

Årsredovisning
för
Brf Essingeviken

716422-7089

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Essingeviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1993-01-01. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan registrerades 1996-02-05. År 2013 genomfördes en fusion med BRF Essingeviken 2 som resulterade i nya andelstal för bostadsrättsföreningen. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har ett upplägg med två olika andelstal, ett driftandelstal och ett kapitalandelstal. Vid bildandet erbjöds möjligheten att betala olika mycket i upplåtelseavgift. Det innebär att lägenheterna har olika skuld i kronor (del av föreningens ursprungliga lån) per kvadratmeter. Vid fastställande av årsavgifterna fördelas drift- och underhållskostnader baserat på lägenhetens bostadsyta. Kapitalkostnader för föreningens ursprungliga lån fördelas efter lägenhetens andel av aktuell låneskuld. Nya lån för renoveringar och underhåll fördelas efter driftsandelstalet.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter och byggnader

Föreningen består av fem fastigheter och bebyggdes av Skanska med totalt nio flerbostadshus 1995-1996. Fastigheterna har förvärvats enligt nedan och är belägna i Stockholms kommun.

Fastighetsbeteckning	Förvärsår
Essingearvet 39	1995
Essingearvet 41	1996
Essingearvet 40	2013 (vid fusion)
Essingearvet 42	2013 (vid fusion)
Essingearvet 43	2013 (vid fusion)

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 085 m², varav 11 210 m² utgör boyta och 875 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt, med följande lägenhetstyper och lägenhetsfördelning:

- 32 lägenheter 2 rum och kök
- 30 lägenheter 3 rum och kök
- 48 lägenheter 4 rum och kök
- 6 lägenheter 6 rum och kök

Lokalytan utgör föreningens gemensamma utrymmen och anläggningar.

För uthyrning till föreningens medlemmar:

- Garage med 70 bilplatser samt 1 för mc/moped, laddstationer vid 24 bilplatser
- Parkeringsplatser utomhus 9 platser för uthyrning 3 platser för besökare
- Extra förråd för föreningen och för uthyrning i hus 7 och hus 9

Därutöver finns:

- Cykelrum och entréförråd i alla hus
- Utrymmen för återvinning och avfallshantering i alla hus
- Motionslokal, bastu, pingisrum i hus 7
- Gästrum och gemensamhetslokal i hus 8
- Grovtvättstuga i hus 7
- Hobbyrum i hus 7
- Undercentral i hus 5 och ledningskultvertar
- Elcentral och elanläggningar
- Nätverk för bredband och TV
- Markanläggningar, buskar, träd och utebelysning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Louddens bygg- och fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Städning	JC Miljöstäd AB
Snöröjning	JC Miljöstäd AB
Trädgårdsskötsel	JC Miljöstäd AB
Bredband	Telenor Sverige AB
El	Ellevio samt Energikundservice Sverige AB
Hissar	Amsler Hiss AB
Telefoni för larm	TeliaSonera Sverie AB
Värmepumpar, service	Kylgruppen H&W AB
Garageport	UNA Portservice AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB

Fastigheternas ekonomiska status

Fastigheterna har åsatts värdeår 1995-96 och är beskattad med hel avgift. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerfamiljshus baserat på lägsta värdet 1 519 kr /lägenhet (2022) eller 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningen har fullvärdesförsäkring via Bostadsrätternas medlemsförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. I samband med budgetarbetet stäms planen av och uppdateras vid behov.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av alla hissar	2022	
Utomhusbelysning	2022	
Installation av 20 el-laddplatser	2022	

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av bastu/duschrum	2023	Enligt beslut på årsmöte
Renovering av boulebana	2023	Utförs jmf motion
Utbyte av stamventiler för kall-och varmvatten i källare/garage	2024	
Injustering av värmesystemet	2024	

Energideklaration upprättades den 2020-10-06 i enlighet med gällande regler (intervall vart 10 år).

OVK-besiktning kommer att ske under 2023.

Väsentliga händelser under året

Styrelsens arbete har under året präglats av ekonomisk planering och uppföljning i en tid av stor osäkerhet kring elpriser och räntor, kostnader som utgör en betydande del föreningens ekonomi. Inför tredje kvartalets avisering höjdes avgiften både för driftskostnadsandelen och kapitalkostnadsandelen med ca 11%. I slutet av året beslutade styrelsen om att höja avgiften från 1 januari 2023 för att möta kommande räntehöjningar och elkostnader. Med anledning av medlemmarnas olika skuldandelar så har höjningen av kapitalkostnaden varit betydande för vissa medlemmar.

