET KAPITAL		32 226 870	32 346 882
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 285 000	0
Summa långfristiga skulder		7 285 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	10 285 000
Leverantörsskulder		85 343	80 365
Övriga skulder		2 892	6 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	169 242	171 406
Summa kortfristiga skulder		257 477	10 543 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 769 347	42 890 429

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.

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 451 770	1 306 036
Årsavgifter - bortfall	-117 447	0
Hyror bostäder	0	45 369
Hyror lokaler momspliktiga	88 764	87 885
Hyror lokaler	5 400	5 400
Hyror förråd	500	3 750
Öresutjämnning	-25	-18
	1 428 962	1 448 422

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 645	13 867
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 651	3 862
	Snöröjning/sandning	0	30 362
	Städning entreprenad	19 978	19 104
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 107
	Hissbesiktning	0	8 066
	Myndighetstillsyn	69 947	11 744
	Gemensamma utrymmen	3 731	917
	Garage/parkering	8 318	8 156
	Gård	8 374	6 483
	Serviceavtal	7 434	3 776
	Förbrukningsmateriel	4 419	2 071
	Teleport/hissanläggning	14 868	3 489
	Brandskydd	46 870	0
		199 234	136 004
	Reparationer		
	Tvättstuga	35 034	29 232
	Vind	748	0
	Entré/trapphus	0	15 330
	Lås	3 220	847
	VVS	13 519	17 411
	Elinstallationer	40 450	0
	Hiss	4 154	2 921
		97 125	65 740
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	13 599	21 758
	Källare	31 500	0
	Fönster	43 702	0
		88 801	21 758
	Taxebundna kostnader		
	El	53 379	58 350
	Värme	322 392	338 943
	Vatten	51 436	38 617
	Sophämtning/renhållning	51 174	63 043
		478 380	498 953
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 934	44 467
	Kabel-TV	40 984	40 114
		86 918	84 581
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 125	57 305
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 009 583	864 340

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	1 216
	Tele- och datakommunikation	268	0
	Juridiska åtgärder	6 429	10 313
	Inkassering avgift/hyra	0	1 270
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	2 511	1 724
	Styrelseomkostnader	3 900	2 375
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 949
	Förvaltningsarvode	73 435	72 320
	Administration	3 876	4 881
	Konsultarvode	0	65 316
		90 419	161 364
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	30 000
	Sociala kostnader	0	9 426
		0	39 426
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	197 314	197 314
	Förbättringar	194 320	184 054
		391 635	381 368
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 952 240	42 952 240
	Nyanskaffningar	307 987	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 260 227	42 952 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 042 734	-4 661 366
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 635	-381 368
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 434 369	-5 042 734
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 825 859	37 909 506
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 840 538	9 840 538
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 437 000	26 437 000
	Taxeringsvärde mark	25 074 000	25 074 000
		51 511 000	51 511 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 600 000	50 600 000
	Lokaler	911 000	911 000
		51 511 000	51 511 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 030	9 157
	Skattefordran	440	2 260
	Klientmedel hos SBC	1 934 183	4 961 703
		1 940 653	4 973 120

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	154 533	270 095
	Reservering enligt stadgar	154 533	154 533
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande enligt styrelsen	-21 758	-270 095
	Vid årets slut	287 308	154 533

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,450 %	3 610 000	6 610 000	2022-02-08
Nordea	0,459 %	3 675 000	3 675 000	2022-02-03
Summa skulder till kreditinstitut		7 285 000	10 285 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-10 285 000	
		7 285 000	0	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 922 000	13 922 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Ränta	6 898	12 679
Avgifter och hyror	122 918	119 301
	169 242	171 406

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 15/4 2021



Malin Agneta Selander
Vice ordförande



Maria Cornelia Edblad
Ledamot



VIKTOR ALEXANDER JUNGSTRÖM
Henrik Lars Alfred Melwin SUPPLEANT
Ledamot




Ulla Sandgren
Ledamot



Tim Strassburger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2021



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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än vad som sedvanligt återfinns i en årsredovisning. Informationen återfinns på sidorna 1-5 tillsammans med årsredovisningsinformation i förvaltningsberättelsen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfälskning, 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 2020 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 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:

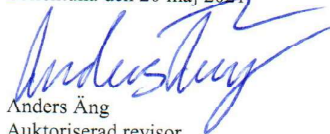
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sollentuna den 20 maj 2021



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