

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Eskadern 1**

769623-9503

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för BRF Eskadern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 bildades den 27 oktober 2011 och registrerades den 16 november samma år. Den 16 november 2011 upprättade styrelsen en ekonomisk plan av vilken det framgår att föreningen avsåg att köpa fastigheten Botkyrka Eskadern 1 genom att köpa aktierna i bolaget som ägde fastigheten. Planen registrerades hos Bolagsverket den 6 december 2011. Föreningen tillträdde aktierna i Trähjulet Tomt 1 den 1 april 2013. Köpeskillingen för aktierna överensstämde med den, i den ekonomiska planen angivna, slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Fastigheten Botkyrka Eskadern 1 är uppförd genom en entreprenad av Trähjulet Stockholm AB som slutfördes under 2012.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Medlemsinformation**

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.

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

## **Styrelse**

Styrelsen har utgjorts av:

### **Period 2017-01-17 - 2017-12-26**

Yanus Gül (Ledamot) - tom 2017-02-28  
Ulf Johansson (Ledamot) - tom 2017-02-28  
Henrik Karlström (Ledamot)  
Nancy Lindgren (Ledamot)  
Elisabeth Zitoun (Ledamot)

### **Period 2017-12-19 - 2018-04-12**

Henrik Karlström (Ledamot)  
Nancy Lindgren (Ledamot)  
Sofie Bjuråker (Ledamot)  
Johnny Hedlöf (Ledamot)

Föreningens firma tecknas av styrelsen  
Föreningens firma tecknas var för sig av Nancy Lindgren, Sofie Bjuråker

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 (8) protokollförda sammanträden.

## **Revisor**

Revisor har varit Amelitas Redovisning AB.

## **Föreningens stadgar**

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

## **Föreningens fastighet**

Föreningen äger Fastigheten Eskadern 1 i Botkyrka kommun.  
Föreningen består av 2 flerfamiljshus med totalt 24 lägenheter i bostadsrättsform.  
Den totala boytan är beräknad till 1760 kvm.  
Föreningen har 24 parkeringsplatser.

## **Lägenhetsfördelning:**

4 st 2 rum & kök  
16 st 3 rum & kök  
4 st 4 rum & kök

## **Medlemmar:**

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 36 (24) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 1 (7) utträde ur föreningen vid 1 (7) överlåtelse.

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Amelitas Redovisning AB.  
Årsredovisningen har upprättats med hjälp av Amelitas Redovisning AB.  
Den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn är uppsagd from 20171231  
Relita tillträder from 20180101.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret

### **Ekonomi**

Föreningen förväntar sig höja medlemsavgifterna med 2% under 2018 enligt ekonomisk plan. Föreningen kommer att amortera av det tillfälliga lån man tog på 150 000 kr, vi kommer även måla om träfasaderna under 2018. Stämningen av Trähjulet där lyckades vi får fram en förlikning på 0 kr så nu har parterna avslutat ärendet.

### **Avtal**

Södertörns fjärrvärme - löpande avtal  
If försäkring - fastighetsförsäkring löpande avtal  
PEAB - snöröjning. Olssons städ - städning  
Inspecta - besiktar hissarna 1 gång om året  
Hisspartner Hissjour  
Trädgårdsskötsel begärt in offerter ej klart.

### **Underhållsarbeten 2017**

Bytt lager i fläktmotorerna till ventilationen  
Åtgärdat terrassdörren pga läckage i 91:an  
Köpt utemöbler till takterrasserna  
VVS resurs åtgärdat värmesystemen.

5 årsbesiktningen- enligt samtal med Bostadsrätterna har vi ingen skyldighet att genomföra besiktningen så styrelsen beslutade att inte genomföra 5 års kontrollen. Skulle kosta föreningen ca 70.000kr. Vi har istället valt att lägga pengarna på förbättring i fastigheten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	870	808	945	808
Resultat efter finansiella poster	-297	-457	-514	-160
Resultat exkl avskrivningar	97	-63	-121	-160
Soliditet (%)	86,5	86,8	87,0	85,9
Fastighetslån / BOA (kr)	2 841	2 756	2 756	0
Årsavgifter / BOA (kr)	463	430	430	426

