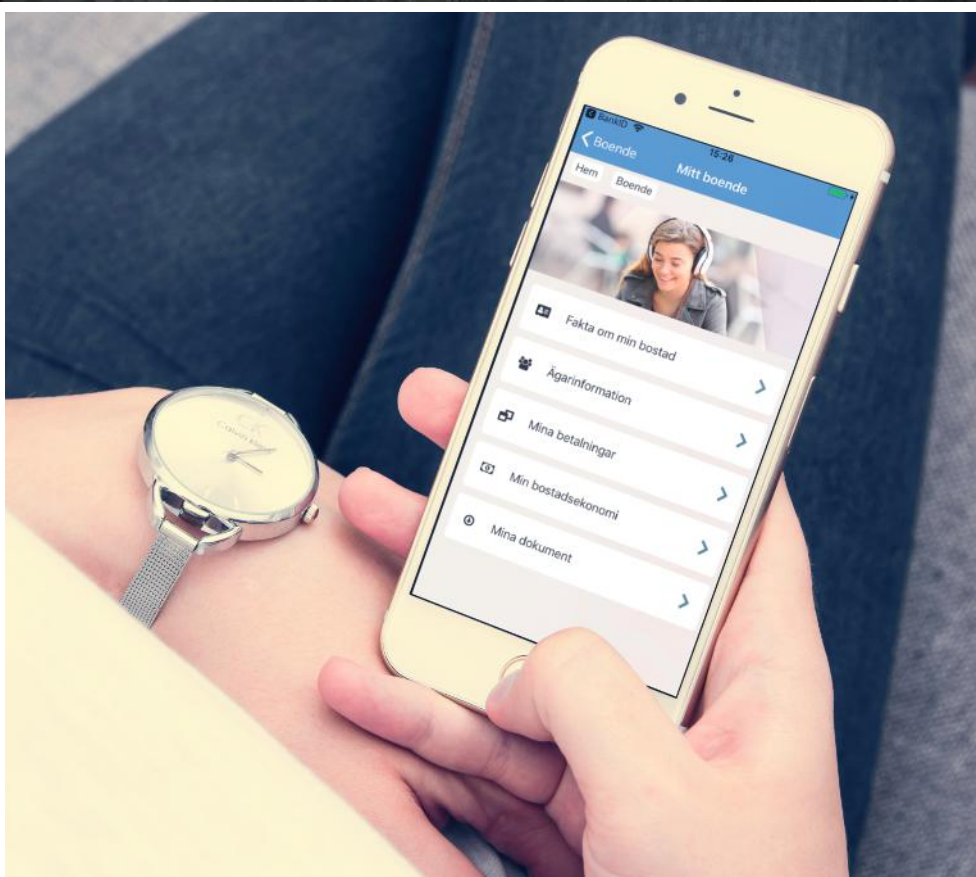
