

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Essingeviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 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

Olle Gunder Roback	Ordförande
Helene Marie Josette G Brumagne	Ledamot
Gunilla Kristina Ekedahl	Ledamot
Bo Filip Gustafsson	Ledamot
Mark Olof Oldmar	Ledamot
Britt Ingeborg Tryding	Ledamot

Anders Folke Hagbjörk	Suppleant
Eva Maria Elisabeth Olsson	Suppleant
Anu Kristiina Tolonen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Göran Cnattingius
Mikael Kärrsten

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

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

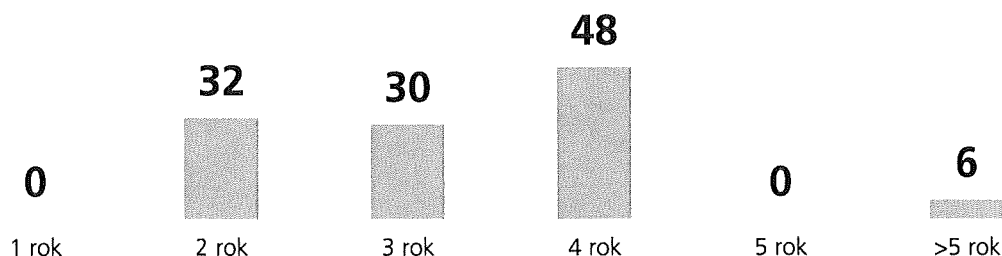
Fastigheterna bebyggdes 1995 - 1996 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 085 m², varav 11 210 m² utgör lägenhetsyta och 875 m² 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 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Festlokalen har uppgraderats	2019	
Installerat fyra st ladduttag i garaget	2019	
Spolning av avloppsstammar	2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning i garage	2020	
Uppgradering av nedre lekplats	2020	
Ytskikt i gym/bastu	2020	
Utbyte stamventiler för kall- och varmvatten i källare och garage	2020	Hus 1 - 6
Utbyte av stamventiler för kall- och varmvatten i källaren	2020	Hus 7 - 9
Div. målning	2020	Räcken, fläktrum
Renovering av hissar	2021 - 2023	Underhåll hus 1 - 9
Utbyte av garageport	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning (trapphus)	JC Miljöstäd AB
Bredband	Telenor Sverige AB
El, anslutning resp förbrukning	Ellevio samt Göta Energi
Sophämtning	SUEZ Recycling AB, Stockholm Avfall AB och Sortera Scandinavien AB
Snöröjning	JC Miljöstäd AB
Trädgårdsskötsel	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	Berendsen Textil Service AB

Föreningens ekonomi

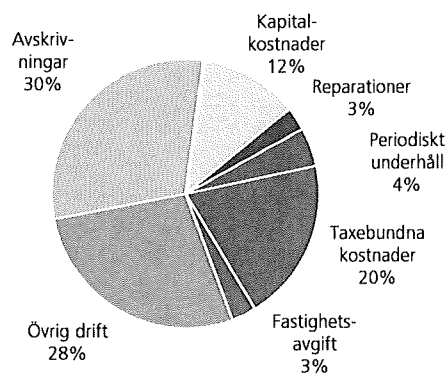
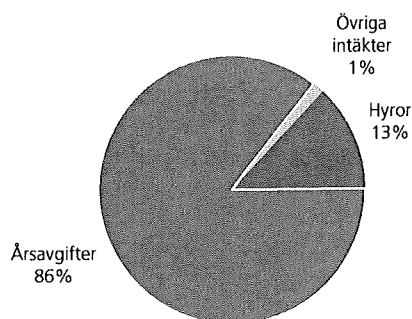
Föreningens likviditet är fortsatt god. Utöver ordinarie amortering av lånen, har en extra amortering skett med 1 mkr. Därtill kommer en amortering av lånet avseende bergvärmeinstallationen på 750 tkr, motsvarande den besparing som skett. Beloppet är i linje med föregående år.

Avgifterna har varit oförändrade jämfört med föregående år. För år 2020 är avgifterna oförändrade totalt sett för föreningen, men en justering har skett mellan driftandelen och kapitalandelen, där driftandelen har höjts med 4 % och kapitalandelen sänkts med 26 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 208 748	3 533 955
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 829 460	7 767 414
Finansiella intäkter	132	92
Minskning kortfristiga fordringar	63 894	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	120 314
	7 893 486	7 887 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 197 511	4 387 051
Finansiella kostnader	868 114	797 778
Ökning av kortfristiga fordringar	0	83 199
Minskning av långfristiga skulder	3 375 000	1 945 000
Minskning av kortfristiga skulder	140 162	0
	8 580 786	7 213 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 521 447	4 208 748
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-687 300	674 792

*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 1 377 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

Händelser under året

De nya stadgar som antogs vid årsstämman i juni innebar en anpassning till de rekommendationer som utarbetats av föreningen Bostadsrätterna. De nya stadgarna registrerades av bolagsverket den 12 september 2019.