I syfte att minska föreningens kostnader och elförbrukning har styrelsen gjort ett flertal åtgärder. Värmen har sänkts med en grad, trapphusbelysningen har justerats och bättre information om återvinning för att minska avfallskostnaderna. Styrelsen har också tecknat nya avtal avseende laddning av elbilar i garaget med högre fast avgift och förbrukningsavgiften har justerats upp i enlighet med föreningens elpris.

Planerat underhåll och utbyte av hissarna har genomförts under året. För att finansiera hissrenoveringen har ett nytt lån på 4,4 mkr tagits upp. Räntekostnaden för lånet och fördelas enligt andelstalet för driftskostnader. I enlighet med beslut på årsstämman 2022 har styrelsen avvaktat med renoveringen av bastun (som beslutades på årsstämman 2021) i ett osäkert ekonomiskt läge med stigande priser.

Under året har amortering av föreningens ursprungliga lån skett med 1,4 mkr. Amorteringen av lånet för bergvärmen har skjutits upp, dels för att elkostnaderna kraftigt översteg budget samt för att behålla likviditet i föreningen. Så fort det finns förutsättningar kommer amorteringen att återupptas.

I början av året gjordes överlåtelse i föreningen på samma höga nivåer som under 2021 när stora lägenheter såldes för samma kvadratmeterpriser som de mindre lägenheterna. Under hösten har priserna fallit och flera försäljningar tagit längre tid än vanligt. Lägenheternas avgifter varierar pga föreningens upplägg med varierande skuldsättning och detta påverkar nu överlåtelseerna mer än tidigare. I samband med överlåtelse gör medlemmarna ofta omfattande renoveringar och ombyggnader vilket får stor påverkan för andra boende. Arbetena följs upp av styrelsen så att inte gemensamma system påverkas. Föreningen har under året varit förskonad från vattenskador

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid verksamhetsårets början: 180 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178 st

Under verksamhetsåret har 8st överlåtelse gjorts.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

Eva Olsson	Ordförande
Lisa Bonnec	Ledamot
Gunilla Ekedahl	Ledamot
Anders Hagbjörk	Ledamot
Marc Oldmar	Ledamot
Tom Svenonius	Ledamot

Ulrika Kågström	Suppleant
Olle Roback	Suppleant

Efter räkenskapsåret utgång avgick Lisa Bonnec per 2023-01-26

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda möten.

Revisor

Nexia Revision	Huvudansvarig Daniel Eizyk
----------------	----------------------------

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 147	7 777	7 746	7 761
Resultat efter finansiella poster	-4 163	404	782	577
Soliditet (%)	67,3	69,6	68,5	67,6
Energikostnad/m2 totalyta	143	113	58	77
Kapitalkostnader/m2 totalyta	58	47	53	72
Sparande/m2 totalyta	220	221	282	0
Bostadsrättsyta	11 210	11 210	11 210	11 210
Totalyta	12 085	12 085	12 085	12 085
Årsavgift Drift	6 414 662	6 109 241	6 043 967	0
Årsavgift Kapital	653 998	600 056	665 029	0

Kompletterande nyckeltal:

Årsavgift Drift/m2	572	545	539
Årsavgift Kapital/m2	58	53	59
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	630	598	598
Ursprungliga lån/m2 bostadsrättsyta	5112	5237	5505
Nya lån/m2 bostadsrättsyta	620	228	295
Total skuldsättning/m2 bostadsrättsyta	5733	5465	5800

NOT: Nyckeltal för ursprunglig skuld anger inte verkliga skuldandelen som medlemmarna har, den individuella skuldandelen redovisas i separat bilaga i årsredovisningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 920 500	60 159 982	8 916 944	5 002 367	404 451	144 404 244
Disposition av föregående års resultat:			-85 725	490 176	-404 451	0
Förändring under året			500 000	-500 000		0
Årets resultat					-4 168 876	-4 168 876
Belopp vid årets utgång	69 920 500	60 159 982	9 331 219	4 992 543	-4 168 876	140 235 368

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 992 544
årets förlust	-4 168 876
	823 668

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 350 000
i ny räkning överföres	4 673 668
	823 668