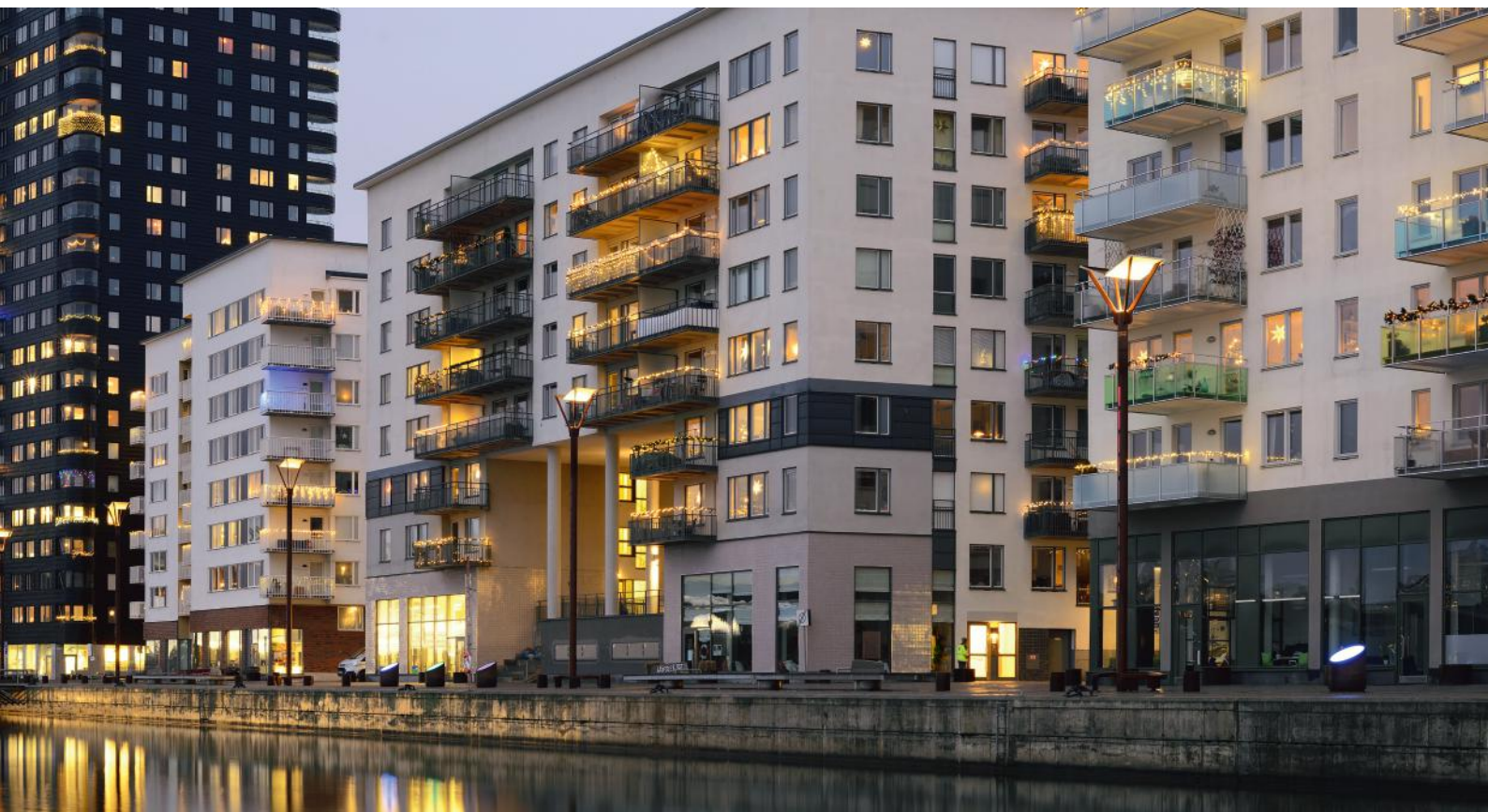




