

Årsredovisning

Brf Skvadronhöjden

769634-9013

Styrelsen för Brf Skvadronhöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Skvadronhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:655, 2:1265, 2:1266, 2:1267, 2:1268, 2:1269 och 2:1270.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 44 654 000 kr varav markvärdet är 11 101 000 kr och byggnadsvärdet 33 553 000 kr.

Fastigheten är försäkrad genom Gjensidige Forsikring ASA.

Den totala ytan är 2 280 kvm varav 2 077 kvm utgör bostadsyta och 203 kvm utgör biyta. Vid årets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

8	6 rum och kök (147 + 7 kvm)
2	9 rum och kök (136 + 7 kvm)
4	5 rum och kök (124 + 7 kvm)
7	1 rum och kök (19 + 15 kvm)

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen sedan 1 juli 2021.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-06-15.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 2020-01-22.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Adam Wittgren	Ordförande
Patric Hammargren	Ledamot
Martin Skarin	Ledamot
Johan Tilja	Ledamot, lämnat styrelsen

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisor

Borev Revision AB

Tomas Ericson, huvudansvarig

Valberedning

Stefan Palmqvist

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillkommit och 6 har lämnat föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp. Dessa avgifter handläggs av ABJ Boförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft tillträde i de 4 sista lägenheterna under våren.

Till årets årsredovisning har en ändring av bokföringen gjorts till K2 enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Föreningen har tidigare redovisats enligt K3 regelverket men med hänsyn till storleken på föreningen och att reglerna öppnats upp för ett byte till K2 utan särskilda skäl så har ändringen gjorts.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 151	787	273	0	0
Resultat efter finansiella poster	-533	219	93	0	0
Soliditet %	74	80	57	3	0
Balansomslutning	111 872	102 461	81 267	52 699	43 063
Lån kr per kvm totalarea	12 621				

Anledningen till att nettoomsättningen avviker med mer än 30% från föregående år är att föreningen har sålt sina sista bostadsrätter under våren 2021 vilket medför mer årsavgifter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 240 000	215 559	-122 720	218 947
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			218 947	-218 947
Förändring medlemsinsatser	1 885 000	83 080	-83 080	
Årets resultat				-532 763
Belopp vid årets utgång	83 125 000	298 639	13 148	-532 763

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	13 148
Årets resultat	-532 763
Summa	-519 615

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	83 080
Balanseras i ny räkning	-602 695
Summa	-519 615

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 40 kr per kvm Boarea enligt ekonomisk plan.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 150 910	786 861
Övriga rörelseintäkter		–	5 206
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 150 910	792 067
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-410 070	-245 387
Personalkostnader	6	-61 600	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-771 007	–
Summa rörelsekostnader		-1 242 677	-245 387
Rörelseresultat		-91 767	546 680
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 996	-327 733
Summa finansiella poster		-440 996	-327 733
Resultat efter finansiella poster		-532 763	218 947
Resultat före skatt		-532 763	218 947
Årets resultat		-532 763	218 947

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	111 030 191	101 838 327
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	4 792	5 990
Summa materiella anläggningstillgångar		111 034 983	101 844 317
Summa anläggningstillgångar			
		111 034 983	101 844 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 107	311 924
Övriga fordringar		42	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 968	19 740
Summa kortfristiga fordringar		26 117	331 890
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		811 245	284 561
Summa kassa och bank		811 245	284 561
Summa omsättningstillgångar		837 362	616 451
SUMMA TILLGÅNGAR		111 872 345	102 460 768

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	83 125 000	81 240 000
Fond för yttre underhåll	298 639	215 559
<i>Summa bundet eget kapital</i>	83 423 639	81 455 559
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 148	-122 720
Årets resultat	-532 763	218 947
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-519 615	96 227
Summa eget kapital	82 904 024	81 551 786
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	9 18 088 499	15 950 000
Summa långfristiga skulder	18 088 499	15 950 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	9 10 686 501	-
Leverantörsskulder	34 246	319 714
Skatteskulder	-	126 138
Övriga skulder	-	3 864 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 075	648 717
Summa kortfristiga skulder	10 879 822	4 958 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	111 872 345	102 460 768

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna har ändrats från föregående år (K3) och inga omräkningar har gjorts av jämförelsetalen i årsredovisningen.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 150 921	786 861
Öresavrundning	-11	0
Summa	1 150 910	786 861

Not 3 Löpande reparationer

	2021	2020
Reparationer samlingskonto	12 285	24 928
Bostäder	11 000	-
Övrigt	9 181	-
Summa	32 466	24 928

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	16 512	-
Snöröjning	51 393	7 500
Övriga besiktningar och kontroller	10 688	-
Fastighetsel	23 169	5 278
Vatten & avlopp	81 852	82 988
Avfallshantering	27 776	16 147
Fastighetsförsäkring	57 705	34 817
Summa	269 095	146 730

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier/material	11 999	3 890
	Revisionsarvode	16 250	–
	Föreningsstämma/medlemsmöten	227	–
	Ekonomisk förvaltning	62 180	38 085
	Övriga administrationskostnader	4 375	28 209
	Övriga externa tjänster	13 478	3 545
	Summa	108 509	73 729

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvode	47 600	–
	Sociala avgifter	14 000	–
	Summa	61 600	–

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	101 838 327	74 385 710
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	9 961 673	22 544 279
	Omklassificeringar m.m.	–	4 908 338
	Utgående anskaffningsvärden	111 800 000	101 838 327
	Ingående avskrivningar	–	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-769 809	0
	Utgående avskrivningar	-769 809	0
	Redovisat värde	111 030 191	101 838 327

I anskaffningsvärdet ingår mark till ett värde av 34 819 087 kr som inte är föremål för avskrivning.

Not 8	Övriga materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 990	5 990
	Utgående anskaffningsvärden	5 990	5 990
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 198	–
	Utgående avskrivningar	-1 198	–
	Redovisat värde	4 792	5 990

Avser inköp av 2 st sandlådor.

Not 9	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	Danske Bank, ränta 1,60%, villkorsändras 221230	10 633 333	10 633 333
	Danske Bank, ränta 1,85%, villkorsändras 241230	5 316 667	5 316 667
	Danske Bank, ränta 1,45%, villkorsändras 241230	8 550 000	-
	Danske Bank, ränta 1,70%, villkorsändras 260331	4 275 000	-
	Kortfristig del av lån	-10 686 501	-
	Summa	18 088 499	15 950 000

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17,5 måste lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering under 2022 är 159 500 kr.

Not 10	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 820 000	31 940 000
	Summa ställda säkerheter	43 820 000	31 940 000

UNDERSKRIFTER

Vallentuna 14 / 3 - 2022

Adam Wittgren



Patrik Hammargren



Martin Skarin



Vår revisionsberättelse har lämnats 4 / 4 - 2022

Borev Revision AB



Tomas Ericson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden, org.nr 769634-9013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 31 december 2021 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.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 maj 2021 med modifierade 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 misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uppsala den 4 april 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor