

Årsredovisning

Brf Skvadronhöjden

769634-9013

Styrelsen för Brf Skvadronhöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 - 11
- Underskrifter	11


MS
MS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Skvadronhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

Claes Johansson Mark & Anläggning AB sköter snöröjning och 12 Träd AB har genomfört gräsklippning.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens nya stadgar är registrerade 2023-02-14.

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Adam Wittgren	Ordförande
Simon Bregoli Jansson	Ledamot
Martin Skarin	Ledamot
Stefan Palmquist	Ledamot
Patric Hammargren	Ledamot, avgått i augusti pga avflytt

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Handwritten signatures and initials:
B
AKW
MS

Revisor

Borev Revision AB

Valberedning

Valberedningsarbetet sköts av styrelsen

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 8 har lämnat föreningen. 5 st överlåtelser har skett under året till ett snittpris på 49 127 kr/kvm.

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

Genom ordinarie stämma och en extra stämma under året har föreningen röstat igenom nya stadgar. Dessa stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2023-02-14.

Föreningen har den 30 december villkorsändrat ett lån. Detta lån är nu bundet fram till 2024-01-31 till en ränta på 3,41%. Övriga lån och villkorsändringsdatum kan ses under noten fastighetslån. Räntekänsligheten i föreningen är 24,30%, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 24,30%.

MS

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 192	1 151	787	273	0
Resultat efter finansiella poster	-505	-533	219	93	0
Soliditet %	74	74	80	57	3
Balansomslutning	111 228	111 872	102 461	81 267	52 699
Lån kr per kvm totalarea	12 551	12 621			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 125 000	298 639	13 148	-532 763
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-532 763	532 763
Förändring fond yttre underhåll		83 080	-83 080	
Årets resultat				-504 902
Belopp vid årets utgång	83 125 000	381 719	-602 695	-504 902

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-602 695
Årets resultat	-504 902
<i>Summa</i>	<i>-1 107 597</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	83 080
Balanseras i ny räkning	-1 190 677
<i>Summa</i>	<i>-1 107 597</i>

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.

*B
MS*

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 192 331	1 150 910
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 192 331	1 150 910
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-396 591	-410 070
Personalkostnader	6	-64 256	-61 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-771 007	-771 007
Summa rörelsekostnader		-1 231 854	-1 242 677
Rörelseresultat		-39 523	-91 767
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 379	-440 996
Summa finansiella poster		-465 379	-440 996
Resultat efter finansiella poster		-504 902	-532 763
Resultat före skatt		-504 902	-532 763
Årets resultat		-504 902	-532 763


MS

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	110 260 382	111 030 191
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	3 594	4 792
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>110 263 976</i>	<i>111 034 983</i>
Summa anläggningstillgångar		110 263 976	111 034 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	7 107
Övriga fordringar		68 923	42
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		46 093	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 042	18 968
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>132 058</i>	<i>26 117</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		831 758	811 245
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>831 758</i>	<i>811 245</i>
Summa omsättningstillgångar		963 816	837 362
SUMMA TILLGÅNGAR		111 227 792	111 872 345

MS
MS

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	83 125 000	83 125 000
Fond för yttre underhåll	381 719	298 639
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>83 506 719</i>	<i>83 423 639</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-602 695	13 148
Årets resultat	-504 902	-532 763
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 107 597</i>	<i>-519 615</i>
Summa eget kapital	82 399 122	82 904 024
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	9 28 456 000	18 088 499
Summa långfristiga skulder	28 456 000	18 088 499
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	9 159 500	10 686 501
Leverantörsskulder	15 283	34 246
Övriga skulder	29 236	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 651	159 075
Summa kortfristiga skulder	372 670	10 879 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	111 227 792	111 872 345

Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '135' and the letters 'ALL'.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 177 655	1 150 921
Hysesintäkter parkering	14 700	–
Öresavrundning	-24	-11
Summa	1 192 331	1 150 910

Not 3 Löpande reparationer

	2022	2021
Reparationer samlingskonto	–	12 285
Bostäder	–	11 000
Övrigt	–	9 181
El, belysningstolpe	4 515	–
Markinventarier, spalje sopkärl	35 858	–
Summa	40 373	32 466

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	26 243	16 512
Snöröjning	55 500	51 393
Övriga besiktningar och kontroller	–	10 688
Fastighetsel	14 062	23 169
Vatten & avlopp	81 852	81 852
Avfallshantering	24 764	27 776
Fastighetsförsäkring	66 710	57 705
Summa	269 131	269 095

2 531 kr under fastighetsförsäkring för 2022 är en kostnad som tillhör 2021.

SB
MS
B
B
B

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier/material	4 659	11 999
	Revisionsarvode	23 500	16 250
	Föreningsstämma/medlemsmöten	–	227
	Ekonomisk förvaltning	45 500	62 180
	Övriga administrationskostnader	13 428	4 375
	Övriga externa tjänster	–	13 478
	Summa	87 087	108 509

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvode	48 300	47 600
	Sociala avgifter	15 956	14 000
	Summa	64 256	61 600

Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	111 800 000	101 838 327
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	9 961 673
	Utgående anskaffningsvärden	111 800 000	111 800 000
	Ingående avskrivningar	-769 809	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-769 809	-769 809
	Utgående avskrivningar	-1 539 618	-769 809
	Redovisat värde	110 260 382	111 030 191

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

Handwritten signature and date:
MS

Not 8	Övriga materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 990	5 990
	Utgående anskaffningsvärden	5 990	5 990
	Ingående avskrivningar	-1 198	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 198	-1 198
	Utgående avskrivningar	-2 396	-1 198
	Redovisat värde	3 594	4 792

Avser inköp av 2 st sandlådor.

Not 9	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Danske Bank, ränta 3,41%, villkorsändras 240131	10 527 001	10 633 333
	Danske Bank, ränta 1,85%, villkorsändras 241230	5 263 499	5 316 667
	Danske Bank, ränta 1,45%, villkorsändras 240402	8 550 000	8 550 000
	Danske Bank, ränta 1,70%, villkorsändras 260331	4 275 000	4 275 000
	Kortfristig del av lån	-159 500	-10 686 501
	Summa	28 456 000	18 088 499

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 2023 är 159 500 kr.

Not 10	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 820 000	43 820 000
	Summa ställda säkerheter	43 820 000	43 820 000


15

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ha höjt årsavgifterna med 6% fr.o.m. 2023-01-01.
Föreningens har fått sina nya stadgar registrerade hos Bolagsverket 2023-02-14.

UNDERSKRIFTER

Vallentuna 11 / 4 - 2023

Adam Wittgren

Simon Bregoli Jansson

Martin Skarin

Stefan Palmquist

Mitt revisionsberättelse har lämnats 14 / 4 - 2023

Borev Revision AB

Peter Lindqvist
Huvudansvarig 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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revideringssed 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.

Uppsala den 14 april 2023



Peter Lindqvist
Revisor