

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Essingeviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2012 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2019-09-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|------------------|------------|
| Eva Olsson | Ordförande |
| Lisa Bonnec | Ledamot |
| Gunilla Ekedahl | Ledamot |
| Anders Hagbjörk | Ledamot |
| Margita Palmberg | Ledamot |
| Olle Roback | Ledamot |
| Anu Tolonen | Ledamot |

| | |
|---------------|-----------|
| Marc Oldmar | Suppleant |
| Tom Svenonius | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------|------------------|----------------|
| Daniel Eizyk | Ordinarie Extern | Nexia Revision |
|--------------|------------------|----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-17. Extra stämma med anledning av beslut om investering av ytterligare elladdplatser i garaget..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| 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

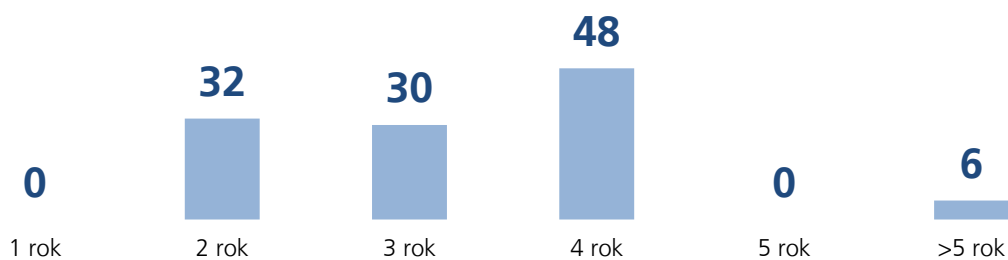
Fastigheterna bebyggdes 1995 - 1996 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1995.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu, pingsrum och motionslokal
Gemensamhetslokal
Gästrum
Garage och parkeringsplatser
Tvättstuga
Föreningsförråd
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 2012 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades inför budget 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Övre lekparken borttagen | 2021 | Utfört efter motion från stämman |
| Installation av system för bokning av tvättstugan och bastun | 2021 - 2022 | Andra utrymmen ska kopplas till systemet |
| Problem med ljud i radiatorer löst | 2021 | |
| Fågelnät monterade under ett antal fönster | 2021 | |
| Pelare på balkonger har målats/lagats | 2021 | |
| Bryggan har fått nya räcken | 2021 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Renovering av bastu/duschrum | 2022 | Beslut från årsstämman |
| Installation av 20 st el-laddplatser i garaget | 2022 | Beslut på extrastämma |
| Renovering av hissar | 2022 | Underhåll hus 1-9 |
| Utbyte stamventiler för kall- och varmvatten i källare och garage | 2023 | |
| Injustering av värmesystemet | 2023 | |
| Utbyte av garageport | 2025 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|---|
| Teknisk förvaltning | Loudden |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning (trapphus) | JC Miljöstäd AB |
| Bredband | Telenor Sverige AB |
| El, anslutning resp förbrukning | Ellevio samt Energikundservice Sverige AB |
| Sophämtning | PreZero Recycling AB, Stockholm Avfall AB och Sortera Scandinavien AB |
| Snöröjning | JC Miljöstäd AB |
| Trädgårdskötsel | JC Miljöstäd AB |
| Telefoni för larm | TeliaSonera Sverige AB |
| Hissar | Amsler Hiss AB |
| Värmepumpar, kontroll och service | Kylgruppen H & W AB |
| Garageport | UNA Portservice AB |
| Entrémattor | Elis Textil Service AB |

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 56 % kvinnor och 44 % män.

Övrig information

Denna förening har fördelning av kostnader genom två andelstal:

Årsavgifterna avseende drift och underhållskostnader fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal som baseras på lägenhetens area, "driftandelstal".

För täckande av kapitalkostnader för ursprungligt lån som föreningen upptagit fastställer styrelsen årsavgiften i förhållande till det lån som upptagits för respektive lägenhet, "skuldandelstal".

