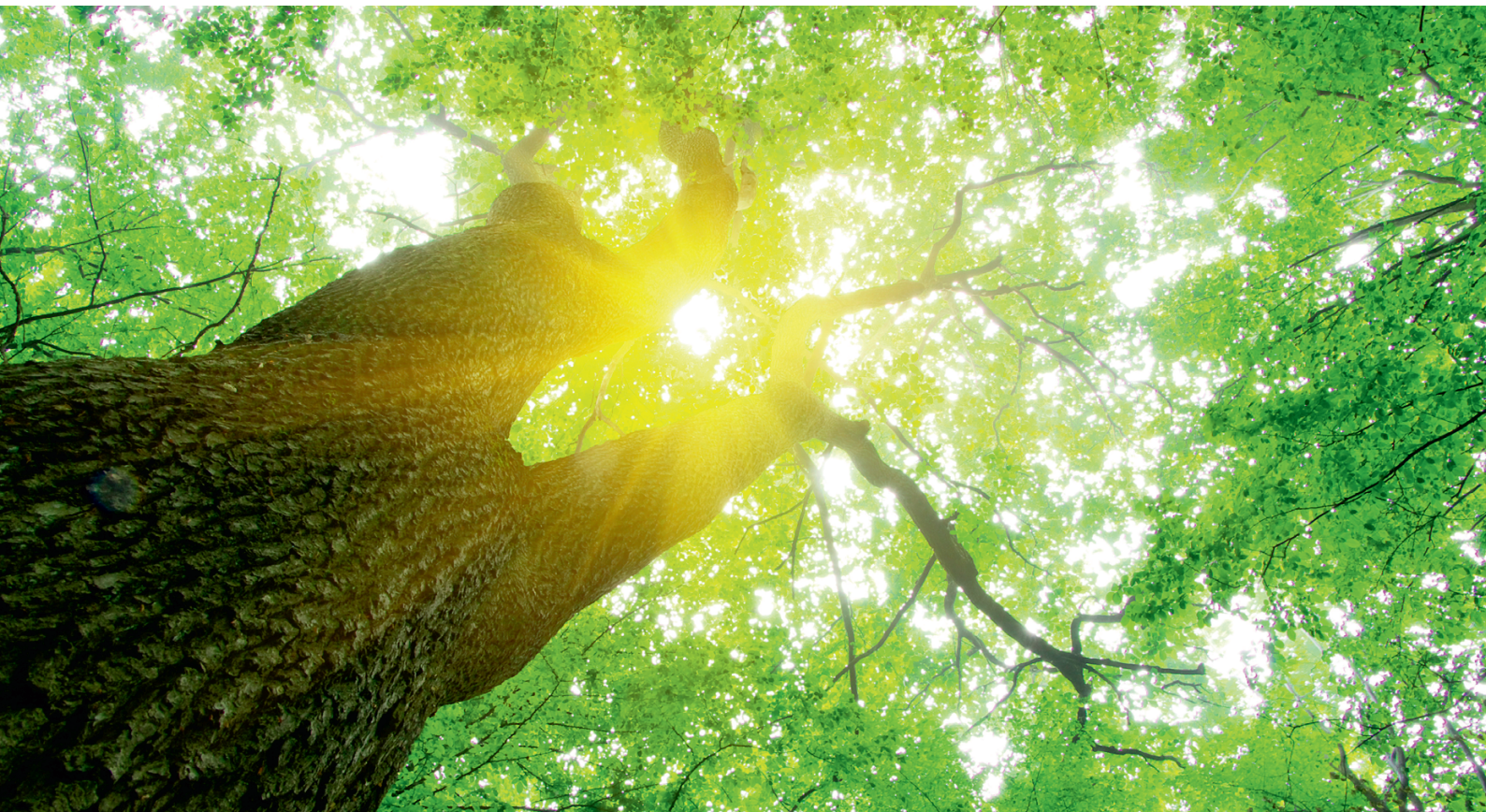




2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2036.
- 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 Ringblom	Ordförande	
Angelica Caterina Bozzurro	Ledamot	
Ksenia Alexandra Diatlova	Ledamot	
Hans Hallman	Ledamot	
Stig Richard Nordfeldt	Ledamot	
Seyed Hammid Shahrokni	Ledamot	Har avgått 2021-12-31

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 2021-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundbyberg Skvadronen 1	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

