allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skvadronen Ett

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 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 externt garage vid Skvadronsbacken 4-6, skötsel av gata och en återvinningsstation.

Styrelsen

Angelica Bozzurro	Ledamot
Hans Hallman	Ledamot
Peter Karlsson	Ledamot
Ewa Ringblom	Ledamot
Theréze Unogård	Ledamot
Gerd Vesterstrand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Thorell	Ordinarie Extern	Thorell Revision AB

Valberedning

Christine Johansson	Sammankallande
Dee Omar	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2017-03-27. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sundbyberg Skvadronen 1	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

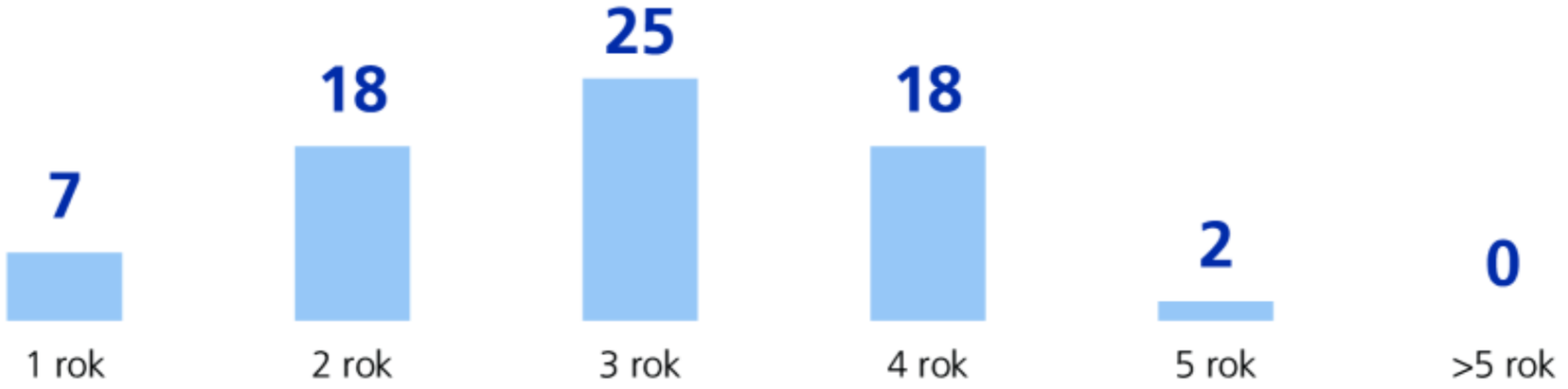
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Plats för mobilantenn	5 m²	2016-06-30
Kontorslokal	62 m²	2020-04-01

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 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gården	2017	Nytt trädgårdsavtal, nya växter, ny sandlåda
Entréer	2017 - 2018	Målning, nya mattor, anslagstavlor
Byte av tvättmaskiner	2016 - 2017	Fyra tvättmaskiner utbytta
Renovering av hissar	2016 - 2018	Utbyte av hissar pågår
Renovering av ventilation	2015 - 2017	Ombyggnad klar 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2017-2018	Ombyggnad av hiss/hissar för att tillgodose gällande lagkrav
Stamspolning	2018	
Fönster	2018	Tätning av fönster och balkongdörrar
Renovering av tvättstugan	2018	
Gården	2018-2019	Fortsatta förbättringar av gården

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Förvaltnings AB Teoge
Trädgårdsavtal	Solsken Trädgårds 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 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.

Det finns en gemensam möteslokal samt tvättstuga i anslutning till port 18. Tvättstugan är utrustad med 6 tvättmaskiner, 2 centrifuger, två torktumlare och två torkrum.

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

Det finns ett varmgarage som består av 11 bilplatser. Föreningen har en del i samfällighetsföreningen som ger tillgång till för närvarande 37 P-platser i ett externt garage vid Skvadronsbacken 4-6. Detta hyrs ut till föreningens medlemmar/hyresgäster. Till föreningens garage finns en intern kö för föreningens medlemmar och hyresgäster. Till det externa garaget finns det för närvarande ett fåtal lediga platser.

Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är stabil.

