

Årsredovisning 2019

BRF SKVADRONEN I STOCKHOLM 769603-4698

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-10-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 22 hyreslägenheter och 145 bostadsrätter om totalt 12 988 kvm och 2 lokaler om 717 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Anna Fries	Ordförande
Ivan Karl-Eric Magnusson	Suppleant
Karin Elisabet Raunio	Suppleant
Anna Valve Henderson-Young	Ledamot
Konstantine Roumeliotis	Ledamot
Ulf Ribbenstedt	Ledamot
Gertrud Lovén	Ledamot

Valberedning

Ncole Stein, Manfred Serner och Anita Elvin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision
Ralf Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2011-2013	Ventilation
2013	Bredband
2013-2014	Låssystem
2014	Byte av UC
2015	Belysning trapphus -led
2016	Takmålning
2016-2017	Fasadrenovering etapp 1-4
2017	Ny utebelysning led
2018	Utökat låssystem
2018	Nya termostater
2019	Målning av träskivor på balkong
2019	Upprustning av altaner innergård
2019	Upprustning rabatter ED 69-71
2019	Elektroniskt system tvättstugebokning
2019	Utbyte till LED belysning källargångar
2019	Avslutande av fasadrenovering

Planerade underhåll

2020	LED belysning källarförråd
2020	Upprustning trädgård innergård
2020	Hissrenovering ED 63

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering 2 milj.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 204 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 293	11 212	10 852	10 481
Resultat efter fin. poster	-2 409	-4 731	-9 351	-5 411
Soliditet, %	92	91	91	91
Yttre fond	2 198	2 198	1 725	1 358
Taxeringsvärde	582 400	439 600	439 600	439 600

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	185 052	-	-	185 052
Upplåtelseavgifter	42 094	-	-	42 094
Fond, yttre underhåll	2 198	-	-	2 198
Balanserat resultat	-14 265	-4 731	-	-18 995
Årets resultat	-4 731	4 731	-2 409	-2 409
Eget kapital	210 349	0	-2 409	207 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 995
Årets resultat	<u>-2 409</u>
Totalt	<u>-21 404</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 147
Att från yttre fond i anspråk ta	-292
Balanseras i ny räkning	<u>-22 259</u>
	-21 404

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 293	11 208
Rörelseintäkter		2	4
Summa rörelseintäkter		11 295	11 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-10 474	-12 674
Övriga externa kostnader	8	-253	-321
Personalkostnader	9	-367	-308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 445	-2 459
Summa rörelsekostnader		-13 539	-15 761
Rörelseresultat		-2 243	-4 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-174	-187
Summa finansiella poster		-166	-181
Resultat efter finansiella poster		-2 409	-4 731
Årets resultat		-2 409	-4 731

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	220 621	223 047
Maskiner och inventarier	12	91	17
Summa materiella anläggningstillgångar		220 712	223 064
Summa anläggningstillgångar		220 712	223 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43	57
Övriga fordringar	13	130	131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	880	878
Summa kortfristiga fordringar		1 054	1 066
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 864	7 034
Summa kassa och bank		4 864	7 034
Summa omsättningstillgångar		5 917	8 100
Summa tillgångar		226 630	231 164

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 146	227 146
Fond för yttre underhåll		2 198	2 198
Summa bundet eget kapital		229 344	229 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 995	-14 265
Årets resultat		-2 409	-4 731
Summa fritt eget kapital		-21 404	-18 995
Summa eget kapital		207 940	210 349
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 050	18 050
Summa långfristiga skulder		16 050	18 050
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		657	1 333
Skatteskulder		85	0
Övriga kortfristiga skulder		252	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 646	1 422
Summa kortfristiga skulder		2 640	2 765
Summa eget kapital och skulder		226 630	231 164

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skvadronen i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10-20 %
Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2-20 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokförs avsättningen till fonden först efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då avsättningen har bokförts innevarande år.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	2 255	2 194
Hysesintäkter, lokaler	1 940	1 903
Hysesintäkter, p-platser	688	702
Årsavgifter, bostäder	6 347	6 347
Övriga intäkter	66	66
Summa	11 295	11 212