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2007-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1. Föreningens andel är 2,3 procent. Samfälligheten förvaltar externa garage Skvadronsbacken 4-6, skötsel av gata och återvinningsstation.

Styrelsen

Maja Ahlstedt	Ledamot	Avflyttad 2019-10-02
Angelica Bozzurro	Ledamot	
Hans Hallman	Ledamot	
Ewa Ringblom	Ledamot	
Thérèse Unogård	Ledamot	Avflyttad 2019-12-20
Hamid Shahrokni	Ledamot	
Richard Nordfeldt	Ledamot	
Peter Karlsson	Suppleant	
Gerd Westerstrand	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Thorell

Ordinarie Extern

Thorell Revision AB

Valberedning

Hammid Shahrokni

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-12. Extrastämma med anledning av fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg Skvadronen 1	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 1 flerbostadshus.

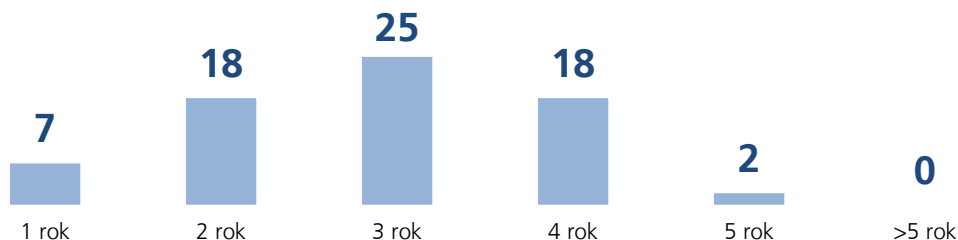
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 631 m², varav 5 501 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Plats för mobilantenn	5 m ²	tills vidare
Kontorslokal	62 m ²	2023-04-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	
Kontorslokal	en kontorslokal med hyresrätt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönstertätning	2018	Tätning av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten
Tvättstugan	2018	Renovering av tvättstugan
Stampsolning	2018	
OVK	2017	Obligatorisk ventilationskontroll
Entréer	2017 - 2018	Målning, nya mattor, anslagstavlor
Hissar	2016 - 2019	Alla hissar utbytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gården	2019-2021	Fortsatta förbättringar av gården
Entréportar	2020	Byte av portar
Garage	2020	Fortsatta förbättringar
Återvinning	2021	Hantering av matavfall

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Förvaltnings AB Teoge
Trädgårdsavtal	Solsken Trädgårds AB
Bevakning	Securitas
Städning	Mälarö Städ
Brandskydd	Brandsäkra

Övrig information

Brf Skvadronen Ett bildades i maj 2007. Drygt två år senare i augusti 2009 köpte föreningen fastigheten Skvadronen 1, Skvadronsbacken 11-18, från Fastighets AB Förvaltaren. Föreningen har 70 lägenheter varav fem hyresrätter.

Föreningen har en hemsida som uppdateras löpande med aktuell information, www.skvadronenett.se.

Föreningen har en grönskande innergård med lekutrustning, möbler, grill samt cykelställ. Sex cykelförråd finns i anslutning till entréerna.

Det finns en gemensam möteslokal samt tvättstuga i anslutning till port 18. Tvättstugan är utrustad med sex tvättmaskiner, två torktumlare, två manglar samt fyra torkskåp.

Föreningen har en kontorslokal som hyrs ut sedan 2017-04-01.

Det finns ett varmgarage som består av 11 bilplatser. Även två P-platser finns bakom port 13. Föreningen har en del i samfällighetsföreningen som ger tillgång till för närvarande 37 P-platser i ett externt garage på Skvadronsbacken 4-6. Dessa hyrs endast ut till föreningens medlemmar/hyresgäster. Till föreningens garage finns en kö för föreningens medlemmar och hyresgäster. Det finns för närvarande ett fåtal platser lediga.

Hämtning av grovsopor vid vändplanen nära fastigheten sker enligt ett schema som delas ut till hushållen på våren och hösten.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil.

Föreningen har ett löpande underhållsbehov och följer en underhållsplan som upprättats. Varje år görs avsättning till föreningens underhållsfond.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

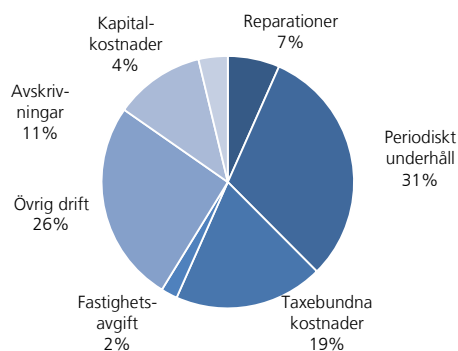
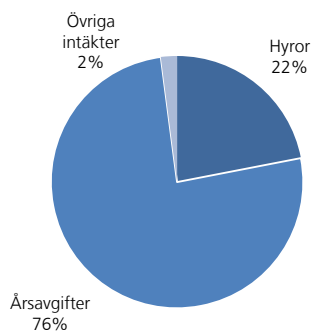
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 312 052	824 973
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 869 484	3 734 305
Finansiella intäkter	149	240
Minskning kortfristiga fordringar	10 770	10 966
Medlemsinsatser	0	2 550 000
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
	5 880 404	6 295 511
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 741 775	5 215 140
Finansiella kostnader	207 554	189 225
Ökning av materiella anläggningstillgångar	222 321	3 227
Minskning av långfristiga skulder	0	2 205
Minskning av kortfristiga skulder	28 425	398 635
	5 200 075	5 808 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 992 381	1 312 052
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	680 329	487 079

