

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden**

769634-9013

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skvadronhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenheter eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-06-15.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Andreas Hyltefors

Peter Lundh

Josephine Dunn

*Valda t.o.m. årsstämman*

2020

2020

2020

#### *Ordinarie revisorer*

Mikael Engman

*Valda t.o.m. årsstämman*

2020

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:1265, 2:1267, 2:1268, 2:1269 samt 2:1270, 2:1266 och 2:655 varav de tre sistnämnda inte bebyggdes i ett första skede men under året har beslutats att bebygga även dessa. Marken innehas med äganderätt.

Det beräknade skattemässiga ingångsvärdet för fastigheterna uppgår till 52 900 000 kr.

## Lägenhetsfördelning

4 st 6 rum och kök (147 + 7 kvm)  
4 st 5 rum och kök (124 + 7 kvm)  
4 st 1 rum och kök (19 + 15 kvm)

## Avtal

För uppförande av byggnader i etapp två har föreningen tecknat en totalentreprenad med Fastbygget Stockholm AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaderna på fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:1265, 2:1267, 2:1268, 2:1269 har färdigställts under 2019. Samtliga lägenheter är tecknade och inflyttade med första inflytt i mars.

Under året har beslutats att även bebygga fastigheterna 2:1270, 2:1266 och 2:655.

## Medlemsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

## Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring har tecknats hos Gjensidige Forsikring ASA, Norge, Svensk filial.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b> (7 mån)
Nettoomsättning	273	0	0
Resultat efter finansiella poster	93	0	0
Eget kapital	46 443	1 375	75
Balansomslutning	81 267	52 749	43 063
Soliditet (%)	57,1	2,6	0,2

## Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Fond för amortering</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 375 000					<b>1 375 000</b>
Ökning av insatskapital	44 975 000					<b>44 975 000</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		19 425		-19 425		<b>0</b>
Avsättning till fond för amortering			37 591	-37 591		<b>0</b>
Årets resultat					92 839	<b>92 839</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 350 000</b>	<b>19 425</b>	<b>37 591</b>	<b>-57 016</b>	<b>92 839</b>	<b>46 442 839</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-57 016
årets vinst	92 839
	<b>35 823</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 823
	<b>35 823</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		272 803	0
		<b>272 803</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-54 953	0
Övriga kostnader		-20 750	0
Personalkostnader	2	0	0
		<b>-75 703</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>197 100</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 261	0
		<b>-104 261</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92 839</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>92 839</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>92 839</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	74 385 710	32 496 945
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	4 908 338	15 518 316
		<b>79 294 048</b>	<b>48 015 261</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	142 061	100 000
		<b>142 061</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 436 109</b>	<b>48 115 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		169 473	0
Fordringar hos koncernföretag		0	50 000
Övriga fordringar		0	264 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 559	0
		<b>172 032</b>	<b>314 525</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 658 466	4 318 918
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 830 498</b>	<b>4 633 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 266 607</b>	<b>52 748 704</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		46 350 000	1 375 000
Fond för yttre underhåll	6	19 425	0
Fond för utvecklingsutgifter		37 591	0
		<b>46 407 016</b>	<b>1 375 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-57 016	0
Årets resultat		92 839	0
		<b>35 823</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 442 839</b>	<b>1 375 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	15 950 000	8 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 950 000</b>	<b>8 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		594 728	3 800 154
Skulder till koncernföretag		92 061	50 000
Aktuella skatteskulder		55 372	0
Övriga skulder		16 415 366	36 758 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 716 241	2 264 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 873 768</b>	<b>42 873 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 266 607</b>	<b>52 748 704</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningar på byggnader kommer att ske från och med år 2020.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.



### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	272 803	0
	<b>272 803</b>	<b>0</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 496 945	41 149 990
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	38 888 765	
Justering köpeskillning	3 000 000	-8 653 045
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 385 710</b>	<b>32 496 945</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 385 710</b>	<b>32 496 945</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 518 316	1 913 269
Inköp	28 278 787	13 605 047
Omklassificeringar till byggnad och mark	-38 888 765	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 908 338</b>	<b>15 518 316</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 908 338</b>	<b>15 518 316</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	
Lämnade aktieägartillskott	42 061	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 061</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 061</b>	<b>100 000</b>

Avser aktier i Kolfast Bällsta AB

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Reservering enligt stadgar	19 425	0
	<b>19 425</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	478 500	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	15 471 500	0
	<b>15 950 000</b>	<b>0</b>

Värmdö den 6 maj 2020

Andreas Hyltefors

Peter Lundh

Josephine Dunn

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2020

Mikael Engman  
Revisor