



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Essingeviken

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Essingeviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-03 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Kjell-Åke Karlsson	Ordförande
Mark Olof Oldmar	Vice ordförande
Helene Brumagne	Ledamot
Anders Folke Hagbjörk	Ledamot
Mikael Kärrsten	Ledamot

Bo Filip Gustafsson	Suppleant
Göran Werner Jakobsson	Suppleant
Eva Maria Elisabeth Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Per Artvin	Ordinarie Extern	Nexia Revision
------------	------------------	----------------

### Valberedning

Madelaine Bolander  
Göran Cnattingius

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-18 med anledning av förändring av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Essingearvet 39	1995	Stockholm
Essingearvet 41	1996	Stockholm
Essingearvet 40	2013	Stockholm
Essingearvet 42	2013	Stockholm
Essingearvet 43	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmecentral.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1995 - 1996 och består av 9 flerbostadshus.

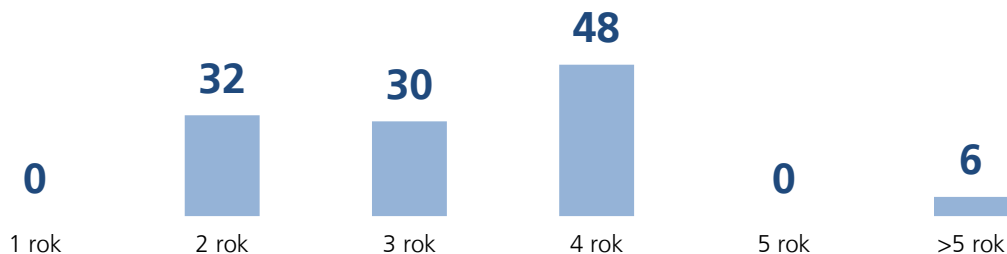
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 085 m<sup>2</sup>, varav 11 210 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 875 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu, pingisrum och motionslokal  
Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
Garage och parkeringsplatser  
Tvättstuga  
Styrelserum och förråd  
Markanläggning och utebelysning  
Värmecentral och värmekulvertar  
Elcentral och elanläggning

### Kommentar

i hus 7  
i hus 8  
i hus 8  
  
i hus 7  
i hus 7  
  
i hus 5

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av reningsanläggning	2018	Avser radiatorsystemet
Nya parkbänkar och bord	2018	I läkträ
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	Avser avlopp
Div. målning	2019	Räcken, entréportar
Montering av laddboxar	2019	Garage
Påfyllning av grus	2019	Grusgångar
Utbyte stamventiler för kall- och varmvatten i källare och garage	2019	Hus 1-6
Utbyte av stamventiler för kall- och varmvatten i källaren	2019	Hus 7-9
Div. målning	2019	Garagerutor
Renovering av hissar	2021-2025	Underhåll hus 1-9

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning (trapphus)	JC Miljöstäd
Kabel-TV	TELENOR
El, anslutning resp förbrukning	Ellevio samt Energi Sverige
Sophämtning	Sita, Trafikkontoret och Sortera
Snöröjning	JC miljöstäd
Trädgårdsskötsel	JC miljöstäd
Telefoni för larm	Telia
Hissar	Amsler AB
Värmepumpar, kontroll och service	Kylgruppen
Garageport	UNA
Entrémattor	Berendsen Textil

### Övrig information

Aktuellt stadgeförslag utlämnas separat senast fyra veckor innan kommande ordinarie stämma.

### Föreningens ekonomi

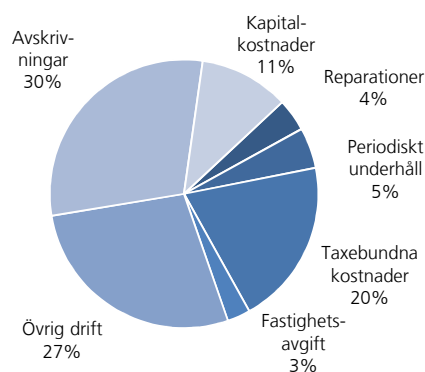
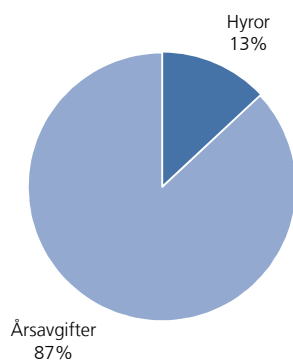
Utöver i övrigt redovisat ekonomiskt utfall samt diverse nyckeltal kan följande noteras:

