



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skvadronen Ett



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Ewa Elisabeth Ringblom     | Ordförande |
| Angelica Caterina Bozzurro | Ledamot    |
| Ksenia Alexandra Diatlova  | Ledamot    |
| Hans Olov Hallman          | Ledamot    |
| Stig Richard Nordfeldt     | Ledamot    |
| Seyed Hammid Shahrokni     | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fredrik Thorell

Ordinarie Extern

Thorell Revision AB

#### Valberedning

Rogin Ramak

Agneta Ögren

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

#### 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.

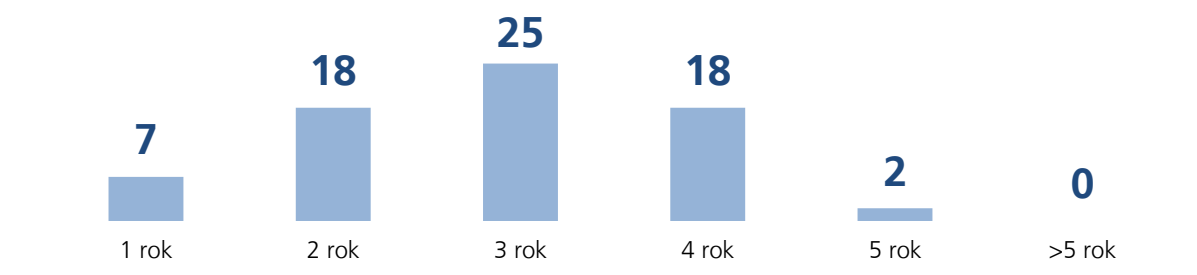
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 631 m<sup>2</sup>, varav 5 501 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 130 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid       |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Plats för mobilantenn  | 5 m <sup>2</sup>  | tills vidare |
| Kontorslokal           | 62 m <sup>2</sup> | 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 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År          | Kommentar                                                   |
|--------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| Entréportar        | 2020        | Byte av portar, säkerhetsglas                               |
| Tak                | 2020        | Högtrycksspolning                                           |
| Socklar            | 2020        | Reparation och målning                                      |
| Fönstertätning     | 2018        | Tätning av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten |
| Tvättstugan        | 2018        | Renovering av tvättstugan                                   |
| Stamspolning       | 2018        |                                                             |
| Entréer            | 2017 - 2018 | Målning, nya mattor, anslagstavlor                          |
| Hissar             | 2016 - 2019 | Alla hissar utbytta                                         |
| Planerat underhåll | År          | Kommentar                                                   |
| Gården             | 2019-2021   | Fortsatta förbättringar av gården                           |
| OVK                | 2021        | Obligatorisk ventilationskontroll                           |
| Ventilation        | 2021-2023   | Uppgradering                                                |
| Återvinning        | 2021-2023   | 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 Norden AB                |

### 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 fyra hyresrätter.

Föreningen har en hemsida som uppdateras löpande med aktuell information, [www.skvadronenett.se](http://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.

I fastigheten finns ett varmgarage som består av 11 platser med tillhörande laddstolpar. 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.

Föreningen är ansluten till SAVAB:s sopsug och ett sopnedkast finns i varje trappuppgång. Sortering av matavfall kan påbörjas senast 2023. Föreningen ska ansluta till SAVAB:s nya sopsug och har dispens med sortering av matavfall till senast 2023. En koppling till sopsugen för matavfallet kommer att göras vid infarten till gården.

Behållare för papper, plast och metall finns till vänster på vägen in till Skvadronen Ett. Glasbehållare finns vid det externa garaget på Skvadronsbacken 4-6.

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

Föreningen har Securitasbevakning, varje natt kontrollerar Securitas fastigheten två gånger vid slumpmässiga tidpunkter. Ronderingen sker efter ett uppgjort schema.

## Föreningens ekonomi

Föreningen 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 2020-01-01 med 2 %.