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 146 929	7 776 554
Övriga rörelseintäkter	3	881	109 545
Summa rörelseintäkter		8 147 810	7 886 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 694 137	-4 118 087
Övriga externa kostnader	5	-534 257	-434 842
Personalkostnader	6	-181 307	-185 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 205 133	-2 176 205
Summa rörelsekostnader		-11 614 834	-6 914 153
Rörelseresultat		-3 467 024	971 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-702 470	-567 755
Summa finansiella poster		-701 852	-567 495
Resultat efter finansiella poster		-4 168 876	404 451
Resultat före skatt		-4 168 876	404 451
Årets resultat		-4 168 876	404 451

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	201 553 333	203 730 485
Inventarier, verktyg och installationer	9	251 825	0
Summa materiella anläggningstillgångar		201 805 158	203 730 485
Summa anläggningstillgångar		201 805 158	203 730 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 590 221	169
Övriga fordringar	10	1 695	2 784 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	143 105	249 524
Summa kortfristiga fordringar		1 735 021	3 034 110
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	4 834 158	664 173
Summa kassa och bank		4 834 158	664 173
Summa omsättningstillgångar		6 569 179	3 698 283
SUMMA TILLGÅNGAR		208 374 337	207 428 768

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 080 482	130 080 482
Fond för yttre underhåll		9 331 219	8 916 944
Summa bundet eget kapital		139 411 701	138 997 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 992 544	5 002 367
Årets resultat		-4 168 876	404 451
Summa fritt eget kapital		823 668	5 406 818
Summa eget kapital		140 235 369	144 404 244
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	31 888 810	25 369 810
Summa långfristiga skulder		31 888 810	25 369 810
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	32 375 700	35 894 700
Förskott från kunder		2 725	0
Leverantörsskulder		613 989	434 674
Skatteskulder		10 758	19 993
Övriga skulder		0	14 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 246 986	1 290 545
Summa kortfristiga skulder		36 250 158	37 654 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 374 337	207 428 768

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 168 876	404 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 205 133	2 176 205
Betald skatt		-6 901	-3 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 970 644	2 577 580
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-266 169	50
Förändring av kortfristiga fordringar		108 908	-82 330
Förändring av leverantörsskulder		179 315	275 443
Förändring av kortfristiga skulder		620 468	249 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 328 122	3 020 438
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-279 806	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-279 806	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 400 000	0
Amortering av lån		-1 400 000	-3 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 000 000	-3 750 000
Årets kassaflöde		1 392 072	-729 562
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 442 086	4 171 648
Likvida medel vid årets slut		4 834 158	3 442 086

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärme	10 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	6 414 662	6 109 241
Årsavgifter bostäder - Kapital	653 998	600 056
Hyror parkering	50 862	52 360
Hyror garage	864 900	875 530
Hyror förråd	85 800	82 150
Elintäkter laddstolpe	22 547	19 816
Gästlägenhet	37 400	37 388
Övriga intäkter	16 760	13
	8 146 929	7 776 554

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	77 800
Övriga intäkter	881	31 745
	881	109 545

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	117 931	135 298
Trädgårdsskötsel	161 639	138 401
Snöröjning	116 162	118 299
Städning	223 946	193 822
Mattvätt/Hyrmattor	40 537	35 927
Hissbesiktning	19 016	23 316
Lekplats	0	40 537
Serviceavtal	43 809	59 386
Reparation VVS	9 714	18 766
Reparation värmeanläggning/undercentral	38 771	10 658
Reparation ventilation	34 546	16 354
Reparation låssystem	48 128	8 784
Reparation gemensamma ytor	0	136 386
Reparation tak	5 463	38 626
Reparation garage	0	10 042
Reparation tvättstuga	0	2 834
Reparation elinstallationer	0	13 853
Reparation hiss	23 519	133 946
Reparation teleportanläggning	0	6 750
Underhåll låssystem	0	85 725
Underhåll hiss	4 350 003	0
Underhåll elinstallationer	238 666	0
Underhåll garage och p-platser	11 155	0
Förbrukningsmaterial	57 801	19 335
Vattenskada	0	131 022
El	1 732 214	1 366 170
Vatten	277 717	260 002
Sophämtning/renhållning	389 663	356 837
Fastighetsförsäkring	185 363	175 378
Bredband	332 710	349 849
Fastighetsskatt/avgift	235 664	226 534
Brandskydd	0	5 250
	8 694 137	4 118 087

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	180 173	248 948
Revisionsarvode	43 875	26 250
Tele- och datakommunikation	52 753	23 549
Konsultarvoden	63 400	89 625
Myndighetstillsyn	5 520	2 460
Övriga externa kostnader (bygglov)	108 630	0
Övriga förvaltningskostnader	79 906	44 010
	534 257	434 842

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode och internrevisor	144 900	146 004
Lagstadgade sociala avgifter	36 407	39 015
	181 307	185 019

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader ursprungliga lån	649 382	548 755
Räntekostnader nya lån	52 757	19 000
Dröjsmålsräntor leverantörsfakturor	331	0
	702 470	567 755

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 831 095	231 831 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 831 095	231 831 095
Ingående avskrivningar	-28 100 610	-25 924 405
Årets avskrivningar	-2 177 152	-2 176 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 277 762	-28 100 610
Utgående redovisat värde	201 553 333	203 730 485
Taxeringsvärden byggnader	222 946 000	169 729 000
Taxeringsvärden mark	292 000 000	186 000 000
	514 946 000	355 729 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 60 000 000 kr.

Not 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	279 806	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 806	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-27 981	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 981	0
Utgående redovisat värde	251 825	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	2 695
Klientmedel hos SBC	0	1 727 701
Räntekonto hos SBC	0	1 050 211
Fordringar	1 695	3 810
	1 695	2 784 417

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	63 165	59 033
Serviceavtal	0	16 088
Bostadsrätterna	8 270	8 150
Bredband	71 670	86 558
Tele- och datakommunikation	0	1 895
Försäkringsersättning	0	77 800
	143 105	249 524

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank, 2,932 %, villkorsändring 2023-03-28	3 953 200	3 953 200
Swedbank, 1,000 %, villkorsändring 2025-12-22	10 562 500	11 062 500
Swedbank, 3,790 %, villkorsändring 2026-12-22	6 914 000	7 414 000
Swedbank, 2,932 %, villkorsändring 2023-03-28	9 000 000	9 000 000
Swedbank, 1,210 %, villkorsändring 2024-03-25	9 312 310	9 312 310
Swedbank, 0,980 %, villkorsändring 2024-12-30	6 500 000	6 900 000
Swedbank, 3,930 %, villkorsändring 2023-12-21	11 067 500	11 067 500
Swedbank, 2,932 %, villkorsändring 2023-03-28	2 555 000	2 555 000
Swedbank, 3,202 %, villkorsändring 2023-03-28	4 400 000	0
	64 264 510	61 264 510

Varav kortfristig del av skulder till kreditinstitut 32 375 700 kr (35 894 700 kr).
De två längst ned i listan är nya lån, de resterande är ursprungliga lån.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	445 505	353 346
Vatten	28 901	21 604
Sophämtning	40 540	40 542
Extern revisor	25 000	25 000
Arvoden	144 900	146 000
Sociala avgifter	45 526	45 873
Ränta	95 230	56 034
Avgifter och hyror	2 421 384	602 146
	3 246 986	1 290 545

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	98 539 000	98 539 000
	98 539 000	98 539 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Från 1 januari 2023 höjs avgifterna med i snitt 16%. Baserat på de olika andelarna av föreningens lån varierar höjningen per lägenhet mellan 14 – 21%.
- Samtliga taxebundna avgifter för vatten och sophämtning höjs med ca 20%.
- Elpriset beräknas vara fortsatt högt, budgeten för elkostnaderna har höjts med 40%.
- Räntekostnaderna kommer att öka väsentligt, även de har tagits höjd för i budgeten.

För år 2023 beräknas effekterna av de kraftigt höjda räntenivåerna slå igenom på de rörliga lånen fullt ut och kostnaden har budgeterats till 1,75 mkr. Styrelsens strategi under flera år tillbaka är att fördela låneportföljen 50/50 mellan rörligt och bundet. Under inledningen av år 2023 har styrelsen valt att binda ytterligare ett lån på kort tid för att säkra räntekostnaderna innevarande år. Räntenivåer och bindningstider framgår under not 12.

Stockholm

Eva Olsson
Ordförande

Gunilla Ekedahl
Ledamot

Anders Hagbjörk
Ledamot

Marc Oldmar
Ledamot

Tom Svenonius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Eizyk
Auktoriserad revisor