- Bergvärmeinvesteringen fortsätter att generera besparingar i linje med eller något bättre än plan. Som ett resultat kommer 750 kSEK amorteras på bergvärmelånet i inledningen av 2019.
- Planenlig amortering har genomförts.
- Enligt styrelsen beslut fastställdes oförändrade avgifter för 2019.
- Föreningen har en god likviditet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 533 955</b>	<b>3 400 246</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 767 414	8 169 122
Finansiella intäkter	92	79
Ökning av långfristiga skulder	0	2 255 000
Ökning av kortfristiga skulder	120 314	194 869
	<b>7 887 820</b>	<b>10 619 068</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 387 051	4 586 236
Finansiella kostnader	797 778	887 476
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	5 002 626
Ökning av kortfristiga fordringar	83 199	9 021
Minskning av långfristiga skulder	1 945 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	<b>7 213 027</b>	<b>10 485 359</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 208 748</b>	<b>3 533 955</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>674 792</b>	<b>133 709</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen ombesörjt ett otal frågor som noteras på olika ställen i förvaltningsrapporten. Här nedan omnämns dock några få punkter speciellt;

Styrelsen har tillskrivit Stockholm stad och framfört motargument med tanke på förslaget till ändrad detaljplan för (skolan) Essingeväret 31 (S-Dp 2017-04632). Förslaget till planändringarna kommer att få en stor påverkan på de boende i brf Essingeviken, speciellt på adress Gammelgårdsvägen 44, 48, 56 och 58. Vi vill därför att Stadsbyggnadskontoret beslutar följande i detaljplaneändringen;

1. En begränsning av antalet elever till en nivå som motsvarar dagens, dvs ca 150.
2. Borttagning av det befintliga metalltrapphuset eller ersättning med en diskretare lösning.
3. Ingen utomhushiss.
4. Trådstaketet runt nuvarande skolgård ersätts med en plexiglaslösning.

Bergvärmeinstallationen har resulterat i en besparing av elkostnader om uppskattningsvis SEK 750t under 2018. Föreningen verkställer därför en amortering av bergvärmelånet på samma belopp enligt gällande överenskommelse/kalkyl.

Föreningen har nu ett s.k. Brukaravtal med Kungsholmens stadsdelsnämnd, då vi tagit över skötsel av parkområdet omkring gångvägen vid föreningens brygga. Det har varit vildvuxet med sly och en dåligt skött gräsmatta, området ombesörjs nu av föreningen.

Radonmätning har genomförts inom föreningens fastigheter. Vi hade inga uppmätta förhöjda värden.

Naturvårdsverket har beviljat föreningen bidrag (50 000 kr) för införande av laddboxar i vårt garage. Föreningen har också fört samtal med Vattenfall om hur en debitering av el kan ske kontra aktuella garageplatser och den som hyr densamma.

Föreningen har investerat i en utrustning för rening av radiatorsystemet placerad i undercentralen.

Det har utförts en sk. OVK-besiktning på ventilationen, som är återkommande vart 6:e år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st  
Överlåtelser under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 184  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 186

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	599	633	633	636
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 297	6 471	6 230	6 442
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	106	147	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	17	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	73	89	118
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	385	885	1 151	22
Nettoomsättning (tkr)	7 766	8 134	8 144	8 179

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 210 m<sup>2</sup> bostäder och 875 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	69 920 500	0	0	69 920 500
Upplåtelseavgifter	60 159 982	0	0	60 159 982
Fond för yttre underhåll	8 560 534	500 000	-594 406	8 654 940
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>138 641 016</b>	<b>500 000</b>	<b>-594 406</b>	<b>138 735 422</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 614 523	-500 000	1 479 808	2 634 715
Årets resultat	385 341	385 341	-885 402	885 402
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 999 864</b>	<b>-114 659</b>	<b>594 406</b>	<b>3 520 117</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>142 640 880</b>	<b>385 341</b>	<b>0</b>	<b>142 255 539</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	385 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 114 523
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 999 864</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

