



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF SVALAN



HSB – där möjligheterna bor

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 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 föreningsstämman 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Svalan i Tranås

Org. nr. 726500-0336

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheten Svalan 14 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Nygatan 31 och Tranåskvarnsgatan 3 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok	189 m ²
		21 st	2 rok	1 326 m ²
		6 st	3 rok	435 m ²
		33 st		1 950 m ²
Lokaler		6 st		211 m ²
Garage		6 st		
P-platser		10 st		
		22 st		211 m ²
Totalt		55 st		2 161 m ²



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av yttertak och rännor (2016)
- Ommålning av golv och torkrum i källaren (2012).
- Iordningställande av uteplats (2011).
- Nytt yttertak(2016)
- Ny belysning på vindarna(2016)
- Målning av socklar(2018)
- Upprustning av trädgård (2018)
- Nya kodlås (2018)
- Sanering av oljetank (2018)
- Målning av räcken (2018)
- Färdigställande av belysning (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställande av utemiljö o belysning
- Uppdatering av underhållsplan
- Byte av vattenmätare

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen november 2019.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Balkongrenovering

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2019.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2016-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 652 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.



Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Avtal trappstädning med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV ComHem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar (föregående års antal 39) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gunnel Lejon	ordförande
Sten Fröjd	vice ordförande
Agneta Axelsson	sekreterare
Henrik Wärn	ledamot
Anette Lundqvist	ledamot
Bengt Wallinder	ledamot utsedd av HSB Göta
Gerd Rosén	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anette Lundqvist, Henrik Wärn och Gunnel Lejon.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnel Lejon, Sten Fröjd, Agneta Axelsson och Henrik Wärn, två i förening.

Vicevärd har varit Gunnel Lejon.

Revisor har varit Åke Welin, vald av föreningen med Josefine Wressel som suppleant, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i distrikt Öster har varit Gunnel Lejon med Henrik Wärn som ersättare

Valberedning har varit Dennis Svensson.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 301	1 301	1 303	1 294	1 246
Res. efter finansiella poster, tkr	382	474	234	291	416
Soliditet, %	61	56	50	41	44
Balansomslutning, tkr	5 336	5 091	4 836	5 240	4 276
Eget kapital, tkr	3 251	2 869	2 395	2 161	1 869
Taxeringsvärde, tkr	11 396	9 116	9 116	9 116	8 422
- varav byggnad, tkr	8 306	6 890	6 890	6 890	6 594
Underhållsfond tkr	2 643	2 550	1 936	1 647	1 244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	652	652	652	652	620
Långfristig Bankskuld kr/m ²	779	851	897	1199	860
Belåningsgrad, %	15	20	21	28	23
Räntekostnader kr/m ²	12	13	20	23	20

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 470	0	2 550 498	-230 077	474 395
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	474 395	-474 395
			2 550 498	244 317	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			170 000	-170 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-77 246	77 246	
Årets resultat					382 178
Belopp vid årets slut	74 470	0	2 643 252	151 563	382 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	151 563
Årets resultat	382 178
	<u>533 742</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>533 742</u>
	533 742

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 643 252 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 300 889	1 300 903
Summa rörelsens intäkter		1 300 889	1 300 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-595 431	-588 216
Periodiskt underhåll	Not 3	-77 246	-4 954
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 600	-24 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-90 802	-77 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-107 118	-107 658
Summa rörelsens kostnader		-895 197	-802 603
Rörelseresultat		405 692	498 300
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 194	1 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 708	-25 307
Summa finansiella poster		-23 514	-23 905
Resultat efter finansiella poster		382 178	474 395
Årets resultat		382 178	474 395

**Balansräkning****2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 3 720 822 3 827 940

Mark

122 000 122 000
3 842 822 3 949 940*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500
500 500

Summa anläggningstillgångar

3 843 322 3 950 440**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 50

Avräkningskonto HSB Göta

1 012 125 666 937

Övriga fordringar

Not 9 1 762 8 882

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 41 004 38 0431 054 891 713 912*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 400 000 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 38 174 26 834
38 174 26 834

Summa omsättningstillgångar

1 493 066 1 140 746**Summa tillgångar****5 336 387** **5 091 186**

cd

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

74 470

74 470

Fond för yttre underhåll

2 643 252

2 550 498

2 717 7222 624 968*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

151 563

-230 077

Årets resultat

382 178

474 395

533 742244 317

Summa eget kapital

3 251 4642 869 285**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 518 9791 658 979

1 518 979

1 658 979

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

140 000

140 000

Leverantörsskulder

100 619

100 840

Fond för Inre underhåll

175 875

172 745

Övriga skulder

Not 14

23 713

21 228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

125 737128 108

565 944

562 921

Summa skulder

2 084 9232 221 900**Summa eget kapital och skulder****5 336 387****5 091 186**



Noter

2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,60
Ombyggnader	2,50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

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 1 377 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 272 348	1 272 348
	Hyror	90 596	77 463
	Övriga intäkter	9 116	11 300
	Bruttoomsättning	1 372 060	1 361 111
	Hysesbortfall	-36 180	-25 217
	Avsatt till inre fond	-34 991	-34 991
		1 300 889	1 300 903
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	78 942	77 668
	Reparationer	16 358	11 242
	El	26 666	23 181
	Uppvärmning	222 303	224 827
	Vatten	57 327	65 972
	Sophämtning	35 973	34 903
	Kabel-TV, Internet	16 956	16 943
	Övriga avgifter	14 845	12 464
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 400	29 280
	Förvaltningsarvoden	76 858	72 145
	Övriga driftskostnader	12 803	19 591
		595 431	588 216
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	77 246	4 954
		77 246	4 954
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 200	8 900
	Medlemsavgifter	15 400	15 400
		24 600	24 300
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	22 100	22 000
	Vicevärdsarvode	27 500	24 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	28 000	17 000
	Sociala kostnader	10 502	11 775
		90 602	77 275
	Övrigt		
	Sociala kostnader Fora	200	200
		200	200
	Totalt	90 802	77 475
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	107 118	107 658
		107 118	107 658



Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2058

1959

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 705 080

6 705 080

6 705 080

6 705 080

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-2 877 140

-107 118

-2 984 258

-2 769 482

-107 658

-2 877 140

Utgående bokfört värde

3 720 822

3 827 940

Taxeringsvärde för Svalan 14

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

8 200 000

106 000

8 306 000

6 800 000

90 000

6 890 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

2 880 000

210 000

3 090 000

2 040 000

186 000

2 226 000

Taxeringsvärde totalt

11 396 000

9 116 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 9 Övriga fordringarSkattefordran
Skattkonto

835

927

1 762

7 955

927

8 882

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 004

41 004

38 043

38 043

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-06-01	6 mån	0,35%	400 000
					400 000

Not 12 Kassa och bank

Swedbank

38 174

38 174

26 834

26 834



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2858390111	1,67%	2020-10-09	640 000	20 000
Swedbank Hypotek	2658590753	1,32%	2023-06-28	632 500	40 000
Swedbank Hypotek	2857304162	1,50%	2021-02-11	386 479	80 000
				1 658 979	140 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 518 979

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

958 979

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

140 000**140 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

3 500 000

3 500 000

Varav obelånade

0

0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

16 530

13 050

Arbetsgivaravgifter

7 183

8 178

23 713**21 228****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

849

863

Övriga upplupna kostnader

34 848

34 953

Förutbetalda hyror och avgifter

90 040

92 292

125 737**128 108**

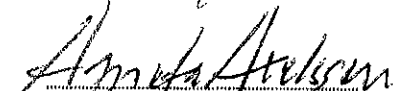
ed

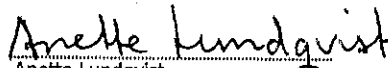


Noter

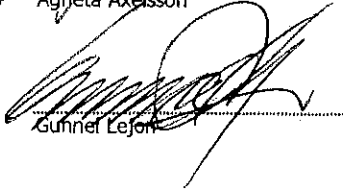
2019-12-31 2018-12-31

Tranås 15/3 2020

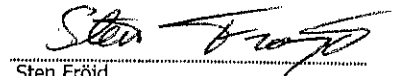

Agneta Axelsson


Anette Lundqvist


Bengt Wallinder


Gunnel Lejon

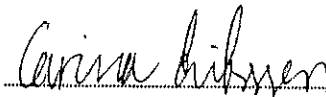

Henrik Wärm


Sten Fröjd

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning



Åke Welin
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Svalan, org.nr. 726500-0336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svalan för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

de

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svalan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghetssätt.

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.

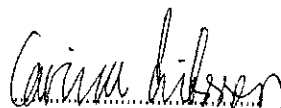
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Tranås den 15/3 2020



Carina Eriksson
2020-03-24
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Åke Weilin
Av föreningen vald revisor