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 366 800	192 870	-457 447	-456 753	<b>33 645 470</b>
Yttre reparationsfond		64 574	-64 574		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-456 753	456 753	<b>0</b>
Årets resultat				-296 724	<b>-296 724</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 366 800</b>	<b>257 444</b>	<b>-978 774</b>	<b>-296 724</b>	<b>33 348 746</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-978 774
årets förlust	-296 724
	<b>-1 275 498</b>

behandlas så att  
Yttre reparationsfond  
i ny räkning överföres

64 574
-1 340 072
<b>-1 275 498</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Hyror och övriga intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	869 543	808 310
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>869 543</b>	<b>808 310</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-565 766	-433 339
Övriga externa kostnader	4	-110 548	-301 904
Personalkostnader		-58 876	-31 540
Avskrivningar på föreningens byggnader		-393 668	-393 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 128 858</b>	<b>-1 160 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-259 315</b>	<b>-352 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 409	-104 612
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 409</b>	<b>-104 612</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-296 724</b>	<b>-456 753</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-296 724</b>	<b>-456 753</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-296 724</b>	<b>-456 753</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 185 796	38 579 464
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 185 796</b>	<b>38 579 464</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 185 796</b>	<b>38 579 464</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 581	8 883
Övriga fordringar		0	7 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 830	27 935
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 411</b>	<b>44 206</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		352 448	121 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>352 448</b>	<b>121 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>384 859</b>	<b>165 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 570 655</b>	<b>38 745 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 366 800	34 366 800
Fond för yttre underhåll		257 444	192 870
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 624 244</b>	<b>34 559 670</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-978 774	-457 447
Årets resultat efter avsättning till yttre reparationsfond		-296 724	-456 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 275 498</b>	<b>-914 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 348 746</b>	<b>33 645 470</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 850 000	4 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 850 000</b>	<b>4 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	0
Leverantörsskulder		88 635	167 153
Övriga skulder		4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 270	82 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>371 909</b>	<b>249 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 570 655</b>	<b>38 745 211</b>



## 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA

### Not 2 Föreningens intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter (BRF)	811 097	749 111
Parkeringsavgifter	57 400	59 200
Överlåtelseavgifter BRF	1 046	0
	<b>869 543</b>	<b>808 311</b>

### Not 3 Driftkostnader

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
Fastighetsskötsel	25 337	23 184
Fastighetsel	57 466	51 433
Fjärrvärme	193 121	177 416
Vatten- och avlopp	66 964	49 351
Reparationskostnader - Hissar	15 082	-5 967
Reparationskostnader - Ventilation & Värme	42 344	0
Trädgård	21 131	0
Sophantering	22 176	23 872
Städning grundavtal	39 711	40 471
Snöröjning & Sandning	17 564	21 746
Övriga fastighetskostnader	20 327	20 855
Fastighetsförsäkringar	33 286	30 977
	<b>554 509</b>	<b>433 338</b>

### Not 4 Övriga externa Kostnader

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
Ersättning till revisor	23 750	53 125
Ekonomisk förvaltning	25 000	22 500
Övriga ersättningar ekonomisk förvaltning	7 648	0
Advokat & Rättegångskostnader	43 125	108 400
Föreningsavgifter	4 390	0
Övriga externa kostnader	6 634	117 880
	<b>110 547</b>	<b>301 905</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 366 800	39 366 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 366 800</b>	<b>39 366 800</b>
Ingående avskrivningar	-787 336	-393 668
Årets avskrivningar	-393 668	-393 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 181 004</b>	<b>-787 336</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 185 796</b>	<b>38 579 464</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

### Not Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Eva Stendahl, Amelitas Redovisning AB

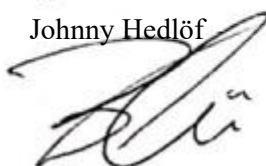
som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Stockholm den 25 mars 2018

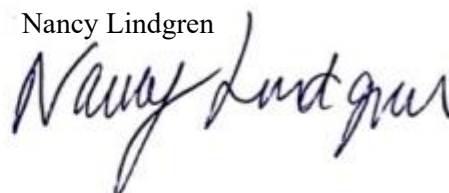
Henrik Karlström



Johnny Hedlöf



Nancy Lindgren



Sofie Bjuråker