Styrelsens har beslutat att utreda möjligheten att på ett juridiskt korrekt sätt och utan omfattande ekonomisk risk ersätta avtalen för de medlemmar som innehar ett avtal gällande rättigheten av att utnyttja marken i anslutning till respektive bostadsrätt. Ambitionen är också att erbjuda ett avtal till de som idag inte innehar ett avtal. Det finns idag några olika varianter av avtal som sannolikt har lite olika juridisk innebörd. För att utreda frågan har juridisk expertis anlåtats.

Under året har fyra laddboxar installerats i garaget vilket godkändes av Naturvårdsverket den 9 juli 2019.

Ett lån på SEK 7,7 mkr omsattes i december 2019 till 0,98 % fast ränta på fem år. Föreningen gjorde också en extra amortering på 1 mkr.

Festlokalen har fått ett ansiktslyft vilket övernattningslägenheten fick året innan.

Två buskrader som var i dåligt skick har ersatts av nya.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 186

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 187

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	599	633	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 996	6 297	6 471	6 230
Elkostnad/m ² totalyta	77	80	106	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	66	73	89
Soliditet (%)	68	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	577	385	885	1 151
Nettoomsättning (tkr)	7 761	7 766	8 134	8 144

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	8 696 588	500 000	-363 946	8 560 534
S:a bundet eget kapital	138 777 070	500 000	-363 946	138 641 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 863 810	-500 000	749 287	3 614 523
Årets resultat	577 231	577 231	-385 341	385 341
S:a fritt eget kapital	4 441 040	77 231	363 946	3 999 864
S:a eget kapital	143 218 110	577 231	0	142 640 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	577 231
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 363 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	4 441 041

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

338 576
4 779 617

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 760 934	7 765 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 526	1 500
Summa rörelseintäkter		7 829 460	7 767 414
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 611 126	-3 836 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 914	-375 449
Personalkostnader	Not 6	-177 471	-175 417
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 186 736	-2 197 337
Summa rörelsekostnader		-6 384 247	-6 584 387
RÖRELSERESULTAT		1 445 213	1 183 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 114	-797 778
Summa finansiella poster		-867 982	-797 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		577 231	385 341
ÅRETS RESULTAT		577 231	385 341

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	208 092 552	210 279 288
Summa materiella anläggningstillgångar	208 092 552	210 279 288	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	208 092 552	210 279 288	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	7 475	5 894	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 306 812	4 117 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	164 419	154 025
Summa kortfristiga fordringar	3 478 706	4 277 359	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	215 327	167 869	
Summa kassa och bank	215 327	167 869	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 694 033	4 445 228	
SUMMA TILLGÅNGAR	211 786 584	214 724 516	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 080 482	130 080 482
Fond för yttre underhåll	Not 11	8 696 588	8 560 534
Summa bundet eget kapital		138 777 070	138 641 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 863 810	3 614 523
Årets resultat		577 231	385 341
Summa fritt eget kapital		4 441 040	3 999 864
SUMMA EGET KAPITAL		143 218 110	142 640 880
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 714 510	69 089 510
Summa långfristiga skulder		65 714 510	69 089 510
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		305 926	366 671
Skatteskulder		17 152	12 740
Övriga skulder		0	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 030 886	1 089 715
Summa kortfristiga skulder		2 853 964	2 994 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 786 584	214 724 516

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Bergvärme	10 år	10 år
Kabel TV	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 808 727	5 808 727
Årsavgifter - Kapital	901 259	901 259
Hyror parkering	61 285	64 260
Hyror garage	869 610	862 315
Hyror förråd	81 000	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 047
Gästlägenhet	39 169	42 420
Öresutjämning	-115	-113
	7 760 934	7 765 914