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och likviditeten stabil. Totalt sett har avgifterna varit oförändrade, men avgiften baserat på driftsandelens höjdes med 1% medan avgiften baserat på skuldandelen sänktes med 10%. Det innebär att avgiftsförändringarna för lägenheterna varierat mellan minus 0,5% till plus 1%.

Föreningen har haft kostnader på 131 tkr för vattenskadorna i samband med lägenhetsrenoveringar, försäkringsbolaget täcker upp kostnaden med avdrag för självriskan. Även hissarna i några av husen har haft ett flertal driftstopp med ökade reparationskostnader som följd. Styrelsen har inlett arbetet med att upphandla entreprenör för att byta samtliga hissarna med start under 2022. För att finansiera byte av hissarna kommer ett nytt lån att tas upp.

Det planerade bytet av stamventiler har, efter tekniska undersökningar, inte behövt genomföras som styrelsen bedömde förra året. Det har medfört att den extra likviditeten har använts till en extra amortering med 1.500 tkr under året.

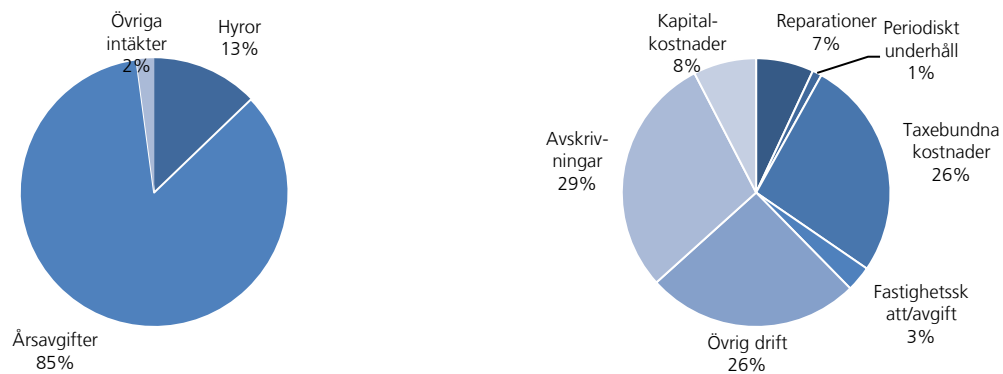
Utöver ordinarie amortering av lånen, har amortering av lånet avseende bergvärmeinstallation skett med 750 tkr, motsvarande den beräknade besparing som skett i form av lägre elförbrukning. Beloppet är i linje med föregående år.

De rörliga räntorna har under året varit mycket låga vilket har lett till rekordlåg räntekostnad för föreningen. I slutet av året började de bundna räntenivåerna att stiga, varför ett rörligt lån bands i december. För att hålla kvar mixen mellan bundet och rörligt lades de lån som förföll i mars 2022 om till rörligt.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 171 648 | 3 521 447 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 7 886 100 | 7 755 645 |
| Finansiella intäkter | 260 | 19 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 1 008 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 524 400 | 0 |
| | 8 410 760 | 7 756 672 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 4 737 948 | 4 146 190 |
| Finansiella kostnader | 567 755 | 641 930 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 84 619 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 3 750 000 | 2 200 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 118 351 |
| | 9 140 323 | 7 106 471 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 442 086 | 4 171 648 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -729 562 | 650 201 |

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har liksom föregående år präglats av pandemin vilket påverkat föreningens verksamhet och medlemmar på flera sätt. Styrelsen har till stora delar haft digitala sammanträden och årsstämman hölls digitalt. Under hösten lättades restriktionerna och en extra stämma avseende utökning av laddstationer i garaget hölls i samband med en gemensam städdag med stor uppslutning. Många medlemmar har vistats mycket hemma och handlat på nätet vilket har ökat belastningen på soprodden. Vår gemensamma trädgård och bryggan har nyttjats extra mycket av medlemmarna för olika aktiviteter. Det kan också noteras att överlåtelser av större lägenheter säljs för samma eller till och med högre pris per kvadratmeter än mindre lägenheter.