363 946
<b>4 363 810</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 765 914	8 134 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	34 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 767 414</b>	<b>8 169 122</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 836 184	-4 136 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 449	-273 760
Personalkostnader	Not 6	-175 417	-175 757
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 197 337	-1 810 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 584 387</b>	<b>-6 396 323</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 183 027</b>	<b>1 772 799</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797 778	-887 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-797 686</b>	<b>-887 397</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>385 341</b>	<b>885 402</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>385 341</b>	<b>885 402</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	210 279 288	212 476 625
Maskiner Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>210 279 288</b>	<b>212 476 625</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>210 279 288</b>	<b>212 476 625</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 894	159
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 117 440	3 458 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	154 025	152 717
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 277 359</b>	<b>3 611 674</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	167 869	75 563
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>167 869</b>	<b>75 563</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 445 228</b>	<b>3 687 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>214 724 516</b>	<b>216 163 861</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		130 080 482	130 080 482
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 560 534	8 654 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 641 016</b>	<b>138 735 422</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 614 523	2 634 715
Årets resultat		385 341	885 402
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 999 864</b>	<b>3 520 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>142 640 880</b>	<b>142 255 539</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	69 089 510	70 589 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 089 510</b>	<b>70 589 510</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 500 000	1 945 000
Leverantörsskulder		366 671	255 634
Skatteskulder		12 740	10 188
Övriga skulder		25 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 089 715	1 107 990
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 994 126</b>	<b>3 318 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 724 516</b>	<b>216 163 861</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Bergvärme	10 år	10 år
Kabel TV	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	5 808 727	5 694 814
Årsavgifter - Kapital	901 259	1 401 659
Hyror parkering	64 260	63 665
Hyror garage	862 315	847 350
Hyror förråd	81 000	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	6 047	4 103
Gästlägenhet	42 420	41 800
Öresutjämning	-113	75
	<b>7 765 914</b>	<b>8 134 466</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäkringsersättning	0	33 498
Övriga intäkter	1 500	1 158
	<b>1 500</b>	<b>34 656</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	193 732	186 772
	Fastighetsskötsel beställning	29 929	10 697
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	118 746	109 620
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 838	61 302
	Snöröjning/sandning	114 438	183 562
	Städning entreprenad	164 936	134 046
	Städning enligt beställning	12 568	0
	Mattvätt/Hyrmattor	31 150	30 267
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 719	0
	Hissbesiktning	7 718	5 704
	Myndighetstillsyn	80 590	3 330
	Gemensamma utrymmen	81 528	42 442
	Gård	18 936	7 574
	Serviceavtal	47 962	42 723
	Förbrukningsmateriel	45 137	17 523
	Teleport/hissanläggning	6 750	6 750
	Störningsjour och larm	0	2 520
	Brandskydd	50	5 250
	Fordon	823	0
		<b>1 029 550</b>	<b>850 081</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	0	29 738
	Gemensamma utrymmen	0	4 475
	Tvättstuga	11 661	0
	Entré/trapphus	2 588	0
	Lås	25 883	13 231
	VVS	29 885	14 664
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 050
	Ventilation	23 857	105 495
	Elinstallationer	15 090	13 053
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 830	0
	Bredband	0	1 875
	Hiss	44 865	8 907
	Tak	0	12 031
	Fasad	80 050	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 713
	Garage/parkering	1 830	0
	Skador/klotter/skadegörelse	25 722	2 451