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

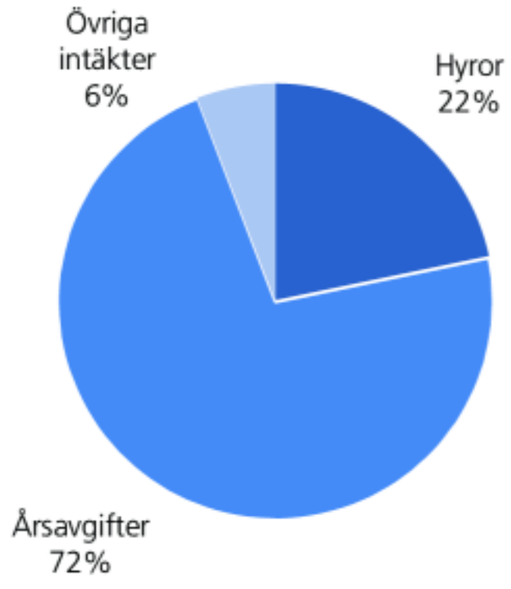
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

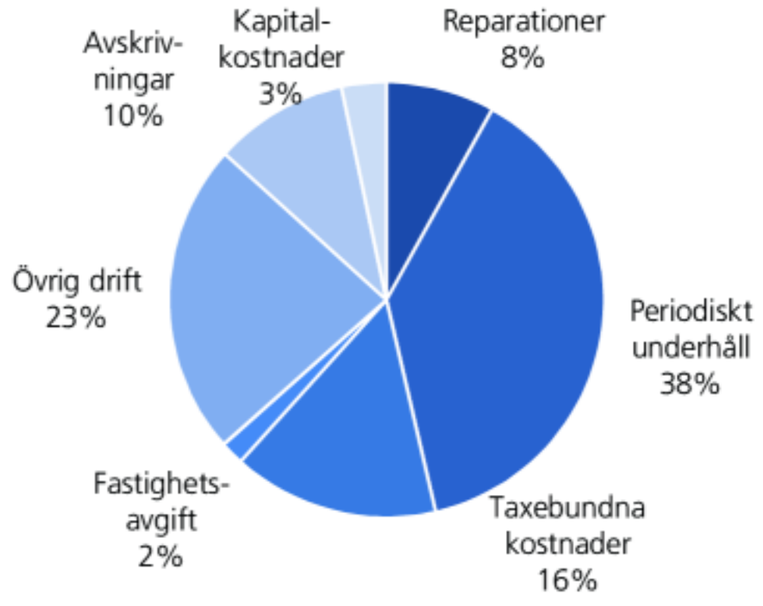
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 516 805**	**3 716 332**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 838 476	3 594 624
Finansiella intäkter	4 615	14 641
Ökning av kortfristiga skulder	369 351	0
	4 212 442	**3 609 265**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 570 035	4 448 437
Finansiella kostnader	216 619	295 984
Ökning av kortfristiga fordringar	110 508	61 293
Minskning av långfristiga skulder	7 111	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 078
	5 904 273	**4 808 792**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**824 974**	**2 516 805**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 691 831**	**-1 199 527**

*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 1 315 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

Utbyte av hissar har fortsatt med utbyte av hiss i uppgång 17 och 18.

Renovering av en tidigare hyresrätt för försäljning 2018.

Nytt trädgårdsavtal har resulterat i fler växter på gården, även sandlådan har setts över. Ett stort träd har fällts på gården efter stämmobeslut 2017.

Ombyggnaden av ventilationen har färdigställts i hela fastigheten.

Uppfräschning av entréer har påbörjats i port 11, 13 och 18 med ny målning samt nya mattor, anslagstavlor och sopluckor.

Ny avskrivningstakt under året på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	556	556	553	535
Hyror/m² hyresrättsyta	7 645	7 401	8 552	8 420
Lån/m² bostadsrättsyta	4 201	4 203	4 270	4 270
Elkostnad/m² totalyta	29	26	24	24
Värmekostnad/m² totalyta	110	115	113	100
Vattenkostnad/m² totalyta	32	32	31	32
Kapitalkostnader/m² totalyta	38	53	64	99
Soliditet (%)	74	75	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 585	-1 367	-7	-62
Nettoomsättning (tkr)	3 620	3 576	3 549	3 464

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	67 297 348	0	0	67 297 348
Upplåtelseavgifter	5 346 238	0	0	5 346 238
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 549 966	0	0	-1 549 966
Fond för yttre underhåll	1 601 348	1 250 104	-1 465 505	1 816 749
S:a bundet eget kapital	**72 694 968**	**1 250 104**	**-1 465 505**	**72 910 369**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 475 490	-1 250 104	98 562	-4 323 948
Årets resultat	-2 585 491	-2 585 491	1 366 942	-1 366 942
S:a ansamlad förlust	**-8 060 981**	**-3 835 595**	**1 465 504**	**-5 690 891**
S:a eget kapital	**64 633 987**	**-2 585 491**	**0**	**67 219 479**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 585 491
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 225 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 250 104
summa balanserat resultat	**-8 060 981**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 601 348
att i ny räkning överförs	**-6 459 633**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 619 996	3 575 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 480	19 094
Summa rörelseintäkter		**3 838 476**	**3 594 624**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 049 003	-4 035 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 254	-323 466
Personalkostnader	Not 6	-88 778	-89 180
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-641 928	-231 787
Summa rörelsekostnader		**-6 211 963**	**-4 680 223**
RÖRELSERESULTAT		**-2 373 487**	**-1 085 600**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 615	14 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 619	-295 984
Summa finansiella poster		**-212 004**	**-281 343**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 585 491**	**-1 366 942**
ÅRETS RESULTAT		**-2 585 491**	**-1 366 942**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 546 376	86 188 304
Summa materiella anläggningstillgångar		**85 546 376**	**86 188 304**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**85 546 376**	**86 188 304**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	767 034	521 414
Summa kortfristiga fordringar		**767 034**	**521 414**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		512 304	2 339 248
Summa kassa och bank		**512 304**	**2 339 248**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 279 338**	**2 860 662**
SUMMA TILLGÅNGAR		**86 825 714**	**89 048 966**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 093 620	71 093 620
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 601 348	1 816 749
Summa bundet eget kapital		**72 694 968**	**72 910 369**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 475 490	-4 323 948
Årets resultat		-2 585 491	-1 366 942
Summa fritt eget kapital		**-8 060 981**	**-5 690 891**
SUMMA EGET KAPITAL		**64 633 987**	**67 219 479**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		**4 000 000**	**21 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 992 889	0
Leverantörsskulder		598 980	349 423
Skatteskulder		222 610	214 390
Övriga skulder		42 729	19 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	334 519	245 991
Summa kortfristiga skulder		**18 191 727**	**829 487**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**86 825 714**	**89 048 966**

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).

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	**2017**	**2016**
Byggnader	115 år	400 år
Fastighetsförbättringar	10 år - 20 år	10 år - 20 år
Kodlås	40 år	40 år
Värmeväxlare/radiatorer	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 779 359	2 779 359
Hyror bostäder	447 422	503 262
Hyror lokaler	72 414	0
Hyror parkering	176 150	142 950
Hyror garage	88 200	92 400
Hyror antennplats	51 309	50 710
Kabel-TV intäkter	2 543	3 400
Bredbandsintäkter	2 543	3 400
Öresutjämning	56	50
	3 619 996	**3 575 530**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Återbäring försäkringsbolag	107 933	0
Övriga intäkter	110 547	19 094
	218 480	**19 094**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	102 528	100 515
Fastighetsskötsel beställning	41 977	114 069
Fastighetsskötsel gård entreprenad	100 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	38 350	26 098
Snöröjning/sandning	49 310	42 970
Städning entreprenad	77 765	67 577
Städning enligt beställning	9 611	5 665
Mattvätt/Hyrmattor	27 684	19 788
OVK Obl. Ventilationskontroll	42 300	0
Hissbesiktning	7 622	7 394
Bevakning	99 449	60 946
Gemensamma utrymmen	40 063	19 992
Garage	0	90 014
Gård	0	32 183
Serviceavtal	9 938	37 005
Förbrukningsmateriel	9 848	55 997
	656 444	**680 213**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	26 847	54 762
Hyreslägenheter	2 834	26 383
Brf Lägenheter	25 950	9 275
Lokaler	262	474
Gemensamma utrymmen	4 485	50 339
Tvättstuga	4 033	0
Sophantering/återvinning	15 533	0
Entré/trapphus	2 547	279
Lås	20 561	16 900
Installationer	0	11 600
VVS	31 265	10 714
Ventilation	7 937	37 841
Elinstallationer	0	33 534
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 688	1 375
Hiss	9 755	17 965
Fasad	0	12 825
Fönster	5 738	0
Mark/gård/utemiljö	43 184	0
Garage/parkering	0	8 125
Skador/klotter/skadegörelse	0	150 000
Vattenskada	309 773	0
	515 392	**442 391**
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	826 251	0
Lokaler	0	136 063
Gemensamma utrymmen	0	16 834
Tvättstuga	0	244 159
Entré/trapphus	103 270	14 400
Lås	0	165 266
Ventilation	217 622	224 700
Elinstallationer	5 203	0
Hiss	1 190 156	664 083
Mark/gård/utemiljö	118 738	0
	2 461 240	**1 465 505**