Flera medlemmar har genomfört renoveringar och ett par lägenheter har tyvärr drabbats av vattenskador detta år. På årsstämman togs beslut om att en upprustning av den gemensamma bastun med tillhörande duschar och omklädning. Arbetet planeras kunna genomföras under 2022 under förutsättning att en lämplig entreprenör hittas. I slutet av 2021 installerades ett digitalt bokningssystem för tvättstugan och andra gemensamma utrymmen, överflytten till digital bokning fortsätter under 2022. I enlighet med stämmobeslut togs sandlådan bort på den övre gården. Upprustning av räcket runt bryggan har genomförts av föreningen inom ramen för skötselavtal avtal med kommunen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 184
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 599 | 598 | 599 | 599 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 465 | 5 800 | 5 996 | 6 297 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 113 | 58 | 77 | 80 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 22 | 17 | 19 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 47 | 53 | 72 | 66 |
| Soliditet (%) | 70 | 68 | 68 | 66 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 404 | 782 | 577 | 385 |
| Nettoomsättning (tkr) | 7 777 | 7 746 | 7 761 | 7 766 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 210 m² bostäder och 875 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 69 920 500 | 0 | 0 | 69 920 500 |
| Upplåtelseavgifter | 60 159 982 | 0 | 0 | 60 159 982 |
| Fond för yttre underhåll | 8 916 944 | 500 000 | -441 068 | 8 858 012 |
| S:a bundet eget kapital | 138 997 426 | 500 000 | -441 068 | 138 938 494 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 5 002 367 | -500 000 | 1 222 751 | 4 279 616 |
| Årets resultat | 404 451 | 404 451 | -781 683 | 781 683 |
| S:a fritt eget kapital | 5 406 819 | -95 549 | 441 068 | 5 061 299 |
| S:a eget kapital | 144 404 245 | 404 451 | 0 | 143 999 793 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 404 451 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 5 502 368 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -500 000 |
| summa balanserat resultat | 5 406 819 |