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprustning av gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	573	556	556
Hyror/m ² hyresrättsyta	969	8 065	7 645	7 401
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 525	4 201	4 201	4 203
Elkostnad/m ² totalyta	33	33	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	112	113	110	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	34	38	53
Soliditet (%)	73	75	74	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 729	-2 317	-2 585	-1 367
Nettoomsättning (tkr)	3 800	3 734	3 620	3 576

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 501 m² bostäder och 130 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	68 447 591	0	0	68 447 591
Upplåtelseavgifter	6 745 995	0	0	6 745 995
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 549 966	0	0	-1 549 966
Fond för yttre underhåll	1 250 104	1 250 104	-1 250 104	1 250 104
S:a bundet eget kapital	74 893 724	1 250 104	-1 250 104	74 893 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 027 134	-1 250 104	-1 067 293	-7 709 737
Årets resultat	-1 729 153	-1 729 153	2 317 397	-2 317 397
S:a ansamlad förlust	-11 756 287	-2 979 257	1 250 104	-10 027 134
S:a eget kapital	63 137 438	-1 729 153	0	64 866 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 729 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 777 029
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 250 104
summa balanserat resultat	-11 756 286

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

1 250 104
-10 506 182

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 799 736	3 734 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 749	200
Summa rörelseintäkter		3 869 484	3 734 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 281 449	-4 584 024
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 011	-526 971
Personalkostnader	Not 6	-103 315	-104 145
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-649 457	-647 577
Summa rörelsekostnader		-5 391 232	-5 862 717
RÖRELSERESULTAT		-1 521 748	-2 128 412
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 554	-189 225
Summa finansiella poster		-207 405	-188 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 729 153	-2 317 397
ÅRETS RESULTAT		-1 729 153	-2 317 397

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 474 890	84 898 799
Pågående byggnation	Not 9	0	3 227
Summa materiella anläggningstillgångar		84 474 890	84 902 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 474 890	84 902 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 592	12 459
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 404 766	1 737 360
Summa kortfristiga fordringar		2 419 358	1 749 819
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 651	5 632
Summa kassa och bank		5 651	5 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 425 010	1 755 451
SUMMA TILLGÅNGAR		86 899 899	86 657 477

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 643 620	73 643 620
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 250 104	1 250 104
Summa bundet eget kapital		74 893 724	74 893 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 027 134	-7 709 737
Årets resultat		-1 729 153	-2 317 397
Summa fritt eget kapital		-11 756 287	-10 027 134
SUMMA EGET KAPITAL		63 137 438	64 866 590
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 000 000	20 990 684
Summa långfristiga skulder		11 000 000	20 990 684
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 990 684	0
Leverantörsskulder		131 336	171 494
Skatteskulder		231 710	227 440
Övriga skulder		44 853	46 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	363 878	354 806
Summa kortfristiga skulder		12 762 461	800 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 899 899	86 657 477

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	115 år	115 år
Fastighetsförbättringar	10 år - 20 år	10 år - 20 år
Kodlås	40 år	40 år
Värmeväxlare/radiatorer	30 år	30 år
Elladdningsstolpar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 940 925	2 865 386
Hyror bostäder	457 533	450 328
Hyror lokaler	75 204	98 125
Hyror parkering	173 250	167 250
Hyror garage	89 900	92 850
Hyror antennplats	53 361	52 177
Kabel-TV intäkter	3 000	3 000
Bredbandsintäkter	3 000	3 000
Elintäkter	3 487	1 934
Öresutjämning	76	55
	3 799 736	3 734 105