Not 4 FORTSÄTTNING, DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Taxebundna kostnader		
El	163 420	144 424
Värme	621 133	645 320
Vatten	178 205	178 262
Sophämtning/renhållning	23 802	41 073
Grovsopor	0	5 275
	986 560	**1 014 354**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	69 990	74 391
Samfällighetsavgift	110 892	119 017
Kabel-TV	45 046	44 534
Bredband	90 489	85 726
	316 417	**323 668**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**112 950**	**109 660**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**5 049 003**	**4 035 791**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Kreditupplysning	488	0
Medlemsinformation	1 007	0
Tele- och datakommunikation	303	6 693
Juridiska åtgärder	99 011	83 919
Inkassering avgift/hyra	6 800	5 775
Hyresförluster	68 020	0
Revisionsarvode extern revisor	24 115	23 897
Föreningskostnader	38 295	27 686
Styrelseomkostnader	0	187
Fritids- och trivselkostnader	596	1 519
Förvaltningsarvode	106 838	104 006
Administration	8 018	9 242
Korttidsinventarier	1 935	5 380
Konsultarvode	70 529	48 618
Tidningar facklitteratur	0	245
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 300
	432 254	**323 466**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
Löner	0	3 900
Sociala kostnader	18 778	15 280
	88 778	**89 180**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
Byggnad	575 856	165 715
Förbättringar	66 072	66 072
	641 928	**231 787**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 696 602	87 696 602
Utgående anskaffningsvärde	**87 696 602**	**87 696 602**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 508 298	-1 276 511
Årets avskrivningar enligt plan	-641 928	-231 787
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 150 226**	**-1 508 298**
Planenligt restvärde vid årets slut	**85 546 376**	**86 188 304**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 745 364	19 745 364
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 522 000	46 522 000
Taxeringsvärde mark	26 218 000	26 218 000
	72 740 000	**72 740 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	740 000	740 000
	72 740 000	**72 740 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Skattekonto	412 914	343 857
Klientmedel hos SBC	312 669	177 557
Fordringar	41 451	0
	767 034	**521 414**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	1 816 749	702 860
Reservering enligt stadgar	1 250 104	1 250 104
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 465 505	-136 215
Vid årets slut	**1 601 348**	**1 816 749**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	0,960 %	3 992 889	4 000 000	2018-06-05
Nordea	1,300 %	4 000 000	4 000 000	2018-05-16
Nordea	1,000 %	4 000 000	4 000 000	2020-05-13
Nordea	0,750 %	9 000 000	9 000 000	2018-09-17
Summa skulder till kreditinstitut		**20 992 889**	**21 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 992 889	0	
		4 000 000	**21 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 957 334 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 OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	1 571
Ränta	10 561	9 255
Avgifter och hyror	317 387	230 165
	334 519	**245 991**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt utbyte av hissar i port 13, 14 och 16.

Renovering av tvättstugan under sommaren.

Uppfräschning av entréer fortsätter med port 14, 16 och 17.

Fortsatt arbete på gården med byte av möbler, grill och ny lekutrustning.

Tätning av fönster och balkongdörrar i fastigheten.

Stamspolning kommer att utföras under året.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 25 / 4 2018

Angelica Bozzurro
Ledamot

Hans Hallman
Ledamot

Peter Karlsson
Ledamot

Ewa Ringblom
Ledamot

Theréze Unogård
Ledamot

Gerd Vesterstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018

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 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2017 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping den 30 april 2018

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor