



**Årsredovisning för  
år 2019  
för  
Bostadsrättsföreningen  
Essinge Strand**

---

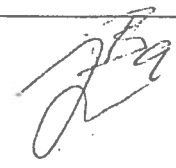

---

# Bostadsrättsföreningen Essinge Strand

Org nr 716439-0606

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

Innehåll:	Sida
➤ förvaltningsberättelse	2
➤ resultaträkning	5
➤ balansräkning	6
➤ noter	8
➤ underskrifter	10

DF  

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Essinge Strand i Stockholm avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har under året via e-mail skickat ut sju INFO-blad (nr 115-121) med allehanda meddelanden och påminnelser mm. Däremellan har medlemmarna fått mer akuta meddelanden via e-mail.

Sedvanlig vår- och höststädning har genomförts med god uppslutning och resulterade i uppfräschning av såväl gården som fastigheten.

Kräftskivan blev som vanligt en trevlig tillställning med många deltagare.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sjöboden 7 som bebyggdes 1996. På denna uppfördes då ett bostadshus med två uppgångar, 22 A och B, som innehåller 30 lägenheter och 32 garageplatser. Varje lägenhet har en garageplats med undantag för två lägenheter som har två platser. Dessa två lägenheter var från början avsedda att bli två lägenheter vardera, alla med varsin garageplats. Under byggtiden ändrades detta till att bli två större lägenheter, med två garageplatser vardera.

Markytan uppgår till 3 500 m<sup>2</sup> med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna genom Bostadsrätterna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskydds- försäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Detta tillägg är ett nödvändigt komplement till den vanliga hemförsäkringen som alla medlemmar måste ha.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Styrelse

Kristin Selander	Ordförande	2019
Eva Söderbärj	Ledamot	2019-2020
Barbro Glantzberg	Kassör	2018-2019
Johan Camber	Ledamot	2019
Roberg Frishammar	Sekreterare	2019
Sören Holtz	Suppleant	2019

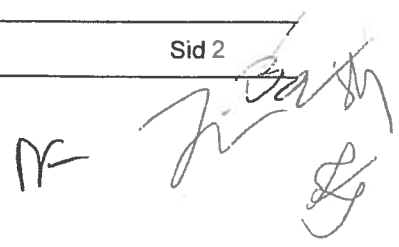
#### Revisorer

Björn Gunnarsson	Revisor	2019
Monica Mantel	Suppleant	2019

#### Valberedning

Maud Widell	Sammanställande	2019
Hjördis Frostensson		2019
Anders Törnqvist		2019

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två ledamöter i förening.

RF  


### Förvaltning

Ersättning till styrelsen har utgått enligt budget med 46 000 kr.

Ekonomisk förvaltning	E&F Ekonomikonsult
Teknisk förvaltning	Nabo AB from 1/5 2019
Trapphusstädning	Green Quality AB
Snöröjning och sandning	F'sons Allservice AB
Hissar	Hissgruppen AB
Ventilation	Optimal Energi AB
Pumpgrop	Xylem AB
Värmepump	Climapac AB
Kabel-TV och bredband	ComHem
Hushållssopor och matavfall	Stockholm vatten
Grovsopor	Suez
Materialåtervinning	Suez
Fastighetsjour	Jourmontör

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 st protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 2 592 kvm.

Arean är fördelad enligt följande på 30 lägenheter:

6 st 4 rum och kök

18 st 3 rum och kök

6 st 2 rum och kök

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 82 432 tkr (67 550 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 377 kr per lägenhet och 0,30 % av taxeringsvärdet för bostäder samt betalar man en fastighetsavgift med 1,0% av taxeringsvärdet för lokal . För Essinge Strand blir avgiften lägst med 1 377 kr/lägenhet.

### Medlemsinformation

Under året har skett två överlåtelser, samt ingen andrahandsuthyrning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2016-09-17.

Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1995-04-25.

Avgiften i föreningen utgörs av driftkostnader fördelade efter varje lägenhetsyta och kapitalkostnaderna efter varje lägenhets andel av föreningens lån. Föreningen har differentierade insatser, med två olika nivåer.

### Verksamhetsberättelse

Årsavgiften höjdes med 8% från 190901. Genomsnittlig avgift uppgår för bostäder till 602 kr/kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garagets vårstädning genomfördes i samarbete med styrelsen och medlemmarna med gott resultat.

Radonmätning av alla bostäder är genomförd och godkänd.