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

| |
|------------------|
| 85 725 |
| 5 492 544 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 776 554 | 7 746 234 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 109 545 | 9 411 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 886 100 | 7 755 645 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 120 547 | -3 636 424 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -432 382 | -329 908 |
| Personalkostnader | Not 6 | -185 019 | -179 858 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 176 205 | -2 185 862 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 914 154 | -6 332 051 |
| RÖRELSERESULTAT | | 971 946 | 1 423 594 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 260 | 19 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -567 755 | -641 930 |
| Summa finansiella poster | | -567 495 | -641 911 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 404 451 | 781 683 |
| ÅRETS RESULTAT | | 404 451 | 781 683 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,13 | 203 730 485 | 205 906 690 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 203 730 485 | 205 906 690 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 203 730 485 | 205 906 690 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 169 | 219 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 2 784 417 | 4 155 491 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 249 524 | 170 192 |
| Summa kortfristiga fordringar | 3 034 110 | 4 325 902 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 664 173 | 17 324 |
| Summa kassa och bank | 664 173 | 17 324 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 698 283 | 4 343 226 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 207 428 768 | 210 249 916 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 130 080 482 | 130 080 482 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 8 916 944 | 8 858 012 |
| Summa bundet eget kapital | | 138 997 426 | 138 938 494 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | 5 002 367 | 4 279 616 |
| Årets resultat | | 404 451 | 781 683 |
| Summa ansamlad förlust | | 5 406 819 | 5 061 299 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 144 404 245 | 143 999 793 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 25 369 810 | 32 926 310 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 369 810 | 32 926 310 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 35 894 700 | 32 088 200 |
| Leverantörsskulder | | 434 674 | 159 231 |
| Skatteskulder | | 19 993 | 20 731 |
| Övriga skulder | | 14 802 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 1 290 544 | 1 055 651 |
| Summa kortfristiga skulder | | 55 768 203 | 33 323 813 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 207 428 768 | 210 249 916 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Bergvärme | 10 år | 10 år |
| Kabel TV | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 6 109 241 | 6 043 967 |
| Årsavgifter - Kapital | 600 056 | 665 029 |
| Hyor parkering | 52 360 | 57 120 |
| Hyor garage | 875 530 | 880 950 |
| Hyor förråd | 82 150 | 81 000 |
| Elintäkter laddstolpe | 19 817 | 2 050 |
| Gästlägenhet | 37 388 | 16 150 |
| Öresutjämning | 13 | -32 |
| | 7 776 554 | 7 746 234 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|----------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 77 800 | 8 931 |
| Övriga intäkter | 31 745 | 480 |
| | 109 545 | 9 411 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 124 286 | 202 996 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 11 012 | 11 033 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 130 355 | 133 856 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 8 046 | 122 818 |
| | Snöröjning/sandning | 118 299 | 29 959 |
| | Städning entreprenad | 191 134 | 184 922 |
| | Städning enligt beställning | 2 688 | 10 710 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 35 927 | 36 405 |
| | Hissbesiktning | 23 316 | 15 363 |
| | Myndighetstillsyn | 2 460 | 63 175 |
| | Gemensamma utrymmen | 8 073 | 4 759 |
| | Garage/parkering | 10 042 | 6 300 |
| | Gård | 19 648 | 13 419 |
| | Serviceavtal | 59 386 | 54 998 |
| | Förbrukningsmateriel | 19 336 | 22 887 |
| | Teleport/hissanläggning | 6 750 | 6 750 |
| | Brandskydd | 5 250 | 2 649 |
| | Fordon | 0 | 90 |
| | | 776 008 | 923 088 |
| | Reparationer | | |
| | Gemensamma utrymmen | 128 313 | 5 863 |
| | Tvättstuga | 2 834 | 0 |
| | Bastu/pool | 0 | 31 171 |
| | Entré/trapphus | 0 | 2 206 |
| | Lås | 8 784 | 9 749 |
| | VVS | 18 766 | 10 849 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 10 658 | 0 |
| | Ventilation | 16 354 | 10 116 |
| | Elinstallationer | 13 853 | -4 875 |
| | Hiss | 133 946 | 71 295 |
| | Tak | 38 626 | 8 766 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 13 913 |
| | Mark/gård/utemiljö | 20 889 | 30 183 |
| | Vattenskada | 131 022 | 64 415 |
| | | 524 044 | 253 651 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Lås | 85 725 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 318 568 |
| | Garage/parkering | 0 | 122 500 |
| | | 85 725 | 441 068 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 1 366 170 | 699 458 |
| | Vatten | 260 002 | 262 757 |
| | Sophämtning/renhållning | 351 463 | 300 000 |
| | Grovsopor | 5 374 | 18 990 |
| | | 1 983 009 | 1 281 205 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 175 378 | 166 494 |
| | Bredband | 349 849 | 347 864 |
