

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svalan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2066.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Maria Cornelia Edblad	Ledamot
Karl Johan Eugen Elmerhag	Ledamot
Marie-Chantal Long	Ledamot
Carin Lundgren	Ledamot
Henrik Lars Alfred Melwin	Ledamot
Anita Veronica Sandahl	Ledamot
Ulla Elisabet Sandgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anders Äng

Ordinarie Extern

Oppänge Revision

##### Valberedning

Katarina Jonsson  
Viktor Ljungström





### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-23. Stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Makaronen 1	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

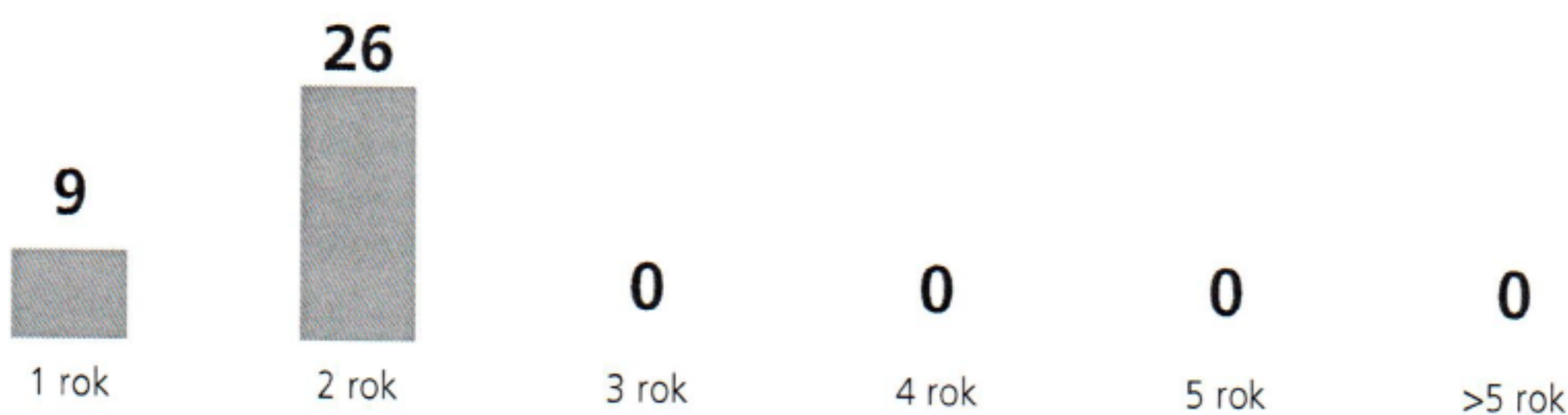
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 419 m<sup>2</sup>, varav 2 252 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 167 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikhandel	132 m <sup>2</sup>	2015-2018
Privat	18 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Styrelserum	17 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2066.

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	2019	Balkong besiktning
Fönster	2019	Fönsterbleck ommålning
Takåtgärd	2019	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	