OVK mätning av alla bostäder är genomförd och med godkänt resultat – efter åtgärd.

Stockholms vatten och avlopp (Svoa) har lagt ny vattenledning på vår fastighet till Gröndal, vilket har inneburit både bra och lite jobbiga saker. Bl.a har vissa bostäder i port A erhållit bättre sjöutsikt då Svoa behövde ta ner ett antal träd. Vi har fått boulevanan iordninggjord och i bättre storlek. Fastighetens tomt är vackrare och gräsmattan har fått toppdressing. Den kommunala trappan på våt tomt har rivits. Vi har

fått en ny bänk s.k. Hedmans bänk. Arbetets slutbesiktning gjordes den 10 december 2018. Vår brygga har förstörts.

Mark och miljööverdomstolens har avslagit prövning av vår granne Sjöboden 6 och ärendet har nu vunnit laga kraft.

Vi har delvis beskurit våra rhododendron som bör slutföras efter kommande blomning.

Vi har utökat ComHem:s bredbandshastighet till 100Mb som ingår i avgiften.

Hissen i A hade en del problem under året som åtgärdats.

Höststormarna har föranlett vissa materiella skador.

#### Flerårsöversikt (kr)

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 441 098	1 443 556	1 443 507	1 411 225	1 532 972
Resultat efter finansiella poster	-70 391	13 228	109 665	-104 766	55 236
Soliditet %	71,1%	71,1%	71,2%	71,1%	71,4%

#### Förändring eget kapital (kr)

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 389 500	2 048 822	-1 936 387	13 228	33 515 163
<i>Resultatdisposition enligt årsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		2 251 472	-2 125 809	-13 228	
Årets resultat				-70 391	-70 391
Belopp vid årets utgång	33 389 500	2 251 472	-2 125 809	-70 391	33 444 772

#### Förslag till resultatdisposition (kr)

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 125 809
Yttre fond	2 251 472
Årets resultat	-70 391
<b>Summa</b>	<b>55 272</b>
Förslag till disposition:	
Uttag ur yttre fond	0
Avsättning yttre fond	202 650
Yttre fond efter avsättning	2 454 122
Balanseras i ny räkning	-2 398 850
<b>Summa</b>	<b>55 272</b>

Enligt stadgar skall minst 0,3 % av föreningens taxeringsvärde avsättas till yttre fonden, vilket motsvarar 202 650 kr.

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

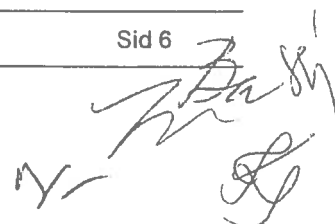
## RESULTATRÄKNING

	Not	2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning		1 441 098	1 443 556
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 441 098</b>	<b>1 443 556</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 185 544	-1 127 113
Personal- och arvodeskostnader		-72 914	-59 663
Av- och nedskrivningar	3,4	-109 724	-109 724
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 368 182</b>	<b>-1 296 500</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>72 916</b>	<b>147 056</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 761	1 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 068	-135 695
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-70 391</b>	<b>13 228</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-70 391</b>	<b>13 228</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat			0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-70 391</b>	<b>13 228</b>

*Handwritten signature and initials*

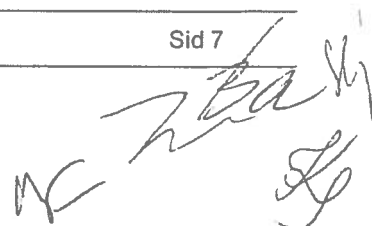
## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	191231	181231
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	3	41 370 144	41 479 868
Mark		4 511 775	4 511 775
Inventarier	4	0	0
<b>SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 881 919</b>	<b>45 991 643</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 881 919</b>	<b>45 991 643</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		11 630	2 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 293	53 920
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>75 923</b>	<b>56 153</b>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2 400	2 400
KASSA OCH BANK		1 088 154	1 059 239
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 166 477</b>	<b>1 117 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 048 396</b>	<b>47 109 435</b>



## BALANSRÄKNING

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>191231</b>	<b>181231</b>
<b><i>EGT KAPITAL</i></b>			
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemsinsatser		33 389 500	33 389 500
Fond för yttre underhåll		2 251 472	2 048 822
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>35 640 972</b>	<b>35 438 322</b>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		-2 125 809	-1 936 387
Årets resultat		-70 391	13 228
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>-2 196 200</b>	<b>-1 923 159</b>
<b><i>SUMMA EGET KAPITAL</i></b>		<b>33 444 772</b>	<b>33 515 163</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	5	13 300 000	13 300 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>13 300 000</b>	<b>13 300 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld	5	0	0
Leverantörsskulder		118 724	146 013
Övriga skulder		14 250	9 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 650	138 659
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>303 624</b>	<b>294 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>47 048 396</b>	<b>47 109 435</b>