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	29 515	0
Övriga intäkter	40 234	200
	69 749	200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 935	102 789
	Fastighetsskötsel beställning	69 682	20 475
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	100 000	100 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 800	0
	Snöröjning/sandning	31 250	8 757
	Städning entreprenad	93 251	78 382
	Städning enligt beställning	7 501	7 193
	Mattvätt/Hyrmattor	30 172	28 909
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 406
	Hissbesiktning	7 849	8 902
	Myndighetstillsyn	0	7 588
	Bevakning	128 931	106 168
	Gemensamma utrymmen	2 397	1 225
	Garage	0	119 689
	Gård	5 413	9 219
	Serviceavtal	5 250	8 626
	Förbrukningsmateriel	25 071	14 939
	Brandskydd	29 199	54 783
		666 701	679 049
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 751	10 003
	Hyreslägenheter	14 224	36 294
	Brf Lägenheter	31 039	0
	Lokaler	538	0
	Tvättstuga	13 043	17 335
	Källare	12 214	0
	Lås	10 504	13 412
	Installationer	4 031	0
	VVS	36 690	26 921
	Ventilation	79 695	81 447
	Elinstallationer	20 919	11 873
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 066
	Bredband	1 375	0
	Hiss	9 594	0
	Fönster	22 483	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 840
	Vattenskada	106 082	0
		372 181	227 191
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	85 875	1 152 737
	Källare	99 870	0
	Entré/trapphus	58 500	171 002
	VVS	0	65 000
	Hiss	1 430 002	0
	Tak	0	30 250
	Fönster	0	666 250
	Mark/gård/utemiljö	53 015	10 847
	Garage/parkering	0	32 735
		1 727 262	2 128 821
	Taxebundna kostnader		
	El	187 877	185 429
	Värme	633 245	636 867
	Vatten	214 599	205 666
	Sophämtning/renhållning	34 441	65 648
		1 070 162	1 093 610
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 070	69 990

Samfällighetsavgift	117 822	135 082
Kabel-TV	46 982	46 017
Bredband	92 049	89 774
	327 923	340 863
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 220	114 490
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 281 449	4 584 024

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	975
	Juridiska åtgärder	122 667	93 876
	Inkassering avgift/hyra	2 550	4 675
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 731	24 931
	Föreningskostnader	321	25 069
	Styrelseomkostnader	0	748
	Fritids- och trivselkostnader	599	115
	Förvaltningsarvode	114 322	110 833
	Administration	7 234	10 701
	Korttidsinventarier	51 684	0
	Konsultarvode	24 346	247 611
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Föreningsavgifter	0	6 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	0
		357 011	526 971

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Löner	2 500	2 500
	Sociala kostnader	20 815	21 645
		103 315	104 145

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	581 505	581 505
	Förbättringar	67 951	66 072
		649 457	647 577

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 696 602	87 696 602
	Nyanskaffningar	225 548	0
	Utgående anskaffningsvärde	87 922 149	87 696 602
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 797 803	-2 150 226
	Årets avskrivningar enligt plan	-649 457	-647 577
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 447 260	-2 797 803
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 474 890	84 898 799
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 745 364	19 745 364
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 396 000	46 522 000
	Taxeringsvärde mark	36 862 000	26 218 000
		91 258 000	72 740 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	72 000 000
	Lokaler	4 258 000	740 000
		91 258 000	72 740 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 227
		0	3 227
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	417 591	416 204
	Klientmedel hos SBC	1 986 729	1 306 420
	Fordringar	446	14 736
		2 404 766	1 737 360
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 250 104	1 601 348
	Reservering enligt stadgar	1 250 104	1 250 104
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 250 104	-1 601 348
	Vid årets slut	1 250 104	1 250 104

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,850 %	2 000 000	0	2021-03-17
Nordea	1,000 %	4 000 000	4 000 000	2020-05-13
Nordea	0,830 %	4 000 000	4 000 000	2020-05-15
Nordea	0,800 %	3 990 684	3 990 684	2020-05-15
Nordea	1,000 %	9 000 000	9 000 000	2021-09-15
Summa skulder till kreditinstitut		22 990 684	20 990 684	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 990 684	0	
		11 000 000	20 990 684	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 990 684 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	1 571
Ränta	18 764	14 845
Avgifter och hyror	338 543	321 903
Upplupna kostnader för tvättstuga och ventilation	0	11 487
	363 878	354 806

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upprustning av gården fortsätter.

Byte av entréporter påbörjas.

ÖVK-kontroll ska göras.

Översyn av ventilationen.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 30 / 4 2020

Richard Nordfeldt
Ledamot


Hans Hallman
Ledamot


Hamid Shahrokni
Ledamot


Angelica Bozzurro
Ledamot


Ewa Ringblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skvadronen Ett
Org.nr 769616-9486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skvadronen Ett för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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, 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 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 Brf Skvadronen Ett för räkenskapsåret 2019 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 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.

Norrköping den 7 maj 2020

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor

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