### Föreningens ekonomi

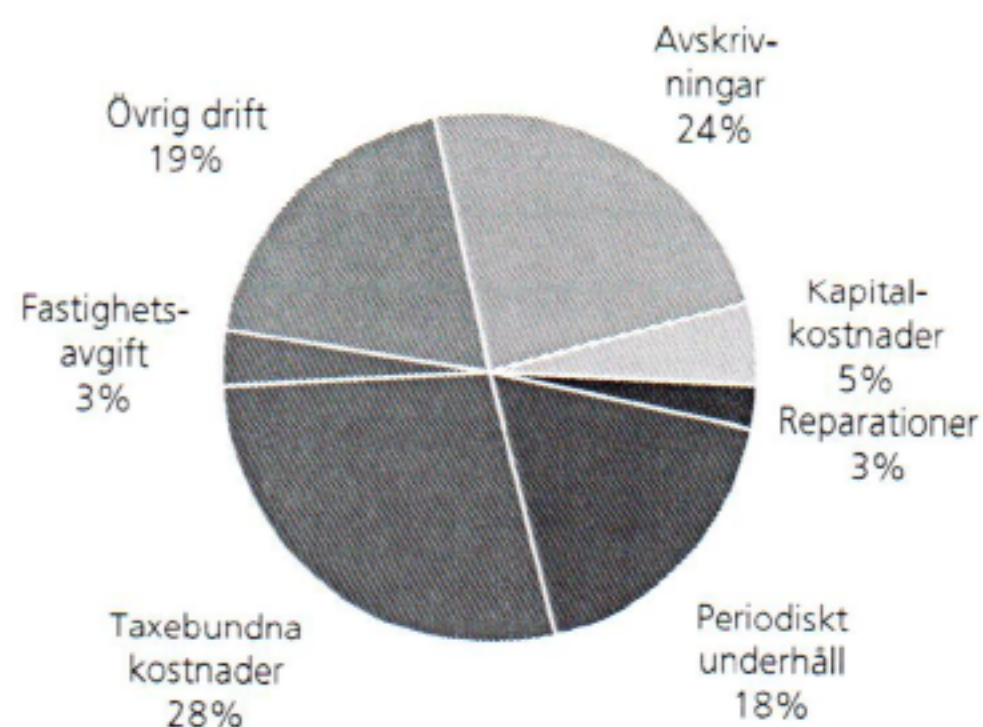
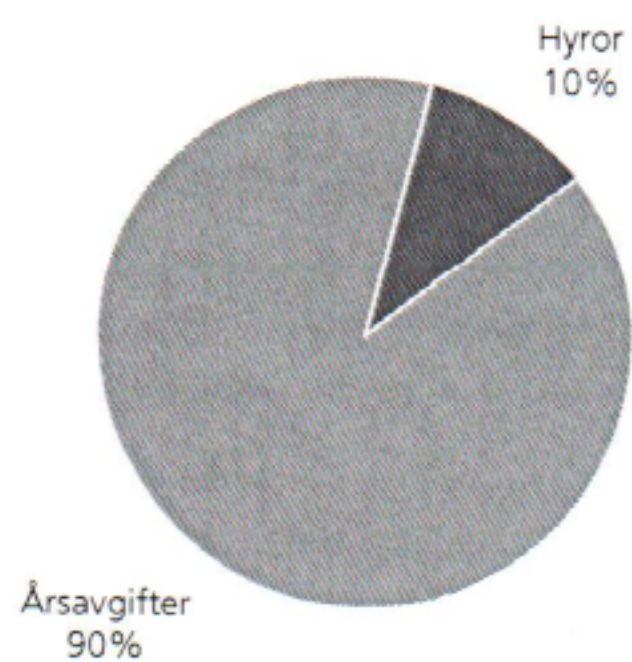
Ekonomi är fortsatt stabil. 2018 har extra amortering gjorts på föreningens lån på 1 miljon kronor. Januari 2018 var avgiftsfri för alla bostadsrättshavare.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 058 555</b>	<b>1 526 140</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 451 654	1 597 703
Finansiella intäkter	1	10
Minskning kortfristiga fordringar	5 956	0
Medlemsinsatser	2 460 000	0
Balkongfond	9 600	11 520
Ökning av kortfristiga skulder	3 106	0
	<b>3 930 317</b>	<b>1 609 233</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 132 622	943 815
Finansiella kostnader	79 764	55 543
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 546
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	73 914
	<b>2 212 386</b>	<b>1 076 818</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 776 486</b>	<b>2 058 555</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 717 931</b>	<b>532 415</b>

\*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 1 337 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

Golv i trapphusen har reparerats och slipats och nya mattor har lagts in portarna på Svalgränd 5 och Ursviksvägen 4.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
 Överlåtelser under året: 6 st  
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
 Tillkommande medlemmar: 13  
 Avgående medlemmar: 11  
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605	647	647	647
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	561	767	783	760
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 717	6 182	6 182	6 182
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	19	18	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	124	121	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	20	21	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	23	20	76
Soliditet (%)	71	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-142	217	-253	47
Nettoomsättning (tkr)	1 452	1 598	1 602	1 597

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 252 m<sup>2</sup> bostäder och 167 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 311 188	624 434	0	25 686 754
Upplåtelseavgifter	4 456 259	1 835 566	0	2 620 693
Fond för yttre underhåll	270 095	122 832	-123 176	270 439
Balkongfond	121 920	9 600	0	112 320
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 159 462</b>	<b>2 592 432</b>	<b>-123 176</b>	<b>28 690 206</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 307 218	-122 832	340 163	-1 524 549
Årets resultat	-142 100	-142 100	-216 987	216 987
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 449 318</b>	<b>-264 932</b>	<b>123 176</b>	<b>-1 307 562</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 710 145</b>	<b>2 327 500</b>	<b>0</b>	<b>27 382 644</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-142 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 184 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 832
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 449 318</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

270 095
<b>-1 179 223</b>

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





## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 451 654	1 597 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 451 654</b>	<b>1 597 703</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-976 917	-825 690
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 705	-118 125
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-381 368	-381 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 513 990</b>	<b>-1 325 183</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-62 337</b>	<b>272 520</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 764	-55 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 763</b>	<b>-55 533</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-142 100</b>	<b>216 987</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-142 100</b>	<b>216 987</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7	38 290 874
Inventarier	Not 8	38 672 242
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 290 874</b>	<b>38 672 242</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>38 293 674</b>	<b>38 675 042</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 785 035</b>	<b>2 067 350</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		2 811
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 811</b>	<b>3 333</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 787 846</b>	<b>2 075 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 081 520</b>	<b>40 750 914</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 767 447	28 307 447
Fond för yttre underhåll	Not 11	270 095	270 439
Balkongfond		121 920	112 320
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 159 462</b>	<b>28 690 206</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 307 218	-1 524 549
Årets resultat		-142 100	216 987
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 449 318</b>	<b>-1 307 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 710 145</b>	<b>27 382 644</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	8 610 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 610 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 285 000	4 675 000
Leverantörsskulder		48 926	54 258
Övriga skulder		9 990	4 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	27 460	24 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 371 375</b>	<b>4 758 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 081 520</b>	<b>40 750 914</b>



## 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 299 716	1 389 946
Hyror bostäder	59 540	116 219
Hyror lokaler momspliktiga	87 015	86 153
Hyror lokaler	5 400	5 400
Öresutjämning	-17	-15
	<b>1 451 654</b>	<b>1 597 703</b>



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 867	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 033	0
	Städning entreprenad	20 108	18 546
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 851
	Hissbesiktning	3 068	6 026
	Gemensamma utrymmen	1 056	0
	Garage	7 908	7 452
	Gård	6 493	7 142
	Förbrukningsmateriel	313	22 179
	Teleport/hissanläggning	14 270	13 766
	Brandskydd	0	1 526
		<b>68 116</b>	<b>112 488</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	29 245	39 976
	Entré/trapphus	0	6 527
	Lås	2 502	1 949
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 113
	Elinstallationer	0	7 064
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	370	0
	Hiss	7 904	1 916
		<b>40 021</b>	<b>58 546</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	87 325
	Entré/trapphus	283 000	0
		<b>283 000</b>	<b>87 325</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 497	45 767
	Värme	319 886	299 238
	Vatten	22 587	49 392
	Sophämtning/renhållning	50 578	36 791
		<b>448 549</b>	<b>431 187</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 981	43 981
	Kabel-TV	39 015	38 698
		<b>82 996</b>	<b>82 679</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 235</b>	<b>53 465</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>976 917</b>	<b>825 690</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Inkassering avgift/hyra	425	2 120
	Hyresförluster	5 188	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 689	14 835
	Föreningskostnader	1 996	1 056
	Styrelseomkostnader	2 300	9 600
	Fritids- och trivselkostnader	1 631	2 350
	Förvaltningsarvode	70 117	67 570
	Administration	7 359	3 121
	Korttidsinventarier	0	17 472
	Konsultarvode	50 000	0
		<b>155 705</b>	<b>118 125</b>