	Vattenskada	26 143	76 688
		<b>289 404</b>	<b>292 371</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Gemensamma utrymmen	0	90 625
	Entré/trapphus	0	246 550
	Värmeanläggning	203 141	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	74 531	135 250
	Tak	0	113 281
	Balkonger/altaner	0	8 700
	Mark/gård/utemiljö	86 274	0
		<b>363 946</b>	<b>594 406</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	967 821	1 282 761
	Vatten	228 035	213 761
	Sophämtning/renhållning	262 216	237 145
	Grovsopor	17 030	14 990
		<b>1 475 102</b>	<b>1 748 657</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	135 934	115 301
	Bredband	332 036	328 243
		<b>467 970</b>	<b>443 544</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>210 212</b>	<b>207 660</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 836 184</b>	<b>4 136 719</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	4 450	0
	Tele- och datakommunikation	19 069	18 512
	Juridiska åtgärder	52 608	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	4 081
	Hysesförluster	5	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 875	22 625
	Föreningskostnader	1 957	16 414
	Styrelseomkostnader	1 548	1 248
	Fritids- och trivselkostnader	1 766	2 890
	Förvaltningsarvode	183 486	176 888
	Administration	11 817	10 372
	Korttidsinventarier	36 804	10 222
	Konsultarvode	28 879	2 449
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 610	7 610
		<b>375 449</b>	<b>273 760</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	136 400	135 900
	Sociala kostnader	39 017	39 857
		<b>175 417</b>	<b>175 757</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 661 154	1 661 154
	Förbättringar	536 183	148 933
		<b>2 197 337</b>	<b>1 810 086</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	231 831 095	226 680 581
	Nyanskaffningar	0	5 150 514
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>231 831 095</b>	<b>231 831 095</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 354 470	-17 544 384
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 197 337	-1 810 086
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 551 807</b>	<b>-19 354 470</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>210 279 288</b>	<b>212 476 625</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000 000	60 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	150 512 000	150 512 000
	Taxeringsvärde mark	136 000 000	136 000 000
		<b>286 512 000</b>	<b>286 512 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	281 000 000	281 000 000
	Lokaler	5 512 000	5 512 000
		<b>286 512 000</b>	<b>286 512 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	20 225
	Utrangering	0	-20 225
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	-20 225
	Utrangering	0	20 225
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	392	405
	Klientmedel hos SBC	4 040 879	3 458 392
	Fordringar	76 169	0
		<b>4 117 440</b>	<b>3 458 797</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Försäkring		46 727	42 479	
	Serviceavtal		14 906	18 146	
	Bostadsrätterna		7 760	7 610	
	Bredband		82 987	82 987	
	Tele- och datakommunikation		1 645	1 495	
			<b>154 025</b>	<b>152 717</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början		8 654 940	8 235 414	
	Reservering enligt stadgar		500 000	500 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-594 406	-80 474	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>8 560 534</b>	<b>8 654 940</b>	
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Swedbank	0,680 %	4 253 200	4 353 200	Rörligt
	Swedbank	1,190 %	12 687 500	13 187 500	2019-06-19
	Swedbank	1,530 %	8 914 000	9 414 000	2022-12-22
	Swedbank	0,680 %	9 000 000	9 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,680 %	9 312 310	9 312 310	Rörligt
	Swedbank	3,110 %	9 100 000	9 500 000	2019-12-18
	Swedbank	0,680 %	12 567 500	12 567 500	Rörligt
	Swedbank	1,140 %	4 755 000	5 200 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>70 589 510</b>	<b>72 534 510</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-1 945 000	
			<b>69 089 510</b>	<b>70 589 510</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 089 510 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	98 539 000	98 539 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	El	129 290	100 946
	Sophämtning	14 478	14 087
	Extern revisor	24 000	24 000
	Förutbetalda intäkter	25 000	0
	Arvoden	134 400	134 400
	Sociala avgifter	42 228	40 300
	Ränta	111 166	129 034
	Avgifter och hyror	609 153	665 223
		<b>1 089 715</b>	<b>1 107 990</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2019 kommer föreningens gemensamhetslokal att upprustas till en mer modern standard. Detta för att bl.a. harmonisera med tidigare upprustat gästrum.