| | | 525 227 | 514 358 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 226 534 | 223 054 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 4 120 547 | 3 636 424 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 2 794 | 1 226 |
| | Medlemsinformation | 69 | 66 |
| | Tele- och datakommunikation | 23 549 | 20 980 |
| | Juridiska åtgärder | 61 331 | 38 913 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 548 | 900 |
| | Hysesförluster | 0 | 576 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 26 250 | 24 375 |
| | Föreningskostnader | 3 983 | 19 406 |
| | Styrelseomkostnader | 1 706 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 457 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 248 948 | 192 072 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 2 000 | 0 |
| | Administration | 21 694 | 12 136 |
| | Konsultarvode | 28 294 | 10 898 |
| | Tidningar facklitteratur | 689 | 451 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 8 070 | 7 910 |
| | | 432 382 | 329 908 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 146 004 | 141 900 |
| | Sociala kostnader | 39 015 | 37 958 |
| | | 185 019 | 179 858 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 1 661 154 | 1 661 154 |
| | Förbättringar | 515 051 | 524 708 |
| | | 2 176 205 | 2 185 862 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 231 831 095 | 231 831 095 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 231 831 095 | 231 831 095 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -25 924 405 | -23 738 543 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 176 205 | -2 185 862 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -28 100 610 | -25 924 405 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 203 730 485 | 205 906 690 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 60 000 000 | 60 000 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 169 729 000 | 169 729 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 186 000 000 | 186 000 000 |
| | | 355 729 000 | 355 729 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 350 000 000 | 350 000 000 |
| | Lokaler | 5 729 000 | 5 729 000 |
| | | 355 729 000 | 355 729 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 2 695 | 357 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 727 701 | 4 154 324 |
| | Fordringar | 3 809 | 810 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 050 211 | 0 |
| | | 2 784 417 | 4 155 491 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Försäkring | 59 033 | 57 313 |
| | Serviceavtal | 16 088 | 16 031 |
| | Bostadsrätterna | 8 150 | 8 070 |
| | Bredband | 86 558 | 86 966 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 895 | 1 812 |
| | Försäkringsersättning | 77 800 | 0 |
| | | 249 524 | 170 192 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 8 858 012 | 8 696 588 |
| | Reservering enligt stadgar | 500 000 | 500 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -441 068 | -338 576 |
| | Vid årets slut | 8 916 944 | 8 858 012 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank | 0,191 % | 2 555 000 | 3 305 000 | Rörligt |
| Swedbank | 0,191 % | 3 953 200 | 4 053 200 | Rörligt |
| Swedbank | 0,191 % | 11 067 500 | 11 562 500 | Rörligt |
| Swedbank | 1,530 % | 7 414 000 | 7 914 000 | 2022-12-22 |
| Swedbank | 0,980 % | 9 000 000 | 9 000 000 | 2022-03-25 |
| Swedbank | 1,210 % | 9 312 310 | 9 312 310 | 2024-03-25 |
| Swedbank | 1,000 % | 11 062 500 | 12 567 500 | 2025-12-22 |
| Swedbank | 0,980 % | 6 900 000 | 7 300 000 | 2024-12-20 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 61 264 510 | 65 014 510 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -35 894 700 | -32 088 200 | |
| | | 25 369 810 | 32 926 310 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 98 539 000 | 98 539 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| El | 353 346 | 87 795 |
| Vatten | 21 604 | 20 153 |
| Sophämtning | 40 541 | 30 604 |
| Extern revisor | 25 000 | 24 000 |
| Arvoden | 146 000 | 139 300 |
| Sociala avgifter | 45 873 | 43 768 |
| Ränta | 56 034 | 57 970 |
| Avgifter och hyror | 602 146 | 652 061 |
| | 1 290 544 | 1 055 651 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslut om bidrag har erhållits för installation av ytterligare laddstationer i garaget, arbetet planeras vara klart under våren 2022. Med anledning av detta kommer en uppdatering av avtalen för garageplatser behövas. Övriga avtal om parkering och extra förråd behöver också uppdateras för att få en likvärdig hantering av alla förhyrningar. Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare per 2022 dels för att sänka kostnaderna för förvaltningen men också få en bättre hantering bla av avtalen och servicen till medlemmarna.

Underhåll av föreningens nio hissar kommer att påbörjas under 2022 vilket också innebär att föreningen kommer att ta upp nytt lån för underhållskostnaden. Planerade underhållsåtgärder och renoveringsarbeten kan komma att omprioriteras eller skjutas upp i brist på lämpliga entreprenörer och resurser i styrelsen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Eva Olsson
Ordförande

Lisa Bonnec
Ledamot

Gunilla Ekedahl
Ledamot

Anders Hagbjörk
Ledamot

Margita Palmberg
Ledamot

Olle Roback
Ledamot

Anu Tolonen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Daniel Eizyk
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning BRF Essingeviken 2021.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Eizyk

ÄRENDEREFERENS

1344312

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning BRF Essingeviken 2021.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Eizyk

ÄRENDEREFERENS

1344312

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>