

Årsredovisning 2022

BRF SKVADRONEN I STOCKHOLM

769603-4698



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKVADRONEN I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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, med säte i Stockholm, registrerades 1998-10-08.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 20 hyreslägenheter och 147 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
Cecilia Larzon	Suppleant
Anna Valve Henderson-Young	Ledamot
Anette Dahlström	Ledamot
Gertrud Lovén	Ledamot
Anita Elwin	Ledamot
Nicole Stein	Ledamot

VALBEREDNING

Philip Nobel, Manfred Serner och Konstantin Roumeliotis.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

REVISORER

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

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
2018	Upprustning trädgårdarna ED 47-51
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
2020	LED belysning källarförråd
2020	Upprustning trädgård innergård
2020	Hissrenovering ED 63
2020	Byte kameraövervakning garage
2020	Byte garageport
2020	Renovering angripna avloppsrör
2020	Utbyte trasiga VVS ventiler
2021	Hissrenovering ED 71
2021	Fortsatt renovering angripna avloppsrör
2021	Installation digitala anslagstavlor
2021	Upprustning trädgård mellan ED 51-53
2021	Installation av elbilsaddare i garaget
2021	Byte av brandluckor
2022	Rensning av ventilation

2022	Hissrenovering ED 55
2022	Algrengöring fasad
2022	installation av nya säkerhetsdörrar

PLANERADE UNDERHÅLL

2023 Inget planerat under året

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	SBC

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Amortering 2 milj.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 221 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 887 699	11 663 277	11 650 753	11 292 991
Resultat efter fin. poster	-3 915 164	-1 343 675	-941 044	-2 409 085
Soliditet, %	95	94	92	92
Yttre fond	4 480 223	3 154 245	3 053 098	2 198 023
Taxeringsvärde	769 400 000	582 400 000	582 400 000	582 400 000
Bostadsyta, kvm	12 988	13 044	12 988	12 988
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	565	559	548
Lån per kvm bostadsyta, kr	639	790	1 159	1 236
Genomsnittlig skuldränta, %	1,40	0,83	1,05	1,02
Belåningsgrad, %	3,87	4,75	6,89	7,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	186 890 474	-	-	186 890 474
Upplåtelseavgifter	48 880 118	-	-	48 880 118
Fond, yttre underhåll	3 154 245	-	1 325 978	4 480 223
Balanserat resultat	-23 301 370	-1 343 675	-1 325 978	-25 971 024
Årets resultat	-1 343 675	1 343 675	-3 915 164	-3 915 164
Eget kapital	214 279 791	0	-3 915 164	210 364 627

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 971 024
Årets resultat	-3 915 164
Totalt	-29 886 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 308 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 502 634
Balanseras i ny räkning	-29 691 754
	-29 886 188

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		11 887 699	11 663 277
Rörelseintäkter		-22	4 968
Summa rörelseintäkter		11 887 677	11 668 245
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-12 791 265	-9 917 159
Övriga externa kostnader	8	-258 041	-390 424
Personalkostnader	9	-374 650	-373 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 276 958	-2 234 023
Summa rörelsekostnader		-15 700 915	-12 914 756
RÖRELSERESULTAT		-3 813 237	-1 246 510
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 922	7 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-129 849	-104 981
Summa finansiella poster		-101 927	-97 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 915 164	-1 343 675
ÅRETS RESULTAT		-3 915 164	-1 343 675

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	214 537 232	216 758 120
Maskiner och inventarier	12	467 011	523 081
Summa materiella anläggningstillgångar		215 004 243	217 281 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 004 243	217 281 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		133 422	37 251
Övriga fordringar	13	3 847 024	3 383 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 258 177	1 392 643
Summa kortfristiga fordringar		5 238 623	4 813 651
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 159 994	5 225 386
Summa kassa och bank		1 159 994	5 225 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 398 617	10 039 036
SUMMA TILLGÅNGAR		221 402 859	227 320 237

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 770 592	235 770 592
Fond för yttre underhåll		4 480 223	3 154 245
Summa bundet eget kapital		240 250 815	238 924 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 971 024	-23 301 370
Årets resultat		-3 915 164	-1 343 675
Summa fritt eget kapital		-29 886 188	-24 645 046
SUMMA EGET KAPITAL		210 364 627	214 279 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 300 000	4 300 000
Leverantörsskulder		663 351	694 079
Skatteskulder		51 098	69 317
Övriga kortfristiga skulder		147 961	124 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 875 822	1 852 476
Summa kortfristiga skulder		11 038 232	7 040 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 402 859	227 320 237

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skvadronen i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	2-10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	5 842	4 337
Avfallshantering, moms	25 396	25 396
Deb. fastighetsskatt, moms	274 000	234 000
El	11 000	0
Hysesintäkter garage	670 200	670 200
Hysesintäkter garage, moms	18 000	18 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 863 464	1 815 584
Hysesintäkter, bostäder	2 178 509	2 242 901
Laddbox	12 950	250
Nycklar	1 900	1 600
Pantförskrivningsavgift	7 728	15 226
Påminnelseavgift	950	1 200
Årsavgifter, bostäder	6 809 340	6 615 557
Överlåtelseavgift	8 420	19 026
Övriga intäkter	-22	4 968
Summa	11 887 677	11 668 245

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Avtal administrativ förvaltning	85 938	0
Avtal fastighetsskötsel	137 755	218 933
Besiktningkostnader	0	80 980
Brandskydd	19 482	65 315
Fastskötsel/teknisk förv extra	79 808	300 685
Hiss serviceavtal	31 191	27 249
Larm och bevakning	13 776	13 730
Snöskottning	103 663	42 443
Städning	285 207	279 212
Städning beställning	3 634	5 707
Trädgårdsarbete	350 956	322 010
Övriga serviceavtal	194 558	188 537
Övrigt	0	15 403
Summa	1 305 968	1 560 205

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	103 423	6 679
Dörrar och lås/porttele	89 162	152 692
El	0	24 738
Fasader	280 776	0
Hissar	714 746	680 882
Lokaler	50 000	0
Reparationer	42 012	59 052
Staket/grind/terrass	50 484	0
Tvättstuga	3 813	87 250
Ventilation	594 892	0
Summa	1 929 309	1 011 293

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	2 261 739	0
Källarutrymmen	138 836	0
Planerade underhåll	4 630	724 757
Soprum/miljöanläggning	97 429	0
Summa	2 502 634	724 757

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	724 282	479 298
Fjärrvärme	1 617 032	1 673 898
Sophämtning	143 784	236 636
Vatten	317 305	292 032
Summa	2 802 403	2 681 864

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	156 656	156 656
Fastighetsförsäkringar	134 048	128 534
Fastighetsskatt	527 673	477 653
Kabel-TV	23 689	23 126
Samfällighet	305 896	308 322
Tomträttsavgälder	3 102 989	2 844 750
Summa	4 250 952	3 939 041

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	136 160	132 440
Bankkostnader	6 412	9 590
Datakommunikation	7 594	28 590
Extradebitering förvaltn.	31 941	38 548
Förbrukningsinventarier	0	9 088
Hyra maskiner tekn anlägg	0	628
Inkasso	128	199
Juridiska kostnader	132	11 226
Konsultkostnader	8 647	95 000
Kontorsmaterial	0	505
Kontorsmtrl trycksaker	9 480	12 298
Programvaror	0	1 785
Reparationer inventarier	5 564	0
Revisionsarvoden	23 872	23 866
Serv.avg branschorg.	20 671	14 338
Styr.möte/stämman/städdag	4 293	1 362
Telekommunikation	1 326	1 149
Trivselåtgärder	0	2 041
Övriga externa kostnader	1 820	7 770
Summa	258 041	390 424

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	74 650	73 150
Styrelsearvoden	300 000	300 000
Summa	374 650	373 150

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	129 849	104 961
Övriga räntekostnader	0	20
Summa	129 849	104 981

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	241 890 161	241 323 333
Årets inköp	0	566 828
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 890 161	241 890 161
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 132 041	-22 933 361
Årets avskrivning	-2 220 888	-2 198 681
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 352 929	-25 132 041
Utgående restvärde enligt plan	214 537 232	216 758 120
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	279 600 000	240 200 000
Taxeringsvärde mark	489 800 000	342 200 000
Summa	769 400 000	582 400 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 826 537	1 329 037
Inköp	0	497 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 826 537	1 826 537
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 303 456	-1 268 114
Avskrivningar	-56 070	-35 342
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 359 526	-1 303 456
Utgående restvärde enligt plan	467 011	523 081
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo räntekonto	1 052 169	0
Klientmedelskonto	2 742 192	3 304 360
Skattekonto	52 663	79 397
Summa	3 847 024	3 383 757

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	26 109	26 109
Försäkringspremier	80 688	76 413
Förvaltning	40 554	36 704
Kabel-TV	6 575	5 917
Räntor	378	378
Tomträtt	801 750	740 406
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 122	506 714
Summa	1 258 177	1 392 643

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	3,03 %	2 300 000	4 300 000
Swedbank	2023-09-25	0,78 %	6 000 000	6 000 000
Summa			8 300 000	10 300 000
<i>Varav kortfristig del</i>			8 300 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	101 654	83 935
Förutbetalda avgifter/hyror	1 490 996	1 413 254
Uppvärmning	242 742	246 856
Utgiftsräntor	6 517	2 165
Vatten	32 859	24 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 054	81 702
Summa	1 875 822	1 852 476

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	88 577 500	88 577 500
Summa	88 577 500	88 577 500

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anita Elwin
Ledamot

Anna Fries
Ordförande

Anna Valve Henderson-Young
Ledamot

Gertrud Lovén
Ledamot

Nicole Stein
Ledamot

Anette Dahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Toresson revision
Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2023 13:25

SENT BY OWNER:

Payam Benisi • 06.03.2023 14:09

DOCUMENT ID:

HJWtzLw7Jn

ENVELOPE ID:

rJetflw713-HJWtzLw7Jn

DOCUMENT NAME:

Brf Skvadronen i Stockholm, 769603-4698 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANETTE DAHLSTRÖM	Signed	06.03.2023 14:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/04/03)
	Authenticated	06.03.2023 14:24	Low	IP: 194.68.229.5
2. Nicole Stein	Signed	06.03.2023 15:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/12/03)
	Authenticated	06.03.2023 14:54	Low	IP: 2.68.167.191
3. GERTRUD LOVÉN	Signed	07.03.2023 10:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1946/06/09)
	Authenticated	07.03.2023 10:31	Low	IP: 178.78.255.76
4. ANNA VALVE HENDERSON-YOUNG	Signed	08.03.2023 06:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/01/04)
	Authenticated	08.03.2023 06:42	Low	IP: 178.78.255.40
5. Anna Margareta Fries	Signed	12.03.2023 17:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/12/19)
	Authenticated	06.03.2023 20:27	Low	IP: 178.78.255.65
6. ANITA ELWIN	Signed	14.03.2023 22:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/02/07)
	Authenticated	06.03.2023 15:11	Low	IP: 178.78.255.117
7. Carina Eva Marie Toresson	Signed	16.03.2023 13:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
	Authenticated	16.03.2023 13:22	Low	IP: 2.67.167.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed