

Årsredovisning 2019

BRF ESKADERN 4 769626-3602

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

vtl
B) 
lll

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.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 915 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Mats Westerberg	Ordförande
Daniel Sundquist	Ledamot
Marianne Hellström	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Frida Sylvén Auktoriserad revisor Paramter revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6st protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Serviceavtal Svanströms El o VVS
Serviceavtal Södertörns fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen beslutade att öka avgifterna i föreningen med 6,5% från och med den 1/1 - 2019.

AM DJ 

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 001	941	998	879
Resultat efter fin. poster	-258	-394	-1 767	-240
Soliditet, %	82	82	82	85
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	32 200	26 786	26 786	26 786
Bostadsyta, kvm	1 915	1 915	1 915	1 915
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	493	451	428	428
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 130	4 166	4 202	3 499
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,90	0,82	1,00
Belåningsgrad, %	17,88	17,88	17,88	14,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	39 875	-	-	39 875
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 747	-394	-	-3 141
Årets resultat	-394	394	-258	-258
Eget kapital	36 734	0	-258	36 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 141
Årets resultat	-258
Totalt	-3 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	451
Balanseras i ny räkning	-3 850
	-3 399

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials, including "B) DS" and "W".

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 001	941
Rörelseintäkter		11	1
Summa rörelseintäkter		1 012	942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-690	-671
Övriga externa kostnader	8	-91	-181
Personalkostnader	9	-32	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380	-380
Summa rörelsekostnader		-1 193	-1 264
Rörelseresultat		-181	-322
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-77	-72
Summa finansiella poster		-77	-72
Resultat efter finansiella poster		-258	-394
Årets resultat		-258	-394

ott B) OS
W

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	44 248	44 628
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 248</u>	<u>44 628</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>44 248</u>	<u>44 628</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	16
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78	69
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>84</u>	<u>86</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		310	233
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>310</u>	<u>233</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>394</u>	<u>319</u>
Summa tillgångar		<u>44 641</u>	<u>44 947</u>

Ull
Björk

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 875	39 875
Summa bundet eget kapital		39 875	39 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 141	-2 747
Årets resultat		-258	-394
Summa fritt eget kapital		-3 399	-3 141
Summa eget kapital		36 476	36 734
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 841	7 910
Summa långfristiga skulder		7 841	7 910
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		69	69
Leverantörsskulder		107	98
Övriga kortfristiga skulder		8	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	140	136
Summa kortfristiga skulder		324	303
Summa eget kapital och skulder		44 641	44 947

BJ DS
M

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Eskadern 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	58	58
Årsavgifter, bostäder	943	864
Övriga intäkter	11	21
Summa	1 012	942

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	46	31
Snöskottning	77	73
Städning	40	40
Trädgårdsarbete	2	5
Övrigt	34	0
Summa	199	149

B)
M

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	27
Reparationer	69	57
Summa	69	84

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
1612 Brand	0	0
Yttre miljö	0	38
Summa	0	38

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	31	33
Sophämtning	20	22
Uppvärmning	194	159
Vatten	54	46
Summa	300	260

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	77	75
Fastighetsförsäkringar	30	29
Samfällighet	15	13
Självrisker	0	22
Summa	122	139

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	18	39
Kameral förvaltning	43	40
Revisionsarvoden	16	38
Övriga förvaltningskostnader	14	63
Summa	91	181

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	7	7
Styrelsearvoden	25	25
Summa	32	32

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69	72
Övriga räntekostnader	8	0
Summa	77	72

DS utt Bj W

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 150	46 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 150	46 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 522	-1 141
Årets avskrivning	-380	-380
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 902	-1 522
Utgående restvärde enligt plan	44 248	44 628
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 109</i>	<i>8 109</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000	22 000
Taxeringsvärde mark	6 200	4 786
Summa	32 200	26 786

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	20	19
Försäkringspremier	21	19
Förvaltning	11	11
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	20
Summa	78	69

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2023-11-15	1,10 %	700	700
Nordea Hypotek	2023-11-15	1,10 %	5 880	5 940
Nordea	2020-07-14	1,41 %	1 330	1 339
Summa			7 910	7 979
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>69</i>	

DS 04 BJ WW

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	83	83
Uppvärmning	23	24
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Summa	140	136

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 500	14 500
Summa	14 500	14 500

Underskrifter

Tollinge, 2020 - 03 - 30
Ort och datum

Mats Westerberg
Mats Westerberg
Ordförande

Daniel Sundquist
Daniel Sundquist
Ledamot

Marianne Hellström
Marianne Hellström
Ledamot

Björn Johansson
Björn Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 03

Frida Sylvén
Paramter revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eskadern4
Org.nr. 769626-3602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eskadern4 för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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. Den 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Parameter

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 Eskadern4 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

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

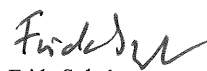
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 grundar 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.

Stockholm den 3 april 2020



Frida Sylvén

Auktoriserad revisor