

# Årsredovisning 2023

Brf Skvadronen i Stockholm

769603-4698



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skvadronen i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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 kommit 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2050-06-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden följer en årlig ökning fram till 2024-05-31 därefter uppgående till 3 717 000 kronor per år, avgäldsperioden går ut och omförhandlas den 2030-05-31.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 20 hyreslägenheter och 147 bostadsrätter om totalt 12 988 kvm och 2 lokaler om 717 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 284 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Cecilia Larzon             | Ordförande      |
| Anette Dahlström           | Styrelseledamot |
| Anita Elwin                | Styrelseledamot |
| Anna Valve Henderson-Young | Styrelseledamot |
| Nicole Stein               | Styrelseledamot |
| Karl-Eric Magnusson        | Suppleant       |
| Anna Fries                 | Suppleant       |

### Valberedning

Jossi Sabbah  
Josefin Engfelt

### 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 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK godkänd
- 2022** ● Rensning av ventilation  
Hissrenovering ED 55  
Algrensning fasad  
Installation av nya säkerhetsdörrar
- 2021** ● Hissrenovering ED 71  
Fortsatt renovering angripna avloppsrör  
Installation digitala anslagstavlor  
Upprustning trädgård mellan ED 51-53  
Installation av elbilsladdare i garaget  
Byte av brandluckor
- 2020** ● Upprustning trädgård innergård  
LED belysning källarförråd  
Hissrenovering ED 63  
Byte kameraövervakning garage  
Byte garageport  
Renovering angripna avloppsrör  
Utbyte trasiga VVS ventiler
- 2019** ● Målning av träskivor på balkong  
Upprustning av altaner innergård  
Upprustning rabatter 69-71  
Elektroniskt system tvättstugebokning  
Utbyte till LED belysning källargångar  
Avslutande av fasadrenovering
- 2018** ● Upprustning trädgårdar ED47-51  
Nya termostater  
Utökat låssystem
- 2017** ● Ny utebelysning LED

- 2016 ● Takmålning
- 2015 ● Belysning trapphus-LED
- 2014 ● Byte av undercentral  
Låssystem
- 2013 ● Bredband

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Ventilation - utbyte av spjäll och fördelningslådor.  
Hissrenovering ED 53  
Påbörja renovering av takterrassen  
Påbörja utbyte av entrédörrar

#### Avtal med leverantörer

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Teknisk förvaltning   | SBC  |

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug Starrbäcken Samfällighetsförening , med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar föreningens sopsugsanläggning..

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat bolånen med 1 mkr.