<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	197 314	197 314
	Förbättringar	184 054	184 054
		<b>381 368</b>	<b>381 368</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 952 240	42 952 240
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 952 240</b>	<b>42 952 240</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 279 997	-3 898 629
	Årets avskrivningar enligt plan	-381 368	-381 368
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 661 366</b>	<b>-4 279 997</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 290 874</b>	<b>38 672 242</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 840 538	9 840 538
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 606 000	22 606 000
	Taxeringsvärde mark	18 338 000	18 338 000
		<b>40 944 000</b>	<b>40 944 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 200 000	40 200 000
	Lokaler	744 000	744 000
		<b>40 944 000</b>	<b>40 944 000</b>
<b>Not 8</b>	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 306	26 306
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 306</b>	<b>26 306</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 306	-26 306
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 306</b>	<b>-26 306</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige			2 800	2 800
				<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto			6 030	6 028
	Skattefordran			5 330	6 100
	Klientmedel hos SBC			3 773 675	2 055 222
				<b>3 785 035</b>	<b>2 067 350</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början			270 439	814 997
	Reservering enligt stadgar			122 832	122 832
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar			0	0
	Årets ianspråktagande enligt styrelsen			-123 176	-667 390
	<b>Vid årets slut</b>			<b>270 095</b>	<b>270 439</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Nordea	0,510 %	3 675 000	4 675 000	2019-01-22	
	Nordea	0,650 %	8 610 000	8 610 000	2019-02-06	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 285 000</b>	<b>13 285 000</b>		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 285 000	-4 675 000		
			<b>0</b>	<b>8 610 000</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 285 000 kr.





<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 922 000	13 922 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	10 503	8 714
	Avgifter och hyror	16 957	16 001
		<b>27 460</b>	<b>24 715</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras besiktning av balkonger. Behov av målning ses över för taket samt fönsterbleck.




---


## Styrelsens underskrifter

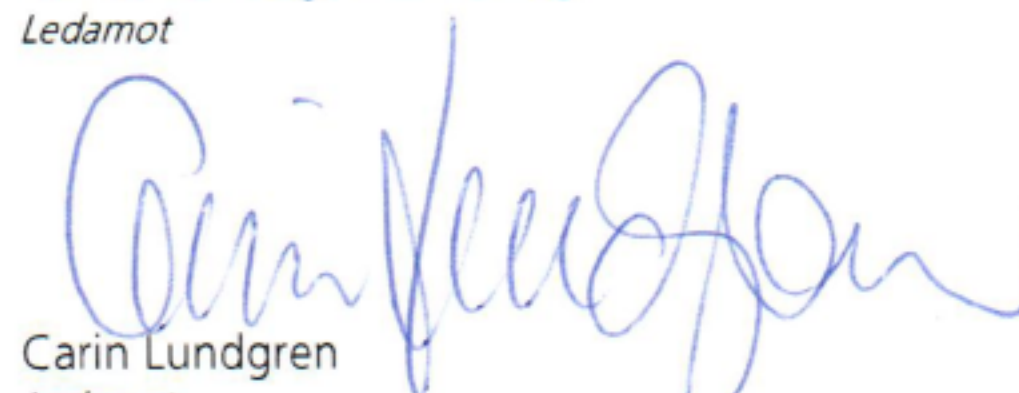
---

SUNDBYBERG den 2 / 5 2019

  
Maria Cornelia Edblad  
Ledamot

  
Karl Johan Eugen Elmerhag  
Ledamot

  
Marie-Chantal Long  
Ledamot


  
Carin Lundgren  
Ledamot

  
Henrik Lars Alfred Melwin  
Ledamot

  
Anita Veronica Sandahl  
Ledamot

  
Ulla Elisabet Sandgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2019

  
Anders Äng  
Extern 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 2018.

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 2017 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.

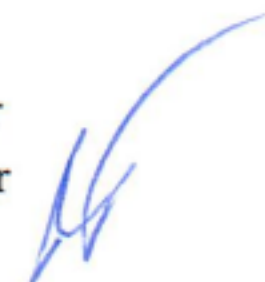
#### Revisorns ansvar

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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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:

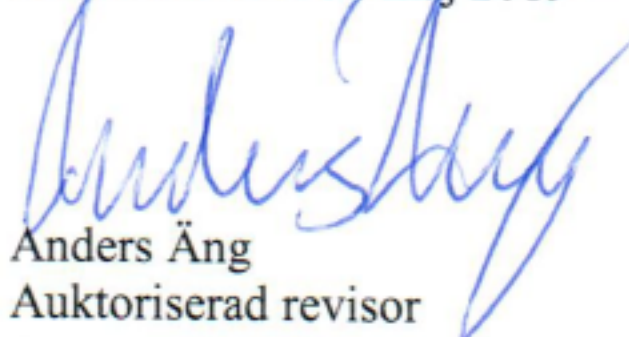
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 31 maj 2019



Anders Äng  
Auktoriserad revisor  
Oppänge Revision AB