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	287	278
Fastighetsskötsel	249	14
Snöskottning	119	124
Städning	330	281
Trädgårdsarbete	131	89
Övrigt	10	3
Summa	1 126	789

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Balkonger	0	2
Dörrar och lås	19	5
El	94	94
Fasader	1	3 965
Fönster	0	1
Garage och p-platser	0	16
Gård och markytor	614	778
Hissar	125	160
Hyseslägenheter	2	17
Kabel-tv och bredband	0	24
Reparationer	51	47
Soprum	16	13
Tak	0	32
Trapphus, port, entré	62	20
Tvättstuga	180	137
VA	142	320
Vattenskada	0	6
Ventilation	4	16
Värme	832	855
Övriga gemensamma utrymmen	0	1
Övriga underhåll	0	4
Summa	2 143	6 511

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasadrenovering	1 871	0
Takterass renovering	30	0
Summa	1 901	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	343	361
Sophämtning	296	414
Uppvärmning	1 548	1 570
Vatten	249	174
Summa	2 436	2 519

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	157	157
Fastighetsförsäkringar	120	126
Fastighetsskatt	464	379
Kabel-TV	23	22
Samfällighet	135	0
Tomträttsavgälder	1 897	1 897
Övrigt	72	274
Summa	2 868	2 855

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2	8
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	134	132
Konsultkostnader	0	47
Revisionsarvoden	23	23
Övriga förvaltningskostnader	92	111
Summa	253	321

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	67	58
Styrelsearvoden	300	250
Summa	367	308

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	174	187
Summa	174	187

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	241 323	241 323
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 323	241 323
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 277	-15 826
Årets avskrivning	-2 426	-2 450
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 702	-18 277
Utgående restvärde enligt plan	220 621	223 047
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	240 200	196 200
Taxeringsvärde mark	342 200	243 400
Summa	582 400	439 600
Not 12, Maskiner och inventarier		
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 235	1 235
Inköp	94	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 329	1 235
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 218	-1 210
Avskrivningar	-19	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 238	-1 218
Utgående restvärde enligt plan	91	17
Not 13, Övriga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	105
Skattekonto	130	0
Övriga fordringar	0	26
Summa	130	131

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	26	0
Försäkringspremier	71	69
Förvaltning	33	0
Kabel-TV	6	0
Tomträtt	474	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270	809
Summa	880	878

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	0,84 %	4 300	4 300
Swedbank	2020-02-28	0,84 %	2 750	2 750
Swedbank	2020-09-25	1,46 %	6 000	6 000
Swedbank	2020-03-28	0,88 %	3 000	5 000
Summa			16 050	18 050

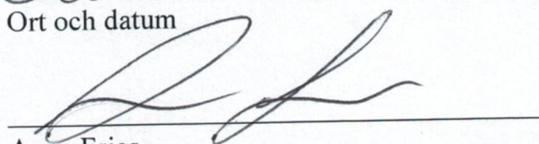
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	27	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 357	1 113
Städning	27	0
Uppvärmning	201	0
Utgiftsräntor	12	12
Vatten	21	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	297
Summa	1 646	1 422

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	88 578	88 578
Summa	88 578	88 578

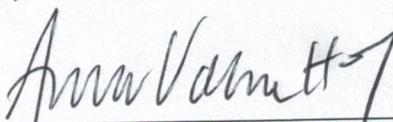
Underskrifter

Stockholm, 2020-04-23

Ort och datum



Anna Fries
Ordförande



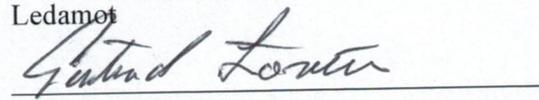
Anna Valve Henderson-Young
Ledamot



Konstantine Roumeliotis
Ledamot

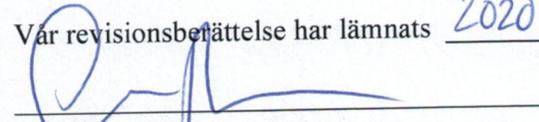


Ulf Ribbenstedt
Ledamot



Gertrud Lovén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 27



Toresson revision
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skvadronen i Stockholm, org.nr 769603-4698.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skvadronen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 27 april 2020



Carina Toresson