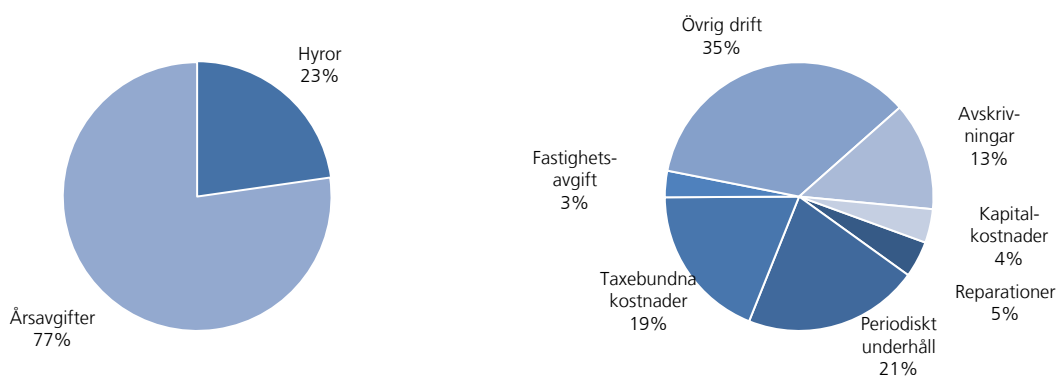
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 992 381</b> | <b>1 312 052</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 910 018        | 3 869 484        |
| Finansiella intäkter                       | 4 587            | 149              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                | 10 770           |
| Medlemsinsatser                            | 2 125 000        | 0                |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                | 2 000 000        |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 103 993          | 0                |
|                                            | <b>6 143 598</b> | <b>5 880 404</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 262 488        | 4 741 775        |
| Finansiella kostnader                      | 210 850          | 207 554          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 222 321          |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 31 539           | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 28 425           |
|                                            | <b>4 504 877</b> | <b>5 200 075</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 631 102</b> | <b>1 992 381</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 638 721</b> | <b>680 329</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har socklar runt fastigheten reparerats och målats om.

En högtrycksspolning av taken har utförts under hösten 2020. Åtgärden har utförts för att förlänga livslängden på taket.

Under 2020 har en hyresrätt sålts. Föreningen har nu fyra hyresrätter.

Entréportarna har bytts ut till en modell med säkerhetsglas.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 594    | 579    | 573    | 556    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 987    | 969    | 8 065  | 7 645  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 525  | 4 525  | 4 201  | 4 201  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 27     | 33     | 33     | 29     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 106    | 112    | 113    | 110    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 32     | 38     | 37     | 32     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 37     | 37     | 34     | 38     |
| Soliditet (%)                            | 73     | 73     | 75     | 74     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 229 | -1 729 | -2 317 | -2 585 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 912  | 3 800  | 3 734  | 3 620  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 501 m<sup>2</sup> bostäder och 130 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 69 513 137                 | 1 065 546                | 0                                                                      | 68 447 591                 |
| Upplåtelseavgifter             | 7 805 449                  | 1 059 454                | 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                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>77 018 724</b>          | <b>3 375 104</b>         | <b>-1 250 104</b>                                                      | <b>74 893 724</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -11 756 287                | -1 250 104               | -479 049                                                               | -10 027 134                |
| Årets resultat                 | -1 228 865                 | -1 228 865               | 1 729 153                                                              | -1 729 153                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-12 985 151</b>         | <b>-2 478 969</b>        | <b>1 250 104</b>                                                       | <b>-11 756 287</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>64 033 573</b>          | <b>896 135</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>63 137 438</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| årets resultat                                                     | -1 228 865         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -10 506 182        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 250 104         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-12 985 151</b> |

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

|                    |
|--------------------|
| 1 084 587          |
| <b>-11 900 564</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 3 912 333         | 3 799 736         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | -2 315            | 69 749            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 910 018</b>  | <b>3 869 484</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -3 641 696        | -4 281 449        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -517 240          | -357 011          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -103 551          | -103 315          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -670 132          | -649 457          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-4 932 620</b> | <b>-5 391 232</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 022 602</b> | <b>-1 521 748</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4 587             | 149               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -210 850          | -207 554          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-206 263</b>   | <b>-207 405</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 228 865</b> | <b>-1 729 153</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 228 865</b> | <b>-1 729 153</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8,12                   | 83 804 758        | 84 474 890        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>83 804 758</b> | <b>84 474 890</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>83 804 758</b> | <b>84 474 890</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 22 097            | 14 592            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 1 963 009         | 2 404 766         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 985 106</b>  | <b>2 419 358</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 2 110 164         | 5 651             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>2 110 164</b>  | <b>5 651</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>4 095 270</b>  | <b>2 425 010</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>87 900 027</b> | <b>86 899 899</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 75 768 620         | 73 643 620         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 1 250 104          | 1 250 104          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>77 018 724</b>  | <b>74 893 724</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -11 756 287        | -10 027 134        |
| Årets resultat                                 |           | -1 228 865         | -1 729 153         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-12 985 151</b> | <b>-11 756 287</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>64 033 573</b>  | <b>63 137 438</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 11 990 684         | 11 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>11 990 684</b>  | <b>11 000 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 11 000 000         | 11 990 684         |
| Leverantörsskulder                             |           | 204 100            | 131 336            |
| Skatteskulder                                  |           | 281 580            | 231 710            |
| Övriga skulder                                 |           | 45 908             | 44 853             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 344 182            | 363 878            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>11 875 770</b>  | <b>12 762 461</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>87 900 027</b>  | <b>86 899 899</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.