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	16 917	0
Extra statligt stöd	49 569	0
Övriga intäkter	2 040	1 500
	68 526	1 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	199 862	193 732
	Fastighetsskötsel beställning	19 481	29 929
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 978	118 746
	Fastighetsskötsel gård beställning	86 178	27 838
	Snöröjning/sandning	94 071	114 438
	Städning entreprenad	169 995	164 936
	Städning enligt beställning	4 813	12 568
	Mattvätt/Hyrmattor	33 477	31 150
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	46 719
	Hissbesiktning	11 063	7 718
	Myndighetstillsyn	2 360	80 590
	Gemensamma utrymmen	49 266	81 528
	Garage	3 000	0
	Sophantering	4 538	0
	Gård	18 993	18 936
	Serviceavtal	51 693	47 962
	Förbrukningsmateriel	37 290	45 137
	Teleport/hissanläggning	6 750	6 750
	Brandskydd	11 091	50
	Fordon	0	823
		926 897	1 029 550
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 299	0
	Brf Lägenheter	8 650	0
	Lokaler	48 411	0
	Gemensamma utrymmen	5 376	0
	Tvättstuga	18 473	11 661
	Sophantering/återvinning	2 213	0
	Entré/trapphus	1 922	2 588
	Lås	12 979	25 883
	VVS	17 391	29 885
	Ventilation	1 848	23 857
	Elinstallationer	1 875	15 090
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 830
	Hiss	21 110	44 865
	Tak	10 140	0
	Fasad	0	80 050
	Mark/gård/utemiljö	6 619	0
	Garage/parkering	44	1 830
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 722
	Vattenskada	41 213	26 143
		207 563	289 404
	Periodiskt underhåll		
	VVS	102 500	0
	Värmeanläggning	0	203 141
	Ventilation	78 813	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	74 531
	Balkonger/altaner	58 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	86 274
	Garage/parkering	99 138	0
		338 576	363 946

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	925 623	967 821
	Vatten	208 069	228 035
	Sophämtning/renhållning	279 856	262 216
	Grovsopor	16 990	17 030
		1 430 538	1 475 102
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	150 462	135 934
	Bredband	340 068	332 036
		490 530	467 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	217 022	210 212
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 611 126	3 836 184
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 786	4 450
	Tele- och datakommunikation	22 523	19 069
	Juridiska åtgärder	72 462	52 608
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 125
	Hysesförluster	0	5
	Revisionsarvode extern revisor	22 875	22 875
	Föreningskostnader	17 270	1 957
	Styrelseomkostnader	1 951	1 548
	Fritids- och trivselkostnader	3 129	1 766
	Förvaltningsarvode	189 210	183 486
	Administration	17 751	11 817
	Korttidsinventarier	22 124	36 804
	Konsultarvode	24 647	28 879
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 760	7 610
		408 914	375 449
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	139 500	136 400
	Sociala kostnader	37 971	39 017
		177 471	175 417
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 661 154	1 661 154
	Förbättringar	525 583	536 183
		2 186 736	2 197 337

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-21 551 807	-19 354 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 186 736	-2 197 337
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 738 543	-21 551 807
	Planenligt restvärde vid årets slut	208 092 552	210 279 288
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	169 729 000	150 512 000
	Taxeringsvärde mark	186 000 000	136 000 000
		355 729 000	286 512 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	350 000 000	281 000 000
	Lokaler	5 729 000	5 512 000
		355 729 000	286 512 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	400	392
	Klientmedel hos SBC	3 306 120	4 040 879
	Fordringar	292	76 169
		3 306 812	4 117 440
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	51 867	46 727
	Serviceavtal	16 031	14 906
	Bostadsrätterna	7 910	7 760
	Bredband	86 966	82 987
	Tele- och datakommunikation	1 645	1 645
		164 419	154 025
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	8 560 534	8 654 940
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-363 946	-594 406
	Vid årets slut	8 696 588	8 560 534

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,723 %	4 153 200	4 253 200	Rörligt
Swedbank	0,723 %	12 062 500	12 687 500	Rörligt
Swedbank	1,530 %	8 414 000	8 914 000	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	0,980 %	7 700 000	9 100 000	2024-12-20
Swedbank	0,723 %	12 567 500	12 567 500	Rörligt
Swedbank	0,723 %	4 005 000	4 755 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		67 214 510	70 589 510	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-1 500 000	
		65 714 510	69 089 510	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 714 510 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	98 539 000	98 539 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	77 588	129 290
Sophämtning	33 141	14 478
Extern revisor	24 000	24 000
Förutbetalda intäkter	0	25 000
Arvoden	136 900	134 400
Sociala avgifter	43 014	42 228
Ränta	99 518	111 166
Avgifter och hyror	616 725	609 153
	1 030 886	1 089 715

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett ärende i Tingsrätten har hanterats av styrelsen gällande en överkan som utförts av en medlem på gästlokalen där extraordinära kostnader uppkom för föreningen. Medlemmen och styrelsen har haft olika uppfattningar i frågan om beloppets storlek. Förhandlingen i Tingsrätten resulterade i att medlemmen skall betala det yrkade beloppet jämte ränta till föreningen senaste den 14 februari 2020.

