

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Eskadern 1

769623-9503

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eskadern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade den 31 mars 2015 fastigheten Eskadern 1 i Botkyrka kommun omfattande adresserna Hanvedens allé 91 och 93.

Fastigheten byggdes 2011-2012. Slutbesiktning hölls under juni-juli 2012. Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen förvärvade den 31 mars 2015 fastigheten Eskadern 1 i Botkyrka kommun omfattande adresserna Hanvedens Allé 91 samt 93.

Fastigheten byggdes 2011-2012. Slutbesiktning hölls under juni-juli 2012. Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår ett ansvarsmoment för styrelsen.

Styrelse:

Styrelsen har utgjorts av:

Period 2019-01-01 - 2019-12-31

Åsa Ygland (Ledamot)

Sofie Bjuråker (Ledamot)

Johnny Hedlöf (Ledamot)

Therese Perswalld (Ledamot)

Karl Envall (Ledamot)

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Föreningens firma tecknas var för sig av Åsa Ygland och Therese Perswalld

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under verksamhetsåret varit Amelitas Redovisning AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-05-30.

Föreningens fastighet

Föreningen äger Fastigheten Eskadern 1 i Botkyra kommun.

Föreningen består av 2 st flerfamiljshus med totalt 24 lägenheter i bostadsrättsform.

Den totala boytan är beräknad till 1760 kvm.

Föreningen har 24 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum & kök.

16 st 3 rum & kök.

4 st 4 rum & kök.

Medlemmar:

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 36 (36) medlemmar. Under året har 3 (9) medlemmar tillträtt samt 6 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (6) st överlåtelser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Amelitas Redovisning AB.

Årsredovisningen har upprättats med hjälp av Amelitas Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Relita Industri & Skadeservice AB.

Ekonomi

Föreningen förväntar sig höja medlemsavgifterna med 2% under 2020 enligt den ekonomiska planen. 2019 har föreningen amorterat sitt lån på 4.850.000 kr.

Underhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll genomförts:

Målning av träfasad vid takterrasserna

OVK ventilationskontroll samt åtgärder

Radonmätning

Felsökning läckage

Inspektion av hissarna

Stamspolning

Felsökning värme

Underhållsoljning takterrass

Under kommande verksamhetsår ska följande genomföras enligt underhållsplanen

Ommålning av övrig träfasad

Tvättning av sopkärl

Åtgärda läckage terrass

Målning i trapphus efter att läckagen är åtgärdade

Underhållsoljning av takterrasser

Avtal

Södertörns fjärrvärme
IF - Försäkring
Bite - snöröjning
Smart - trappstädning
Veteranpoolen - gräsklippning samt handskottning
Inspecta - besiktigar hissarna 1 gång per år.
Hisspartner - Hissjour
Amelita - ekonomiskt förvaltning och revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	908	901	870	808
Resultat efter finansiella poster	-200	-149	-296	-457
Resultat exkl avskrivningar	124	171	97	-63
Soliditet (%)	86,8	86,5	86,5	86,8
Fastighetslån / BOA (kr)	2 735	2 776	2 841	2 756
Årsavgifter / BOA (kr)	483	475	463	430

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 366 800	322 018	-1 340 072	-149 236	33 199 510
Yttre reparationsfond		64 574	-64 574		0
Disposition av föregående års resultat:			-149 236	149 236	0
Årets resultat				-199 636	-199 636
Belopp vid årets utgång	34 366 800	386 592	-1 553 882	-199 636	32 999 874

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 553 882
årets förlust	-199 636
	-1 753 518

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	64 574 -1 818 092 -1 753 518
------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	908 386	901 421
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		908 386	901 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-635 867	-577 249
Övriga externa kostnader	4	-49 150	-48 616
Styrelsearvoden		-62 690	-59 046
Avskrivningar byggnader & inventarier		-324 051	-320 889
Summa rörelsekostnader		-1 071 758	-1 005 800
Rörelseresultat		-163 372	-104 379
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 264	-44 857
Summa finansiella poster		-36 264	-44 857
Resultat efter finansiella poster		-199 636	-149 236
Resultat före skatt		-199 636	-149 236
Årets resultat		-199 636	-149 236