## Noter (kr)

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år och 20 år
Inventarier	5 år

	2019	2018
<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>		
Elavgifter	385 254	395 230
Fläktavgifter	69 053	39 500
Hissar	34 259	46 127
Larm	26 153	19 908
Gård	7 466	0
Pannrum, undercentral	27 742	0
Vattenavgifter	76 963	66 828
Renhållningsavgifter	8 680	8 034
Grovsopor	14 653	15 172
Reparation och underhåll	85 859	74 780
Övriga fastighetskostnader	6 606	1 273
Fastighetsavgift	17 947	65 610
Fastighetsförsäkring	45 941	44 549
Kabel-TV	162 156	146 783
Snöröjning	41 761	26 708
Trappstädning	63 603	57 570
Förvaltningskostnader	45 823	40 473
Diverse övriga kostnader	65 625	78 568
	<b>1 185 544</b>	<b>1 127 113</b>

	2019	2018		
<b>Not 3 Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde byggnad	43 889 681	43 889 681		
Inköp under året	0	0		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 889 681</b>	<b>43 889 681</b>		
Ingående avskrivningar byggnad	2 409 813	2 300 089		
Årets avskrivningar	109 724	109 724		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>2 519 537</b>	<b>2 409 813</b>		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>41 370 144</b>	<b>41 479 868</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 432 000	36 550 000		
Taxeringsvärde mark	43 000 000	31 000 000		
	<b>82 432 000</b>	<b>67 550 000</b>		
<b>Not 4 Inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	351 150	351 150		
Inköp under året	0	0		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>351 150</b>	<b>351 150</b>		
Ingående avskrivningar	351 150	351 150		
Årets avskrivningar	0	0		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>351 150</b>	<b>351 150</b>		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>				
	<b>Ränta</b>	<b>Ränte- ändring</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek 39189	0,950%	200901		1 600 000
Stadshypotek 926284	1,150%	210301		4 500 000
Stadshypotek 926283	1,230%	220301		4 200 000
Stadshypotek 39190	0,950%	200901		3 000 000
			<b>0</b>	<b>13 300 000</b>
Varav kortfristig del				<b>0</b>
				<b>13 300 000</b>
<b>Not 6 Ställda säkerheter</b>	<b>191231</b>	<b>181231</b>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000		
<b>Not 7 Eventuella förpliktelser</b>				
Eventuella förpliktelser	Inga	Inga		

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**  
Inga väsentliga händelser har inträffat.

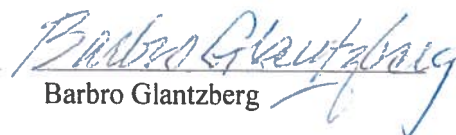
Stockholm 2020-02-25



Kristin Selander



Eva Söderbärj



Barbro Glantzberg



Johan Camber

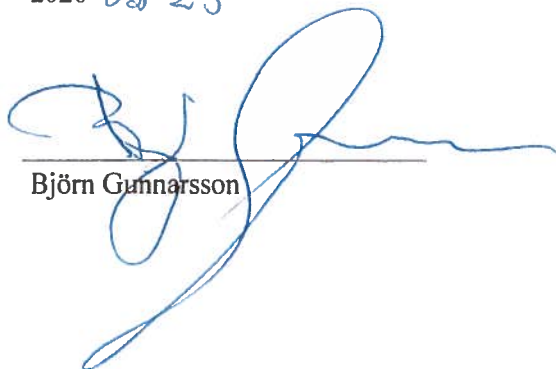


Robert Frishammar

**REVISORSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits

2020-02-25



Björn Gunnarsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Essinge Strand, Stockholm

Org.nr.: 716439 - 0606

Undertecknad, som utsetts till revisor för BRF Essinge Strand, får härmed avge revisionsberättelse för verksamhetsåret 2019.

Jag har utfört granskningen av årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Detta har gjorts i den omfattning som god revisionsred bjuder och tillstyrker följande:

- att Resultat- och Balansräkning fastställs
- att Årets Resultat disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen
- att Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Stockholm 25/2 2020

  
Björn Gunnarsson