Beslut har fattats gällande sopsortering av matavfall fr o m den 1 februari 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 5 2020



Olle Gunder Roback
Ordförande



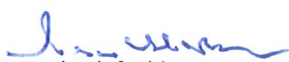
Helene Marie Josette G Brumagne
Ledamot



Gunilla Kristina Ekedahl
Ledamot



Bo Filip Gustafsson
Ledamot



Mark Olof Oldmar
Ledamot



Britt Ingeborg Tryding
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggande sätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 maj 2020

Per Artvin
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 044 000	5 808 727	5 808 000
Årsavgifter - Kapital	665 000	901 259	901 000
Hyror parkering	61 000	61 285	64 000
Hyror garage	870 000	869 610	848 000
Hyror förråd	81 000	81 000	81 000
Gästlägenhet	40 000	39 169	17 000
Öresutjämning	0	-115	0
Fakturerade kostnader	0	16 917	0
Extra statligt stöd	0	49 569	0
Övriga intäkter	0	2 040	0
	7 761 000	7 829 460	7 719 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-203 000	-199 862	-195 000
Fastighetsskötsel beställning	-22 000	-19 481	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-115 000	-122 978	-115 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-80 000	-86 178	-80 000
Snöröjning/sandning	-101 000	-94 071	-101 000
Städning entreprenad	-183 000	-169 995	-140 000
Städning enligt beställning	-8 000	-4 813	-8 000
Mattvätt/Hyrmattor	-34 000	-33 477	-32 000
Hissbesiktning	-12 000	-11 063	-6 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 360	-4 000
Gemensamma utrymmen	-30 000	-49 266	-50 000
Garage	0	-3 000	0
Sophantering	0	-4 538	0
Gård	-15 000	-18 993	-16 000
Serviceavtal	-50 000	-51 693	-45 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-37 290	-12 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-6 750	-8 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-6 000
Brandskydd	0	-11 091	-6 000
	-887 000	-926 897	-849 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-9 299	-250 000
Brf Lägenheter	0	-8 650	0
Lokaler	0	-48 411	0
Gemensamma utrymmen	0	-5 376	0
Tvättstuga	0	-18 473	0
Sophantering/återvinning	0	-2 213	0
Entré/trapphus	0	-1 922	0
Lås	0	-12 979	0
VVS	0	-17 391	0
Ventilation	0	-1 848	0
Elinstallationer	0	-1 875	0
Hiss	0	-21 110	0
Tak	0	-10 140	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 619	0
Garage/parkering	0	-44	0
Vattenskada	0	-41 213	0
	-250 000	-207 563	-250 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-880 000	0	-780 000
VVS	0	-102 500	0
Ventilation	0	-78 813	0
Balkonger/altaner	0	-58 125	0
Garage/parkering	0	-99 138	0
	-880 000	-338 576	-780 000
Taxebundna kostnader			
El	-1 007 000	-925 623	-1 023 000
Vatten	-229 000	-208 069	-214 000
Sophämtning/renhållning	-273 000	-279 856	-247 000
Grovsopor	-18 000	-16 990	-16 000
	-1 527 000	-1 430 538	-1 500 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-160 000	-150 462	-143 000
Bredband	-346 000	-340 068	-342 000
	-506 000	-490 530	-485 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-217 500	-217 022	-212 000
	-217 500	-217 022	-212 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 786	0
Tele- och datakommunikation	-20 000	-22 523	-20 000
Juridiska åtgärder	-100 000	-72 462	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 975	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 875	-24 000
Föreningskostnader	-18 000	-17 270	-17 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 951	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 129	-3 000
Förvaltningsarvode	-193 000	-189 210	-186 000
Administration	-11 000	-17 751	-10 000
Korttidsinventarier	0	-22 124	0
Konsultarvode	-25 000	-24 647	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 760	-8 000
	-409 000	-408 914	-271 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-139 000	-139 500	-137 000
Arbetsgivaravgifter	-44 000	-37 971	-41 000
	-183 000	-177 471	-178 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 662 000	-1 661 154	-1 662 000
Förbättringar	-537 000	-525 583	-537 000
	-2 199 000	-2 186 736	-2 199 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 058 500	-6 384 247	-6 724 000
RÖRELSERESULTAT	702 500	1 445 213	995 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	124	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Låneräntor	-700 000	-868 114	-990 000
	-700 000	-867 982	-990 000
RESULTAT	2 500	577 231	5 000