

Årsredovisning för
Brf Essingehill
769607-2052

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-06-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Essingestupet 9, Essingestupet 10 och Essingestupet 11 på adressen Vänskapsvägen 51, 53 och 55 i Stockholm. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 2 196 kvm och 8 förråd för uthyrning om 25,2 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Baxter Ordförande

Louise Strandros Kassör

Frida Isberg Sekreterare

Su Lin Siew Ledamot

Jonathan Kvarnström Ledamot

Jim Thorell Ledamot

Elisabeth Nord Melchert Suppleant

Ted Jonesig Suppleant

Valberedning

Daniel Pedersen Dambo.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Elena Entina Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020 Utförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2020 Utförande av stamspolning i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen

2020 Utförande av gasledningsbesiktning i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen

2020 Stomutredning och verifikation av väggarna i fastigheternas byggnader.

2020 Upprättande av årlig översyn och service av fastigheternas brandsläckare med Haninge Brandredskap AB. Installation av brandredskapsskyltar.

2020 Byte av belysning och installation av rörelsesensorer i samtliga tvättstugor.

Planerade underhåll

2021 Målning av cykelrumsgolven i 51:an och 53:an

2021 Slipning och lackning av cykelrumsdörrarna på 51:an och 53:an

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Fastighetsägarna

Teknisk förvaltning Renab

Förvaltning Vatten, avlopp och hushållsavfall Stockholm Vatten och Avfall

Fjärrvärme Stockholm Exergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Styrelsens genomgång av avtal med befintliga leverantörer har resulterat i minskade kostnader för el, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, städning och ekonomisk förvaltning. Översyn av förråd har gjorts vilket ökat intäkter för lokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 958	1 918	1901	1930
Resultat efter fin. poster (tkr)	-124	-1 177	-5783	-130
Soliditet (%)	69	69	68	71
Yttre Fond	223	212	212	1675
Taxeringsvärde	74 362	74 362	59 564	59 564
Bostadsyta, kvm	2 145	2 145	2 145	2 145
Lån per kvm, kr	9 706	9 790	10 023	9 981

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 583 583	6 352 200	212 289	-6 121 498	-1 177 142	46 849 432
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			223 086	-223 086		
Balanseras i ny räkning				-1 177 142	1 177 142	
Årets resultat					-123 797	-123 797
Belopp vid årets utgång	47 583 583	6 352 200	435 375	-7 521 726	-123 797	46 725 635

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-7 521 726
Årets resultat	-123 797
Totalt	-7 645 523
Avsättning till yttre fond	223 086
Uttag ur yttre fond	-7 868 609
Balanseras i ny räkning	
Summa	-7 645 523

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 957 596	1 917 883
Summa rörelseintäkter		<u>1 957 596</u>	<u>1 917 883</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 464 374	-2 522 897
Övriga externa kostnader	4	-18 271	-24 020
Personalkostnader och arvoden	5	-52 142	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 248	-317 248
Summa rörelsekostnader		<u>-1 852 035</u>	<u>-2 916 733</u>
Rörelseresultat		<u>105 561</u>	<u>-998 850</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 358	-178 292
Summa finansiella poster		<u>-229 358</u>	<u>-178 292</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-123 797</u>	<u>-1 177 142</u>
Resultat före skatt		<u>-123 797</u>	<u>-1 177 142</u>
Årets resultat		<u>-123 797</u>	<u>-1 177 142</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 879 984	67 177 378
Inventarier, maskiner och installationer	7	159 134	178 988
Summa materiella anläggningstillgångar		67 039 118	67 356 366
Summa anläggningstillgångar		67 039 118	67 356 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 512	12 404
Övriga fordringar		594	49 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 996	49 201
Summa kortfristiga fordringar		42 102	111 185
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		960 643	914 155
Summa kassa och bank		960 643	914 155
Summa omsättningstillgångar		1 002 745	1 025 340
SUMMA TILLGÅNGAR		68 041 863	68 381 706

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 935 783	53 935 783
Fond för yttre underhåll		435 375	212 289
Summa bundet eget kapital		54 371 158	54 148 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 521 726	-6 121 498
Årets resultat		-123 797	-1 177 142
Summa fritt eget kapital		-7 645 523	-7 298 640
Summa eget kapital		46 725 635	46 849 432
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 940 000	20 500 000
Summa långfristiga skulder		8 940 000	20 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	11 880 000	500 000
Leverantörsskulder		147 975	131 414
Skatteskulder		123 898	119 962
Övriga skulder	10	1 200	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	223 155	279 698
Summa kortfristiga skulder		12 376 228	1 032 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 041 863	68 381 706

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Maskiner och inventarier	6,66%	6,66%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. Från och med 2019 bokföres avsättningar av fonden först efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då bokföringen skett på innevarande år.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 641 608	1 644 336
Hyror bostäder	251 518	247 063
Hyror lokaler	26 465	19 120
Övriga hyresintäkter	38 005	7 364
Summa	1 957 596	1 917 883

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	41 446	49 173
Städning	68 864	89 942
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 370	16 221
Trädgårdsskötsel	27 761	33 638
Reparationer	198 553	1 391 082
El	53 712	68 287
Uppvärmning	392 813	411 880
Vatten	94 118	80 174
Sophämtning	31 687	26 931
Försäkringspremie	32 470	34 200
Fastighetsavgift bostäder	61 447	59 211
Fastighetsskatt lokaler	1 620	1 620
Övriga fastighetskostnader	19 080	19 225
Kabel-tv/Bredband/IT	75 370	75 350
Förvaltningsarvode ekonomi	54 213	56 727
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 804	5 685
Panter och överlåtelse	6 211	-
Förvaltningsarvode teknik	11 449	-
Övriga externa tjänster	28 781	18 626
	1 247 769	2 437 972
Underhåll		
Övrigt	216 605	84 925
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 464 374	2 522 897

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 271	7 978
Konsultarvode	-	700
Revisionarvode	15 000	15 342
Summa	18 271	24 020

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Sociala kostnader	12 142	12 568
Styrelsearvodet	40 000	40 000
Summa	52 142	52 568

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	48 050 525	48 050 525
-Ombyggnad	1 142 810	1 142 810
-Mark	20 720 800	20 720 800
	69 914 135	69 914 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 736 757	-2 439 363
-Årets avskrivning enligt plan	-297 394	-297 394
	-3 034 151	-2 736 757
Redovisat värde vid årets slut	66 879 984	67 177 378
Taxeringsvärde		
Byggnader	74 362 000	74 362 000
	-	
	74 362 000	74 362 000
Bostäder	74 200 000	74 200 000
Lokaler	162 000	162 000
	74 362 000	74 362 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	298 112	298 112
	298 112	298 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 124	-99 270
-Årets avskrivning enligt plan	-19 854	-19 854
	-138 978	-119 124
Redovisat värde vid årets slut	159 134	178 988

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	9 505	914 155
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	951 138	-
Summa	960 643	914 155

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea	2024-12-18	0,53%	9 000 000		9 000 000
Nordea	2021-10-25	1,15%	8 820 000	60 000	9 000 000
Nordea	2021-01-26	0,53%	3 000 000		3 000 000
			20 820 000		21 000 000

Varav kortfristig del av långfristig skuld -11 880 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen
Dessa lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att
återbetala dessa lån inom 12 månader.

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdepositioner	1 200	1 200
Summa	1 200	1 200

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	48 039	84 391
Upplupen ränta på lån	14 508	17 000
Förutbetalda hyror och årsavgifter	145 608	163 307
Upplupen revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	223 155	279 698

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2021 - -

Julia Baxter
Ordförande

Jonathan Kvarnström
Ledamot

Su Lin Siew
Ledamot

Jim Erik Thorell
Ledamot

Louise Strandros Berden
Ledamot

Frida Isberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Elena Entina
Baker Tilly Stockholm KB
Auktoriserad revisor