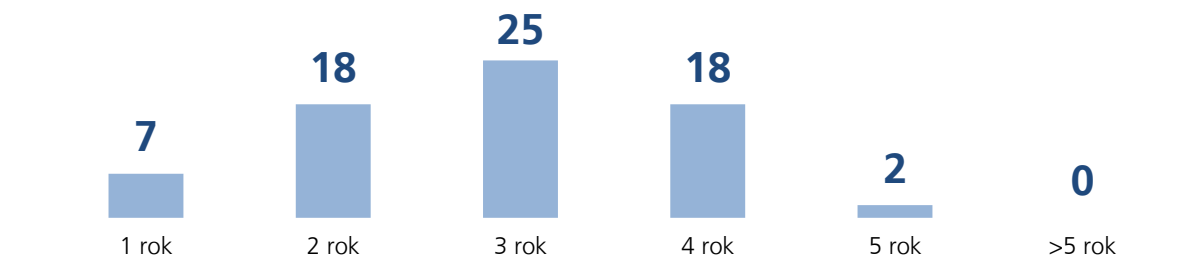
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 631 m², varav 5 501 m² utgör boyta och 130 m² 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 ²	tills vidare
Kontorslokal	62 m ²	2023-04-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	
Kontorslokal	en kontorslokal med hyresrätt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	
OVK	2021	Obligatorisk ventilationskontroll
Gårdsbelysning	2021	Belysning på gården har bytts ut
Socklar	2020	Reparation och målning
Entréportar	2020	Byte av portar, säkerhetsglas
Tak	2020 - 2021	Högtrycksspolning
Tvättstugan	2018	Renovering av tvättstugan
Fönstertätning	2018	Tätning av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gården	2019-2022	Fortsatta förbättringar av gården
Ventilation	2021-2022	Byte av aggregat
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
Gemensam el, IMD	Infometric
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

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. I köpet ingick den tomtmark som fastigheten står på. Föreningen äger alltså både fastigheten och tomten. Föreningen har 70 lägenheter varav fyra hyresrätter.

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

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

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 en samfällighetsförening 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 tidigast 2023. Föreningen ska ansluta till SAVAB:s nya sopsug och har dispens med sortering av matavfall till och med 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 Skvadronsbacken. 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.

Brandsäkra Norden utför brandinspektion kvartalsvis.

Föreningens ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi.

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.

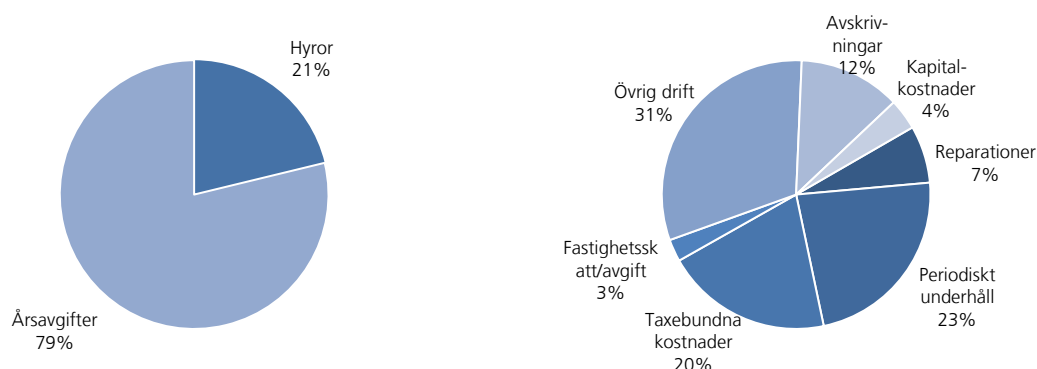
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 631 102	1 992 381
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 958 787	3 910 018
Finansiella intäkter	6 402	4 587
Medlemsinsatser	0	2 125 000
Ökning av kortfristiga skulder	72 306	103 993
	4 037 496	6 143 598
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 578 478	4 262 488
Finansiella kostnader	202 000	210 850
Ökning av kortfristiga fordringar	4 201	31 539
	4 784 679	4 504 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 883 919	3 631 102
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-747 183	1 638 721

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Högtrycksspolning av taken har utförts under våren 2021 då högtrycksspolningen under hösten 2020 inte var tillräcklig. Åtgärden har utförts för att förlänga livslängden på taken.

Avtal för gemensam el har upphandlats och gemensam el finns i fastigheten from 2021-11-23. Från detta datum har samtliga lägenheter el från föreningens elavtal.

Fortsatt arbete med installation av ventilationsaggregat för port 11 och 16.