Höjning av årsavgifterna januari 2023 med 2%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 221 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 224 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023        | 2022        | 2021        | 2020        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 12 412 292  | 11 887 699  | 11 663 277  | 11 650 753  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 003 367  | -3 915 164  | -1 343 675  | -941 044    |
| Soliditet (%)                                      | 95          | 95          | 94          | 92          |
| Yttre fond                                         | 4 285 789   | 4 480 223   | 3 154 245   | 3 053 098   |
| Taxeringsvärde                                     | 769 400 000 | 769 400 000 | 582 400 000 | 582 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 593         | 582         | 565         | 559         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 55,3        | 57,3        | 56,7        | 55,5        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 624         | 709         | 880         | 1 299       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 511         | 606         | 748         | 1 098       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 105         | 63          | 117         | 216         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 44          | 53          | 35          | 22          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 124         | 118         | 122         | 113         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 27          | 23          | 21          | 21          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 195         | 194         | 178         | 156         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,75        | 1,40        | 0,83        | 1,05        |
| Räntekänslighet (%)                                | 1,05        | 1,22        | 1,56        | 2,32        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar på de materiella anläggningstillgångarna på knappt 2,3 miljoner. Detta är enbart en bokföringsteknisk redovisning som inte påverkar kassaflödet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 186 890 474        | -                                            | -                               | 186 890 474        |
| Upplåtelseavgifter    | 48 880 118         | -                                            | -                               | 48 880 118         |
| Fond, yttre underhåll | 4 480 223          | -                                            | -194 434                        | 4 285 789          |
| Balanserat resultat   | -25 971 024        | -3 915 164                                   | 194 434                         | -29 691 754        |
| Årets resultat        | -3 915 164         | 3 915 164                                    | -1 003 367                      | -1 003 367         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>210 364 627</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 003 367</b>               | <b>209 361 260</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -29 691 754        |
| Årets resultat      | -1 003 367         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-30 695 121</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 2 308 200          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -218 605           |
| Balanseras i ny räkning              | -32 784 716        |
|                                      | <b>-30 695 121</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023               | 2022               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 12 412 292         | 11 887 699         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 133 409            | -22                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>12 545 701</b>  | <b>11 887 677</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -10 361 753        | -12 791 265        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -440 766           | -258 041           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -356 264           | -374 650           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 278 197         | -2 276 958         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-13 436 980</b> | <b>-15 700 915</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-891 280</b>    | <b>-3 813 237</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 24 111             | 27 922             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -136 199           | -129 849           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-112 088</b>    | <b>-101 927</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 003 367</b>  | <b>-3 915 164</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 003 367</b>  | <b>-3 915 164</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 212 327 543        | 214 537 232        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 398 503            | 467 011            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>212 726 046</b> | <b>215 004 243</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>212 726 046</b> | <b>215 004 243</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 87 757             | 133 422            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 5 506 778          | 3 847 024          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 1 106 777          | 1 258 177          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>6 701 313</b>   | <b>5 238 623</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 100 752            | 1 159 994          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>100 752</b>     | <b>1 159 994</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>6 802 065</b>   | <b>6 398 617</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>219 528 111</b> | <b>221 402 859</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 235 770 592        | 235 770 592        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 4 285 789          | 4 480 223          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>240 056 381</b> | <b>240 250 815</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -29 691 754        | -25 971 024        |
| Årets resultat                               |     | -1 003 367         | -3 915 164         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-30 695 121</b> | <b>-29 886 188</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>209 361 260</b> | <b>210 364 627</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 7 300 000          | 8 300 000          |
| Leverantörsskulder                           |     | 732 207            | 663 351            |
| Skatteskulder                                |     | 70 561             | 51 098             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 145 013            | 147 961            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 919 070          | 1 875 822          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>10 166 851</b>  | <b>11 038 232</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>219 528 111</b> | <b>221 402 859</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-891 280</b>   | <b>-3 813 237</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 278 197         | 2 276 958         |
|                                                                                 | <b>1 386 917</b>  | <b>-1 536 279</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 24 111            | 27 922            |
| Erlagd ränta                                                                    | -137 010          | -125 497          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 274 019</b>  | <b>-1 633 854</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 168 960           | 65 030            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 129 430           | -6 566            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 572 408</b>  | <b>-1 575 390</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -1 000 000        | -2 000 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 000 000</b> | <b>-2 000 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>572 408</b>    | <b>-3 575 390</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 954 355</b>  | <b>8 529 746</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 526 764</b>  | <b>4 954 355</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### 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:

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

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2023              | 2022              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 6 940 905         | 6 809 340         |
| Hysesintäkter, bostäder  | 2 271 616         | 2 178 509         |
| Hysesintäkter, lokaler   | 2 327 555         | 2 137 464         |
| Hysesintäkter, p-platser | 759 600           | 688 200           |
| El                       | 20 209            | 11 000            |
| Övriga intäkter          | 92 407            | 63 186            |
| <b>Summa</b>             | <b>12 412 292</b> | <b>11 887 699</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023           | 2022       |
|-------------------------|----------------|------------|
| Öres- och kronutjämning | -9             | -22        |
| Elprisstöd              | 125 513        | 0          |
| Övriga intäkter         | 4 742          | 0          |
| Övriga rörelseintäkter  | 3 163          | 0          |
| <b>Summa</b>            | <b>133 409</b> | <b>-22</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                 | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Avtal administrativ förvaltning | 0                | 85 938           |
| Fastighetsskötsel               | 225 977          | 217 563          |
| Besiktning och service          | 13 089           | 44 967           |
| Städning                        | 302 274          | 288 841          |
| Brandskydd                      | 28 857           | 19 482           |
| Övriga serviceavtal             | 180 962          | 194 558          |
| Trädgårdsarbete                 | 388 288          | 350 956          |
| Snöskottning                    | 73 956           | 103 663          |
| Övriga köpta tjänster           | 13 842           | 0                |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 227 245</b> | <b>1 305 968</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2023             | 2022             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                  | 20 043           | 42 012           |
| Hyresrätter                   | 13 713           | 0                |
| Bostäder VVS                  | 32 061           | 103 423          |
| Lokaler                       | 15 498           | 50 000           |
| Trapphus/port/entr            | 51 509           | 3 813            |
| Dörrar och lås/porttele       | 103 490          | 89 162           |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 9 845            | 0                |
| VA                            | 72 553           | 0                |
| Ventilation                   | 429 232          | 594 892          |
| El                            | 10 625           | 0                |
| Hissar                        | 274 838          | 714 746          |
| Fasader                       | 47 021           | 280 776          |
| Fönster                       | 2 065            | 0                |
| Balkonger                     | 87 013           | 0                |
| Staket/grind/terrass          | 0                | 50 484           |
| Gård/markytor                 | 613              | 0                |
| Garage och p-platser          | 25 398           | 0                |
| Försäkringsärende/vattenskada | 157 601          | 0                |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 353 119</b> | <b>1 929 309</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2023           | 2022             |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Planerade underhåll     | 0              | 4 630            |
| Övrigt plan. UH         | 150 347        | 0                |
| Källarutrymmen          | 0              | 138 836          |
| Soprum/miljöanläggning  | 0              | 97 429           |
| Dörrar och lås/porttele | 0              | 2 261 739        |
| Ventilation             | 68 258         | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>218 605</b> | <b>2 502 634</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023             | 2022             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 627 278          | 724 282          |
| Uppvärmning  | 1 771 120        | 1 617 032        |
| Vatten       | 390 660          | 317 305          |
| Sophämtning  | 193 937          | 143 784          |
| <b>Summa</b> | <b>2 982 995</b> | <b>2 802 403</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023             | 2022             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 143 718          | 134 048          |
| Tomträttsavgälder      | 3 355 750        | 3 102 989        |
| Kabel-TV               | 26 264           | 23 689           |
| Bredband               | 143 601          | 156 656          |
| Övrigt                 | 65 984           | 0                |
| Samfällighet           | 305 108          | 305 896          |
| Fastighetsskatt        | 539 363          | 527 673          |
| <b>Summa</b>           | <b>4 579 788</b> | <b>4 250 952</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 56 088         | 64 418         |
| Kontorsmtrl trycksaker       | 16 502         | 9 480          |
| Telekommunikation            | 40 147         | 1 326          |
| Datakommunikation            | 7 094          | 7 594          |
| Juridiska kostnader          | 127 092        | 132            |
| Revisionsarvoden             | 27 459         | 23 872         |
| Ekonomisk förvaltning        | 150 940        | 136 160        |
| Konsultkostnader             | 9 512          | 8 647          |
| Bankkostnader                | 5 931          | 6 412          |
| <b>Summa</b>                 | <b>440 766</b> | <b>258 041</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023           | 2022           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 277 900        | 300 000        |
| Sociala avgifter | 78 364         | 74 650         |
| <b>Summa</b>     | <b>356 264</b> | <b>374 650</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 136 199        | 129 849        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>136 199</b> | <b>129 849</b> |

