

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Eskadern 1

769623-9503

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eskadern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

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 2018-01-01 - 2018-12-31

Nancy Lindgren	Ordförande
Sofie Bjuråker	Kassör
Henrik Karlström	Ledamot
Johnny Hedlöf	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas var för sig av Nancy Lindgren samt Sofie Bjuråker.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under verksamhetsåret varit Amelitas Redovisning AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-10-28.

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 9 (2) medlemmar tillträtt samt 10 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (1) st överlåtelse.

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 2019 enligt den ekonomiska planen.

Föreningen har under 2018 betalt av nästan hela sitt tillfälliga lån som var på 150.000 kr. Det återstår en amortering vilken sker under första kvartalet 2019.

Fr o m juni 2019 kommer föreningen att påbörja amortering av sitt lån på 4.850.000 kr.

Underhåll

Enligt underhållsplanen så kommer vi för 2019 att göra följande;

Måla om träfasaderna, (skulle gjorts 2018).

Radonmätning av båda fastigheterna.

Vattenutrymme i 93:an.

Reparera vattenläckage från takterrass i 93:an.

Avtal

Södertörns fjärrvärme - löpande avtal

IF Försäkring - fastighetsförsäkring - löpande avtal

Bite - snöröjning

Veteranpoolen - städning, gräsklippning samt handskottning

Inspecta - besiktigar hissarna 1 gång per år.

Hisspartner - Hissjour

Underhållsarbeten som utförts under 2018.

Haft OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll) av båda fastigheterna 91 och 93.

Målat staketet runt fastigheterna.

Oljat in takterrasser.

Gjort grovstädning av soprummet samt förbättrat avloppet så det inte svämmar över till undercentralen.

Införskaffat en sandlåda för halkbekämpning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	901	870	808	945
Resultat efter finansiella poster	-151	-296	-457	-514
Resultat exkl avskrivningar	169	97	-63	-121
Soliditet (%)	86,5	86,5	86,8	87,0
Fastighetslån / BOA (kr)	2 776	2 841	2 756	2 756
Årsavgifter / BOA (kr)	475	463	430	430

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 366 800	257 444	-978 774	-296 724	33 348 746
Yttre reparationsfond		64 574	-64 574		0
Disposition av föregående års resultat:			-296 724	296 724	0
Årets resultat				-149 236	-149 236
Belopp vid årets utgång	34 366 800	322 018	-1 340 072	-149 236	33 199 510

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 340 072
årets förlust	-149 236
	-1 489 308

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	64 574
i ny räkning överföres	-1 553 882
	-1 489 308

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	901 021	869 543
Aktiverat arbete för egen räkning		400	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		901 421	869 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-577 249	-565 766
Övriga externa kostnader	4	-48 616	-110 548
Styrelsearvoden		-59 046	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-320 889	-393 668
Summa rörelsekostnader		-1 005 800	-1 128 858
Rörelseresultat		-104 379	-259 315
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 857	-37 409
Summa finansiella poster		-44 857	-37 409
Resultat efter finansiella poster		-149 236	-296 724
Resultat före skatt		-149 236	-296 724
Årets resultat		-149 236	-296 724

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		7 277 898	0
Byggnader	5	30 587 009	38 185 796
Summa materiella anläggningstillgångar		37 864 907	38 185 796
Summa anläggningstillgångar		37 864 907	38 185 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 390	25 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 578	6 830
Summa kortfristiga fordringar		37 968	32 407
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		421 751	352 448
Summa kassa och bank		421 751	352 448
Summa omsättningstillgångar		459 719	384 855
SUMMA TILLGÅNGAR		38 324 626	38 570 651

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 366 800	34 366 800
Fond för yttre underhåll		322 018	257 444
Summa bundet eget kapital		34 688 818	34 624 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 340 072	-978 774
Årets resultat		-149 236	-296 724
Summa fritt eget kapital		-1 489 308	-1 275 498
Summa eget kapital		33 199 510	33 348 746
Långfristiga skulder	6, 7		
Långfristiga skulder till kreditinstitut		4 850 000	4 850 000
Övriga skulder till kreditinstitut		37 500	150 000
Summa långfristiga skulder		4 887 500	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 966	88 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 650	133 270
Summa kortfristiga skulder		237 616	221 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 324 626	38 570 651

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.

Värdering av byggnad

I år har en omklassificering av byggnadsvärdet skett. Från inköpssumman har markvärdet brutits ut med proportion till uppdelningen i taxeringsvärdet då mer exakt värde har saknats. Det blev 18.4874% av anskaffningsvärdet som omklassificerades till markvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	835 455	811 097
Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	57 400
Pant- / överlåtelseavgifter	7 966	1 046
	901 021	869 543

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	0	25 337
El	74 501	57 466
Fjärrvärme	209 776	193 121
Vatten & Avlopp	75 610	66 964
Reparationskostnad Hiss	14 265	15 082
Reparationskostnad Ventilation & Värme	5 606	42 344
Trädgård	25 458	21 131
Sopor	24 780	22 176
Städning	46 033	39 711
Snöröjning & Sandning	31 750	17 564
Övriga fastighetskostnader	8 012	20 327
Fastighetsförsäkringar	43 625	33 286
	559 416	554 509

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ersättning till revisor	15 500	23 750
Ekonomisk förvaltning grundavtal	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning tilläggstjänster	-2 078	7 648
Advokat- & Rättegångskostnader	0	43 125
Föreningsavgifter	4 480	4 390
Övriga externa kostnader	2 298	6 634
	45 200	110 547

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 366 800	39 366 800
Omklassificeringar	-7 277 898	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 088 902	39 366 800
Ingående avskrivningar	-1 181 004	-787 336
Årets avskrivningar	-320 889	-393 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 501 893	-1 181 004
Årets omklassificering, mark	7 277 898	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 277 898	0
Utgående redovisat värde	37 864 907	38 185 796
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	4 400 000	4 400 000
	23 800 000	23 800 000

I år har en omklassificering av byggnadsvärdet skett. Från inköpssumman har markvärdet brutits ut med proportion till uppdelningen i taxeringsvärdet då mer exakt värde har saknats. Det blev 18,4874% av anskaffningsvärdet som omklassificerades till markvärde.

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, 0,750% 3978 87 28561	4 850 000	4 850 000
Nordea, 1,060% 3978 88 26229	37 500	150 000
	4 887 500	5 000 000

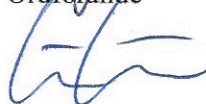
Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

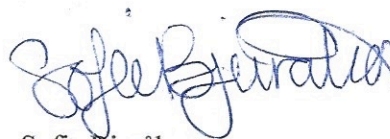
Stockholm den 190215



Nancy Lindgren
Ordförande



Henrik Karlström




Sofie Bjuråker



Johnny Hedlöf

Min revisionsberättelse har lämnats



Eva Stendahl
Revisor
Amelitas Redovisning AB