Gårdsbelysning och belysning i portal in till gården har bytts mot ett mer energivänligt alternativ med syfte att minska elkostnaderna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 104

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	594	579	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	893	987	969	8 065
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 525	4 525	4 525	4 201
Elkostnad/m ² totalyta	34	27	33	33
Värmekostnad/m ² totalyta	116	106	112	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	32	38	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	37	37	34
Soliditet (%)	72	73	73	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 485	-1 229	-1 729	-2 317
Nettoomsättning (tkr)	3 949	3 912	3 800	3 734

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	69 513 137	0	0	69 513 137
Upplåtelseavgifter	7 805 449	0	0	7 805 449
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 549 966	0	0	-1 549 966
Fond för yttre underhåll	1 415 621	1 250 104	-1 084 587	1 250 104
S:a bundet eget kapital	77 184 241	1 250 104	-1 084 587	77 018 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 150 668	-1 250 104	-144 277	-11 756 287
Årets resultat	-1 485 421	-1 485 421	1 228 865	-1 228 865
S:a ansamlad förlust	-14 636 089	-2 735 525	1 084 588	-12 985 151
S:a eget kapital	62 548 153	-1 485 421	1	64 033 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 485 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 900 564
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 250 104
summa balanserat resultat	-14 636 089

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

1 260 294
-13 375 795

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 948 958	3 912 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 829	-2 315
Summa rörelseintäkter		3 958 787	3 910 018
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 192 387	-3 641 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 775	-517 240
Personalkostnader	Not 6	-101 316	-103 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-670 133	-670 132
Summa rörelsekostnader		-5 248 610	-4 932 620
RÖRELSERESULTAT		-1 289 823	-1 022 602
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 402	4 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 000	-210 850
Summa finansiella poster		-195 598	-206 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 485 421	-1 228 865
ÅRETS RESULTAT		-1 485 421	-1 228 865

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	83 134 625	83 804 758
Summa materiella anläggningstillgångar	83 134 625	83 804 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 134 625	83 804 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	22 097
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 235 794	1 963 009
Summa kortfristiga fordringar	1 235 794	1 985 106
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 116 494	2 110 164
Summa kassa och bank	2 116 494	2 110 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 352 288	4 095 270
SUMMA TILLGÅNGAR	86 486 913	87 900 027

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 768 620	75 768 620
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 415 621	1 250 104
Summa bundet eget kapital		77 184 241	77 018 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 150 668	-11 756 287
Årets resultat		-1 485 421	-1 228 865
Summa fritt eget kapital		-14 636 089	-12 985 151
SUMMA EGET KAPITAL		62 548 153	64 033 573
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 990 684	11 990 684
Summa långfristiga skulder		22 990 684	11 990 684
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	11 000 000
Leverantörsskulder		230 124	204 100
Skatteskulder		309 978	281 580
Övriga skulder		27 137	45 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	380 837	344 182
Summa kortfristiga skulder		948 076	11 875 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 486 913	87 900 027

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 099 683	3 018 219
Hyror bostäder	382 742	403 332
Hyror lokaler	108 546	139 789
Hyror parkering	176 236	179 417
Hyror garage	112 200	111 350
Hyror antennplats	54 369	54 219
Kabel-TV intäkter	2 400	2 577
Bredbandsintäkter	2 400	2 577
Elintäkter	0	807
Avgift andrahandsuthyrning	10 313	0
Öresutjämnning	69	47
	3 948 958	3 912 333