Föreningen kommer även att under år 2019 fortsätta med förbättringen av våra ytor utomhus, avser såväl parkanläggning så som lekplatser/lekredskap.

Nya stadgar kommer ligga för beslut på stämman, enligt tidigare beslut vid extra stämma.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 15 / 4 2019



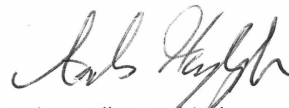
Kjell-Åke Karlsson  
*Ordförande*



Mark Olof Oldmar  
*Vice ordförande*



Helene Brumagne  
*Ledamot*



Anders Folke Hagbjörk  
*Ledamot*



Mikael Kärrsten  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



Per Artvin  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingeviken  
Org.nr. 716422-7089

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingeviken för år 2018.

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 2018 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 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. 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

**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 Essingeviken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 9 maj 2019



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 808 000	5 808 727	5 808 696
Årsavgifter - Kapital	901 000	901 259	900 000
Hyror parkering	64 000	64 260	64 300
Hyror garage	848 000	862 315	844 200
Hyror förråd	81 000	81 000	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 047	4 500
Gästlägenhet	17 000	42 420	17 000
Öresutjämning	0	-113	0
Övriga intäkter	0	1 500	0
	<b>7 719 000</b>	<b>7 767 414</b>	<b>7 719 696</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-195 000	-193 732	-194 000
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-29 929	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-115 000	-118 746	-110 000
Fastighetskötsel gård beställning	-80 000	-27 838	-100 000
Snöröjning/sandning	-101 000	-114 438	-100 000
Städning entreprenad	-140 000	-164 936	-149 000
Städning enligt beställning	-8 000	-12 568	0
Mattvätt/Hyrmattor	-32 000	-31 150	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-46 719	0
Hissbesiktning	-6 000	-7 718	-6 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-80 590	-2 500
Gemensamma utrymmen	-50 000	-81 528	-50 000
Gård	-16 000	-18 936	-50 000
Serviceavtal	-45 000	-47 962	-57 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-45 137	-12 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-6 750	-7 000
Störningsjour och larm	-6 000	0	-6 000
Brandskydd	-6 000	-50	0
Fordon	0	-823	0
	<b>-849 000</b>	<b>-1 029 550</b>	<b>-863 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-250 000
Tvättstuga	0	-11 661	0
Entré/trapphus	0	-2 588	0
Lås	0	-25 883	0
VVS	0	-29 885	0
Ventilation	0	-23 857	0
Elinstallationer	0	-15 090	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 830	0
Hiss	0	-44 865	0
Fasad	0	-80 050	0
Garage/parkering	0	-1 830	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-25 722	0
Vattenskada	0	-26 143	0
	<b>-250 000</b>	<b>-289 404</b>	<b>-250 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-780 000	0	-601 500
Värmeanläggning	0	-203 141	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-74 531	0
Mark/gård/utemiljö	0	-86 274	0
	<b>-780 000</b>	<b>-363 946</b>	<b>-601 500</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-1 023 000	-967 821	-1 253 300
Vatten	-214 000	-228 035	-218 000
Sophämtning/renhållning	-247 000	-262 216	-215 000
Grovsopor	-16 000	-17 030	-15 000
	<b>-1 500 000</b>	<b>-1 475 102</b>	<b>-1 701 300</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-143 000	-135 934	-130 000
Bredband	-342 000	-332 036	-332 000
	<b>-485 000</b>	<b>-467 970</b>	<b>-462 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-212 000	-210 212	-212 000
	<b>-212 000</b>	<b>-210 212</b>	<b>-212 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-4 450	0
Tele- och datakommunikation	-20 000	-19 069	-18 000
Juridiska åtgärder	0	-52 608	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	-3 000
Hysesförluster	0	-5	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 875	-23 000
Föreningskostnader	-17 000	-1 957	-20 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 548	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 766	-3 000
Förvaltningsarvode	-186 000	-183 486	-184 000
Administration	-10 000	-11 817	-10 000
Korttidsinventarier	0	-36 804	-5 000
Konsultarvode	0	-28 879	-5 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 610	-8 000
	<b>-271 000</b>	<b>-375 449</b>	<b>-280 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-137 000	-136 400	-136 500
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-39 017	-41 000
	<b>-178 000</b>	<b>-175 417</b>	<b>-177 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 662 000	-1 661 154	-1 661 200
Förbättringar	-537 000	-536 183	-540 000
	<b>-2 199 000</b>	<b>-2 197 337</b>	<b>-2 201 200</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-6 724 000</b>	<b>-6 584 387</b>	<b>-6 749 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>995 000</b>	<b>1 183 027</b>	<b>970 196</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	92	0
Låneräntor	-990 000	-797 765	-900 000
Räntekostnader skattekonto	0	-13	0
	<b>-990 000</b>	<b>-797 686</b>	<b>-900 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>5 000</b>	<b>385 341</b>	<b>70 196</b>