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

| Avskrivningar           | 2020     | 2019     |
|-------------------------|----------|----------|
| Byggnader               | 115 år   | 115 år   |
| Fastighetsförbättringar | 10-20 år | 10-20 år |
| Kodlås                  | 40 år    | 40 år    |
| Värmeväxlare/radiatorer | 30 år    | 30 år    |
| Elladdningsstolpar      | 10 år    | 10 år    |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2020             | 2019             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 3 018 219        | 2 940 925        |
| Hyror bostäder    | 403 332          | 457 533          |
| Hyror lokaler     | 139 789          | 75 204           |
| Hyror parkering   | 179 417          | 173 250          |
| Hyror garage      | 111 350          | 89 900           |
| Hyror antennplats | 54 219           | 53 361           |
| Kabel-TV intäkter | 2 577            | 3 000            |
| Bredbandsintäkter | 2 577            | 3 000            |
| Elintäkter        | 807              | 3 487            |
| Öresutjämning     | 47               | 76               |
|                   | <b>3 912 333</b> | <b>3 799 736</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020          | 2019          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0             | 29 515        |
| Övriga intäkter       | -2 315        | 40 234        |
|                       | <b>-2 315</b> | <b>69 749</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 109 095          | 106 935          |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 37 206           | 69 682           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 50 000           | 100 000          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 85 750           | 23 800           |
|              | Snöröjning/sandning                | 31 250           | 31 250           |
|              | Städning entreprenad               | 83 508           | 93 251           |
|              | Städning enligt beställning        | 1 784            | 7 501            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 29 484           | 30 172           |
|              | Hissbesiktning                     | 9 513            | 7 849            |
|              | Myndighetstillsyn                  | 1 264            | 0                |
|              | Bevakning                          | 113 097          | 128 931          |
|              | Gemensamma utrymmen                | 1 661            | 2 397            |
|              | Gård                               | 0                | 5 413            |
|              | Serviceavtal                       | 10 500           | 5 250            |
|              | Förbrukningsmateriel               | 10 961           | 25 071           |
|              | Brandskydd                         | 28 875           | 29 199           |
|              |                                    | <b>603 948</b>   | <b>666 701</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar            | 0                | 9 751            |
|              | Hyreslägenheter                    | 806              | 14 224           |
|              | Brf Lägenheter                     | 703              | 31 039           |
|              | Lokaler                            | 0                | 538              |
|              | Gemensamma utrymmen                | 19 785           | 0                |
|              | Tvättstuga                         | 1 994            | 13 043           |
|              | Källare                            | 0                | 12 214           |
|              | Entré/trapphus                     | 7 014            | 0                |
|              | Lås                                | 7 051            | 10 504           |
|              | Installationer                     | 7 248            | 4 031            |
|              | VVS                                | 28 541           | 36 690           |
|              | Ventilation                        | 19 184           | 79 695           |
|              | Elinstallationer                   | 55 398           | 20 919           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 1 431            | 0                |
|              | Bredband                           | 7 918            | 1 375            |
|              | Hiss                               | 37 775           | 9 594            |
|              | Tak                                | 26 681           | 0                |
|              | Fasad                              | 1 596            | 0                |
|              | Fönster                            | 0                | 22 483           |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 2 260            | 0                |
|              | Vattenskada                        | 0                | 106 082          |
|              |                                    | <b>225 385</b>   | <b>372 181</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Tvättstuga                         | 61 885           | 85 875           |
|              | Källare                            | 0                | 99 870           |
|              | Entré/trapphus                     | 237 000          | 58 500           |
|              | Installationer                     | 6 588            | 0                |
|              | Ventilation                        | 493 368          | 0                |
|              | Hiss                               | 0                | 1 430 002        |
|              | Tak                                | 127 029          | 0                |
|              | Fasad                              | 86 250           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 72 467           | 53 015           |
|              |                                    | <b>1 084 587</b> | <b>1 727 262</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | El                                 | 154 641          | 187 877          |
|              | Värme                              | 597 462          | 633 245          |
|              | Vatten                             | 181 862          | 214 599          |
|              | Sophämtning/renhållning            | 34 440           | 34 441           |
|              |                                    | <b>968 405</b>   | <b>1 070 162</b> |

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
| Försäkring                             | 73 727           | 71 070           |
| Samfällighetsavgift                    | 381 451          | 117 822          |
| Kabel-TV                               | 47 534           | 46 982           |
| Bredband                               | 92 300           | 92 049           |
|                                        | <b>595 012</b>   | <b>327 923</b>   |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>164 360</b>   | <b>117 220</b>   |
| <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 641 696</b> | <b>4 281 449</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 3 062          | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 2 640          | 0              |
|              | Juridiska åtgärder              | 152 724        | 122 667        |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 350          | 2 550          |
|              | Hysesförluster                  | 0              | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 26 475         | 25 731         |
|              | Föreningskostnader              | 1 938          | 321            |
|              | Styrelseomkostnader             | 542            | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 303            | 599            |
|              | Studieverksamhet                | 1 188          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 116 092        | 114 322        |
|              | Administration                  | 2 475          | 7 234          |
|              | Korttidsinventarier             | 15 031         | 51 684         |
|              | Konsultarvode                   | 185 723        | 24 346         |
|              | Tidningar facklitteratur        | 1 007          | 1 007          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 690          | 6 550          |
|              |                                 | <b>517 240</b> | <b>357 011</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 80 000         | 80 000         |
|              | Löner                                    | 2 500          | 2 500          |
|              | Sociala kostnader                        | 21 051         | 20 815         |
|              |                                          | <b>103 551</b> | <b>103 315</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 581 505        | 581 505        |
|              | Förbättringar        | 88 627         | 67 951         |
|              |                      | <b>670 132</b> | <b>649 457</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | 87 922 149        | 87 696 602        |
|               | Nyanskaffningar                               | 0                 | 225 548           |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>87 922 149</b> | <b>87 922 149</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | -3 447 260        | -2 797 803        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -670 132          | -649 457          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 117 392</b> | <b>-3 447 260</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>83 804 758</b> | <b>84 474 890</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 19 745 364        | 19 745 364        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 54 396 000        | 54 396 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 36 862 000        | 36 862 000        |
|               |                                               | <b>91 258 000</b> | <b>91 258 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|               | Bostäder                                      | 87 000 000        | 87 000 000        |
|               | Lokaler                                       | 4 258 000         | 4 258 000         |
|               |                                               | <b>91 258 000</b> | <b>91 258 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                   | 442 071           | 417 591           |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 1 520 938         | 1 986 729         |
|               | Fordringar                                    | 0                 | 446               |
|               |                                               | <b>1 963 009</b>  | <b>2 404 766</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                              | 1 250 104         | 1 250 104         |
|               | 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        | -1 250 104        |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>1 250 104</b>  | <b>1 250 104</b>  |

# **Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea                                         | 0,850 %                         | 2 000 000                    | 2 000 000                    | 2021-03-17                       |
| Nordea                                         | 1,000 %                         | 9 000 000                    | 9 000 000                    | 2021-09-15                       |
| Nordea                                         | 0,790 %                         | 3 990 684                    | 3 990 684                    | 2023-05-17                       |
| Nordea                                         | 0,840 %                         | 4 000 000                    | 4 000 000                    | 2023-04-19                       |
| Nordea                                         | 0,950 %                         | 4 000 000                    | 4 000 000                    | 2025-05-21                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>22 990 684</b>            | <b>22 990 684</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -11 000 000                  | -11 990 684                  |                                  |
|                                                |                                 | <b>11 990 684</b>            | <b>11 000 000</b>            |                                  |

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 belåning sker hos bank.

# **Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 000 000        | 40 000 000        |

# **Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden                               | 5 000             | 5 000             |
| Sociala avgifter                      | 1 571             | 1 571             |
| Ränta                                 | 20 783            | 18 764            |
| Avgifter och hyror                    | 317 395           | 338 543           |
| Förskottsaviserade avgifter och hyror | -567              | 0                 |
|                                       | <b>344 182</b>    | <b>363 878</b>    |

# **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 24 / 3 2021



Ewa Elisabeth Ringblom  
Ordförande



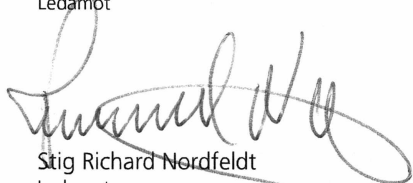
Angelica Caterina Bozzurro  
Ledamot



Ksenia Alexandra Diatlova  
Ledamot



Hans Olov Hallman  
Ledamot



Stig Richard Nordfeldt  
Ledamot



Seyed Hammid Shahrokni  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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, 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 Brf Skvadronen Ett för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 14 april 2021



---

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](http://www.sbc.se)