

Ständig verksam  
Sindler m  
Umd 18-19/4  
MSTB.

# Årsredovisning

för

## BRF Eskadern 1

769623-9503

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för BRF Eskadern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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.

#### *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 2015-05-27 - 2017-01-17**

Marie Ehrnstlin	(Ledamot)
José El Moussaou	(Ledamot)
Ulf Jonsson	(Ledamot)
Elisabeth Zitoun	(Ledamot)

#### **Period 2017-01-17 -**

Yunus Gül	(Ledamot)
Ulf Jonsson	(Ledamot)
Henrik Karlström	(Ledamot)
Nancy Lindgren	(Ledamot)
Elisabeth Zitoun	(Ledamot)

Föreningens firma tecknas av styrelsen  
Föreningens firma tecknas var för sig av Nancy Lindgren, Elisabeth Zitoun

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Revisor har varit Ernst & Young med Beata Lihammar som huvudansvarig revisor.

#### **Föreningens stadgar**

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

#### **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 24 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 7 utträtt ur föreningen vid 7 överlåtelser.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av styrelsen själv.  
Årsredovisningen har upprättats med hjälp av Amelitas Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn.

#### **Ekonomi**

Föreningen förväntar sig höja medlemsavgifterna med 2% under 2017 enligt ekonomisk plan.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	808	945	808	840
Resultat efter finansiella poster	-953	-514	-160	413
Soliditet (%)	86,7	87,0	85,9	86,2
Lån / BOA (kr)	2 756	2 756	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhall	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 336 204	128 296	617 408	-514 232	<b>34 567 676</b>
Ökning av insatskapital	30 596				<b>30 596</b>
Mäklararvoden			-496 049		<b>-496 049</b>
Yttre Reparationsfond		64 574	-64 574		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-514 232	514 232	<b>0</b>
Årets resultat				-456 753	<b>-456 753</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 366 800</b>	<b>192 870</b>	<b>-457 447</b>	<b>-456 753</b>	<b>33 645 470</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-457 447
årets förlust	-456 753
	<b>-914 200</b>
behandlas så att	
Yttre reparationsfond	-64 574
i ny räkning överföres	-849 626
	<b>-914 200</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Hyror och övriga intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	808 310	945 158
Övriga rörelseintäkter		0	202 283
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>808 310</b>	<b>1 147 441</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastigherskostnader	3	-433 339	-389 695
Övriga externa kostnader	4	-301 904	-660 370
Personalkostnader		-31 540	-23 590
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-393 668	-393 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 160 451</b>	<b>-1 467 323</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-352 141</b>	<b>-319 882</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 612	-194 350
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 612</b>	<b>-194 350</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-456 753</b>	<b>-514 232</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-456 753</b>	<b>-514 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-456 753</b>	<b>-514 232</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 579 464	38 975 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 579 464</b>	<b>38 973 132</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 579 464</b>	<b>38 973 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 435	27 929
Övriga fordringar		7 388	628 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 935	17 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 758</b>	<b>674 077</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		121 541	84 313
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>121 541</b>	<b>84 313</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>222 299</b>	<b>758 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 801 763</b>	<b>39 731 522</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 366 800	34 336 204
Fond för yttre underhåll		192 870	128 296
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 559 670</b>	<b>34 464 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-457 447	617 408
Årets resultat efter avsättning till yttre reparationsfond		-456 753	-514 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-914 200</b>	<b>103 176</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 645 470</b>	<b>34 567 676</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 850 000	4 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 850 000</b>	<b>4 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		56 552	19 528
Leverantörsskulder		167 153	110 910
Övriga skulder		0	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 588	183 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>306 293</b>	<b>413 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 801 763</b>	<b>39 731 522</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.

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

### Not 2 Föreningens intäkter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter (BRF)	749 111	887 558
Parkeringsavgifter	59 200	59 883
	<b>808 311</b>	<b>947 441</b>



### Not 3 Driftkostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskötsel	23 184	2 511
Fastighetsel	51 433	46 870
Fjärrvärme	177 416	178 973
Vatten- och avlopp	49 351	60 941
Obligatoriska besiktningkostnader	-5 967	10 219
Sophantering	23 872	26 033
Städning grundavtal	40 471	0
Snöröjning & Sandning	21 746	0
Övriga fastighetskostnader	20 855	46 634
Fastighetsförsäkringar	30 977	17 514
	<b>433 338</b>	<b>389 695</b>

### Not 4 Övriga externa Kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Ersättning till revisor	53 125	150 000
Redovisning	22 500	36 192
Advokat & Rättegångskostnader	108 400	468 703
Övriga Externa Kostnader	117 880	5 476
	<b>301 905</b>	<b>660 371</b>

### Not 5 Byggnader och mark

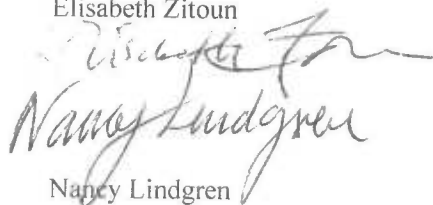
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 366 800	0
Inköp	0	39 366 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 366 800</b>	<b>39 366 800</b>
Ingående avskrivningar	-393 668	0
Årets avskrivningar	-393 668	-393 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-787 336</b>	<b>-393 668</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 579 464</b>	<b>38 973 132</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<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>

Stockholm den 30 mars 2017

Elisabeth Zitoun



Nancy Lindgren

Nancy Lindgren

Henrik Karlström



Ulf Jonsson

Ulf Jonsson

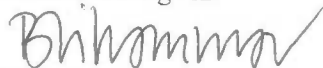
Yanus Emre Gül



**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2017

Ernst & Young AB



Beata Lihammar  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eskadern 1, org.nr 769623-9503

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eskadern 1 för år räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

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 2016 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Eskadern 1 för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 mars 2017

Ernst & Young AB

Beata Lihammar  
Auktoriserad revisor