

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svalan 14 i Vetlanda

Org.nr. 769621-4670

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bedriver uthyrning av bostäder till medlemmarna.

Företagets säte är Vetlanda.

Medlemsinformation

Det har inte skett någon överlåtelse av de 8 medlemslägenheter som ingår i föreningen under året. Föregående år var det en överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Månadsavgifter	499 200	499 200	499 200	499 200
Resultat efter finansiella poster	109 633	115 169	153 447	87 262
Soliditet (%)	60,09	59,96	59,69	59,34

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 360 000	0	397 842	0	399 944
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: Reservering till fond för yttre underhåll			58 967		-58 967
Årets resultat					109 633
Belopp vid årets utgång	9 360 000	0	456 809	0	450 610

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	340 977
Årets resultat	109 633
	<hr/>
	450 610

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	58 967
Balanseras i ny räkning	391 643
	<hr/>
	450 610

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Månadsavgifter		499 200	499 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>499 200</u>	<u>499 200</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-151 342	-142 963
Personalkostnader	2	-33 060	-35 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 509	-109 509
Summa rörelsekostnader		<u>-293 911</u>	<u>-288 287</u>
Rörelseresultat		205 289	210 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12	0
Räntekostnader		-95 668	-95 744
Summa finansiella poster		<u>-95 656</u>	<u>-95 744</u>
Resultat efter finansiella poster		109 633	115 169
Resultat före skatt		109 633	115 169
Årets resultat		109 633	115 169

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	16 147 046	16 256 555
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 147 046</u>	<u>16 256 555</u>
Summa anläggningstillgångar		16 147 046	16 256 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 537	6 412
Övriga fordringar		11 153	63
Summa kortfristiga fordringar		<u>17 690</u>	<u>6 475</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		921 447	677 609
Summa kassa och bank		<u>921 447</u>	<u>677 609</u>
Summa omsättningstillgångar		939 137	684 084
SUMMA TILLGÅNGAR		17 086 183	16 940 639

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 360 000	9 360 000
Fond för yttre underhåll		456 809	397 842
Summa bundet eget kapital		<u>9 816 809</u>	<u>9 757 842</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		340 977	284 775
Årets resultat		109 633	115 169
Summa fritt eget kapital		<u>450 610</u>	<u>399 944</u>
Summa eget kapital		10 267 419	10 157 786
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 700 000	6 700 000
Summa långfristiga skulder		<u>6 700 000</u>	<u>6 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 880	17 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 884	64 886
Summa kortfristiga skulder		<u>118 764</u>	<u>82 853</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 086 183	16 940 639

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark	154
Inventarier, verktyg och installationer	5

Utöver avskrivning på byggnader med 0,65% görs avsättning till fond för yttre underhåll med 0,35%.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda	2022	2021
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	1,00	1,00

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 253 780	17 253 780
Utgående anskaffningsvärden	17 253 780	17 253 780
Ingående avskrivningar	-997 225	-887 716
Årets avskrivningar	-109 509	-109 509
Utgående avskrivningar	-1 106 734	-997 225
Redovisat värde	16 147 046	16 256 555

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 154	22 154
Utgående anskaffningsvärden	22 154	22 154
Ingående avskrivningar	-22 154	-22 154
Utgående avskrivningar	-22 154	-22 154
Redovisat värde	0	0

Bostadsrättsföreningen Svalan 14 i Vetlanda

Org.nr. 769621-4670

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	6 700 000	6 700 000

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 970 000	7 970 000

Not 7 Definition av nyckeltal


Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Vetlanda 2023-02-20


Tord Hjalmarsson


Birgit Jervebo

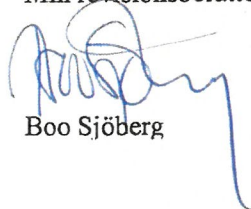

Åke-Lennart Johansson


Siw Rydén


Kerstin Bouveng


Ulf Bernström

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/3-2023.


Boo Sjöberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalan 14 i Vetlanda, org.nr 769621-4670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan 14 i Vetlanda för år 2022.

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 2022 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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.


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 14 i Vetlanda för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

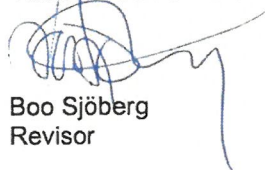
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vetlanda den 6 mars 2023



Boo Sjöberg
Revisor