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	9 829	-2 315
	9 829	-2 315

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 274	109 095
	Fastighetsskötsel beställning	95 503	37 206
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	150 000	50 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	71 750	85 750
	Snöröjning/sandning	31 250	31 250
	Städning entreprenad	85 884	83 508
	Städning enligt beställning	3 882	1 784
	Mattvätt/Hyrmattor	30 371	29 484
	OVK Obl. Ventilationskontroll	41 325	0
	Hissbesiktning	10 647	9 513
	Myndighetstillsyn	0	1 264
	Bevakning	113 112	113 097
	Gemensamma utrymmen	46 178	1 661
	Gård	18 648	0
	Serviceavtal	10 354	10 500
	Förbrukningsmateriel	15 663	10 961
	Brandskydd	18 629	28 875
		854 470	603 948
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	127 351	806
	Brf Lägenheter	0	703
	Gemensamma utrymmen	0	19 785
	Tvättstuga	18 631	1 994
	Entré/trapphus	0	7 014
	Lås	2 086	7 051
	Installationer	1 613	7 248
	VVS	32 440	28 541
	Värmeanläggning/undercentral	6 050	0
	Ventilation	37 209	19 184
	Elinstallationer	49 024	55 398
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 431
	Bredband	0	7 918
	Hiss	9 992	37 775
	Tak	0	26 681
	Fasad	11 907	1 596
	Mark/gård/utemiljö	5 600	2 260
	Garage/parkering	400	0
	Skador/klotter/skadegörelse	33 885	0
	Vattenskada	41 963	0
		378 151	225 385
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	61 885
	Entré/trapphus	0	237 000
	Installationer	7 961	6 588
	Ventilation	876 175	493 368
	Elinstallationer	281 733	0
	Tak	94 426	127 029
	Fasad	0	86 250
	Mark/gård/utemiljö	0	72 467
		1 260 295	1 084 587
	Taxebundna kostnader		
	El	194 083	154 641
	Värme	653 522	597 462
	Vatten	211 112	181 862
	Sophämtning/renhållning	37 242	34 440
		1 095 959	968 405

Not 4	FORTSÄTTNING	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 889	73 727
	Samfällighetsavgift	229 326	381 451
	Kabel-TV	47 978	47 534
	Bredband	102 611	92 300
		458 804	595 012
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 710	164 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 192 387	3 641 696
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 501	3 062
	Medlemsinformation	594	0
	Tele- och datakommunikation	2 370	2 640
	Juridiska åtgärder	55 261	152 724
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	26 756	26 475
	Föreningskostnader	24 666	1 938
	Styrelseomkostnader	0	542
	Fritids- och trivselkostnader	819	303
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	118 620	116 092
	Administration	3 095	2 475
	Korttidsinventarier	14 165	15 031
	Konsultarvode	27 631	185 723
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	6 690
		284 775	517 240
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Löner	0	2 500
	Sociala kostnader	21 316	21 051
		101 316	103 551
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	581 505	581 505
	Förbättringar	88 627	88 627
		670 133	670 132

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 922 149	87 922 149
	Utgående anskaffningsvärde	87 922 149	87 922 149
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 117 392	-3 447 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-670 133	-670 132
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 787 524	-4 117 392
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 134 625	83 804 758
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 745 364	19 745 364
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 396 000	54 396 000
	Taxeringsvärde mark	36 862 000	36 862 000
		91 258 000	91 258 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	4 258 000	4 258 000
		91 258 000	91 258 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	468 369	442 071
	Klientmedel hos SBC	767 425	1 520 938
		1 235 794	1 963 009
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 084 587	-1 250 104
	Vid årets slut	1 415 621	1 250 104

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,790 %	3 990 684	3 990 684	2023-05-17
Nordea	0,950 %	4 000 000	4 000 000	2025-05-21
Nordea	0,840 %	4 000 000	4 000 000	2023-04-19
Nordea	0,860 %	9 000 000	9 000 000	2026-09-16
Nordea	0,570 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-15
Summa skulder till kreditinstitut		22 990 684	22 990 684	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-11 000 000	
		22 990 684	11 990 684	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 990 684 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	1 571
Ränta	17 247	20 783
Avgifter och hyror	319 215	317 395
Fastighetsskötsel beställning	12 232	-567
Reparationer ventilation	25 572	0
	380 837	344 182

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med installation av ventilationsaggregat för port 13, 14 och 18.

Ny lekplats utanför port 11.

Översyn och reovering av barnvagnsförrådet.

Utplacering av nya cykelställ.

Avtal med Avloppsteknik AB för översyn av stammar och underhåll av dessa.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 9/5 2022



Ewa Ringblom
Ordförande



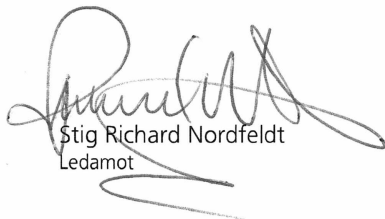
Angelica Caterina Bozzurro
Ledamot



Ksenia Alexandra Diatlova
Ledamot

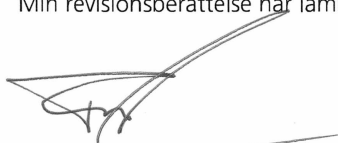


Hans Hallman
Ledamot



Stig Richard Nordfeldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2022



Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skvadronen Ett för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 0532 Skvadronen Ett för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping den 19 maj 2022



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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se