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		7 277 898	7 277 898
Byggnader	5	30 266 120	30 587 009
Inventarier, verktyg och installationer	6	26 281	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 570 299	37 864 907
Summa anläggningstillgångar		37 570 299	37 864 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 875	19 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 697	18 578
Summa kortfristiga fordringar		52 572	37 968
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		383 119	421 751
Summa kassa och bank		383 119	421 751
Summa omsättningstillgångar		435 691	459 719
SUMMA TILLGÅNGAR		38 005 990	38 324 626

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 366 800	34 366 800
Fond för yttre underhåll		386 592	322 018
Summa bundet eget kapital		34 753 392	34 688 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 553 882	-1 340 072
Årets resultat		-199 636	-149 236
Summa fritt eget kapital		-1 753 518	-1 489 308
Summa eget kapital		32 999 874	33 199 510
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Långfristiga skulder till kreditinstitut		4 814 000	4 850 000
Summa långfristiga skulder		4 814 000	4 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 000	37 500
Leverantörsskulder		39 944	99 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 172	137 650
Summa kortfristiga skulder		192 116	275 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 005 990	38 324 626

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Föreningslån / kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med föreningens totala boyta (BOA).

Årsavgifter / kvm boyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med föreningens totala boyta (BOA).

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	850 517	835 455
Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	57 600
Pant- / överlåtelseavgifter	0	7 966
Övriga intäkter	270	0
	908 387	901 021

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetskötsel	13 320	219
El	68 073	74 501
Fjärrvärme	211 194	209 776
Vatten & Avlopp	57 147	75 610
Reparationskostnad Hiss	14 819	14 265
Reparationskostnad Ventilation & Värme	58 856	5 606
Reparationskostnad Vatten & Avlopp	18 750	0
Trädgård	40 599	25 458
Sopor	24 364	24 780
Städning	31 371	46 033
Snöröjning & Sandning	30 000	31 750
Övriga fastighetskostnader	22 553	4 376
Fastighetsförsäkringar	28 276	43 625
OVK	16 545	21 250
	635 867	577 249

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ersättning till revisor	15 500	15 500
Ekonomisk förvaltning grundavtal	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning tilläggstjänster	0	-2 078
Föreningsavgifter	4 560	4 480
Övriga externa kostnader	4 090	5 714
	49 150	48 616

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	32 088 902	39 366 800
Omklassificeringar byggnad	0	-7 277 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 088 902	32 088 902
Ingående avskrivningar byggnad	-1 501 893	-1 181 004
Årets avskrivningar byggnad	-320 889	-320 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 822 782	-1 501 893
Ingående värde mark	7 277 898	0
Årets omklassificering, mark	0	7 277 898
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 277 898	7 277 898
Utgående redovisat värde	37 544 018	37 864 907
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	4 400 000
	28 400 000	23 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	29 443	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 443	0
Årets avskrivningar	-3 162	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 162	0
Utgående redovisat värde	26 281	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, 0,772% - 3978 87 28561	4 838 000	4 887 500
Nordea, 1,060% - 3978 88 26229	0	37 500
	4 838 000	4 925 000

Nordea, 0,772% - 3978 87 28561 - Villkorsändring 2022-06-20

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Stockholm den den 31 mars 2020

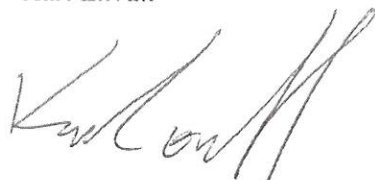
Åsa Ygland
Ordförande



Therese Perswald



Karl Envall

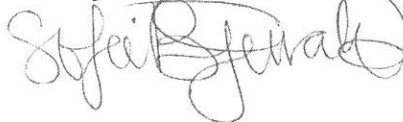


Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2020



Eva Stendahl
Revisor
Amelitas Redovisning AB

Sofie Bjuråker



Johnny Hedlöf



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eskadern 1

Org.nr 769623-9503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eskadern 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eskadern 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

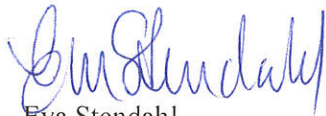
Styrelsens ansvar

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.

Haninge den 1 april 2020

Amelitas redovisning AB



Eva Stendahl
Revisor