## NOT 12, BYGGNAD

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 241 890 161        | 241 890 161        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>241 890 161</b> | <b>241 890 161</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -27 352 929        | -25 132 041        |
| Årets avskrivning                             | -2 209 689         | -2 220 888         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-29 562 618</b> | <b>-27 352 929</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>212 327 543</b> | <b>214 537 232</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 279 600 000        | 279 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 489 800 000        | 489 800 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>769 400 000</b> | <b>769 400 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                   |                   |
| Ingående                              | 1 826 537         | 1 826 537         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>1 826 537</b>  | <b>1 826 537</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                   |                   |
| Ingående                              | -1 359 526        | -1 303 456        |
| Avskrivningar                         | -68 508           | -56 070           |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-1 428 034</b> | <b>-1 359 526</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>398 503</b>    | <b>467 011</b>    |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 80 767           | 52 663           |
| Nabo Klientmedelskonto | 4 356 200        | 2 742 192        |
| Borgo                  | 1 069 811        | 1 052 169        |
| <b>Summa</b>           | <b>5 506 778</b> | <b>3 847 024</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 102 950          | 302 122          |
| Försäkringspremier                                  | 88 239           | 80 688           |
| Kabel-TV                                            | 6 971            | 6 575            |
| Räntor                                              | 0                | 378              |
| Vatten                                              | 0                | 0                |
| Tomträtt                                            | 865 500          | 801 750          |
| Bredband                                            | 0                | 26 109           |
| Förvaltning                                         | 43 117           | 40 554           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 106 777</b> | <b>1 258 177</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-02-28               | 4,70 %                  | 1 300 000           | 2 300 000           |
| Swedbank              | 2024-03-28               | 4,68 %                  | 6 000 000           | 6 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>7 300 000</b>    | <b>8 300 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 7 300 000           | 8 300 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 300 000 kr.

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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0                | 1 054            |
| Städning                                            | 0                | -0               |
| El                                                  | 49 858           | 101 654          |
| Uppvärmning                                         | 268 958          | 242 742          |
| Utgiftsräntor                                       | 5 706            | 6 517            |
| Vatten                                              | 32 859           | 32 859           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 1 561 689        | 1 490 996        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 919 070</b> | <b>1 875 822</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 88 577 500 | 88 577 500 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Renovering takterrass ED53

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anette Dahlström  
Styrelseledamot

---

Anita Elwin  
Styrelseledamot

---

Anna Valve Henderson-Young  
Styrelseledamot

---

Cecilia Larzon  
Ordförande

---

Nicole Stein  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2024 16:40

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius • 24.04.2024 15:52

DOCUMENT ID:  
SJ-8iAKIWR

ENVELOPE ID:  
BJIJCK8-A-SJ-8iAKIWR

DOCUMENT NAME:  
Brf Skvadronen i Stockholm, 769603-4698 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Nicole Stein                                          | Signed        | 24.04.2024 16:46 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1958/12/03) |
|                                                          | Authenticated | 24.04.2024 16:11 | Low    | IP: 62.127.130.81                |
| 2. ANNA VALVE HENDERSON-YOUNG                            | Signed        | 24.04.2024 18:57 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1976/01/04) |
|                                                          | Authenticated | 24.04.2024 18:53 | Low    | IP: 178.78.255.40                |
| 3. ANETTE DAHLSTRÖM                                      | Signed        | 24.04.2024 21:07 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1967/04/03) |
|                                                          | Authenticated | 24.04.2024 21:06 | Low    | IP: 178.78.255.115               |
| 4. ANITA ELWIN                                           | Signed        | 25.04.2024 18:26 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1960/02/07) |
|                                                          | Authenticated | 25.04.2024 08:40 | Low    | IP: 213.248.97.153               |
| 5. CECILIA LARZON                                        | Signed        | 26.04.2024 14:44 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1981/02/23) |
|                                                          | Authenticated | 24.04.2024 21:49 | Low    | IP: 155.4.132.101                |
| 6. Carina Eva Marie Toresson<br>info@toressonrevision.se | Signed        | 26.04.2024 16:40 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) |
|                                                          | Authenticated | 26.04.2024 16:39 | Low    | IP: 2.64.148.109                 |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skvadronen i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skvadronen i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2024 16:40

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius • 24.04.2024 15:52

DOCUMENT ID:  
HyXUoRF8bA

ENVELOPE ID:  
r1g8sAYIb0-HyXUoRF8bA

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Skvadronen i Stockholm 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
| 1. Carina Eva Marie Toresson<br>info@toressonrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 26.04.2024 16:40<br>26.04.2024 16:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)<br>IP: 2.64.148.109 |

\* 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