

Årsredovisning

Brf Essingelätten 10

716421-0572

Styrelsen för Brf Essingelätten 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

371 AR
FIN UB
UB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.
Marken ägs av föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2019.
Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 7 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen äger fastigheten Essingelätten 10 med adress Essingestråket 32, Stockholm.
Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1938, innehåller 14 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 716 kvm och med följande fördelning:

1 r o k	1 st	32 kvm
2 r o k	10 st	461 kvm
3 r o k	1 st	73 kvm
4 r o k	2 st	150 kvm
Totalt:	14 st	716 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Petrén, ordförande
Ulrika Björck, ledamot
Daiga Eckardt, ledamot
Ulrika Nord, ledamot
Ulrika Brile, ledamot
Kristin Malmqvist, ledamot
Tobias Jacobsson, suppleant
Anton Säll, suppleant
Carl-Johan Malmqvist, suppleant

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Löner och ersättningar

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret inte erhållit några arvoden.

AM AR
UB
UM

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	21
Antalet tillkommande medlemmar under året:	1
Antalet avgående medlemmar under året:	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	20
Under året har en bostadsrätt överlåtits.	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i fastigheten externt:

Infästningen för balkongräcken till de franska balkongerna i trapphuset har förstärkts och de är nu säkert att öppna dessa.

Förändringar för fastigheten internt:

En ny tvättmaskin har installerats i föreningens tvättstuga.

En energideklaration genomfördes och en sammanfattning sitter uppsatt på föreningens anslagstavla.

Gasledningsbesiktning genomfördes med vissa anmärkningar som åtgärdas under 2020.

Brandvarnare har satts upp på samtliga våningsplan i trapphuset och brandsläckare har bytts ut.

Värmeanläggning:

Beslut har tagits om att kompletteringsborra fler bergvärmehål. Ansökan skickades in under 2019 men är ännu inte godkänd.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	642	640	640	640
Resultat efter finansiella poster	110	120	-28	184
Soliditet %	45	44	43	43
Balansomslutning	8 898	8 796	8 732	8 821
Årsavg bostäder kr/kvm	855	855	855	855
Fastighetslån kr/kvm BR-yta	6 680	6 763	6 847	6 931
Belåningsgrad*	26	33	34	34
Kassa och bank	779	643	512	496

*Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

AR KM
WB
AM

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 800 000	475 788	-2 532 163	119 816
<i>Resultatdisp enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			119 816	-119 816
Förändring av underhållsfond		43 800	-43 800	
Årets resultat				110 457
Belopp vid årets utgång	5 800 000	519 588	-2 456 147	110 457

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 456 147
Årets resultat	110 457
<i>Summa</i>	<i>-2 345 690</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	55 200
Balanseras i ny räkning	-2 400 890
<i>Summa</i>	<i>-2 345 690</i>

*Avsättning till underhållsfond 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

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

KM
AP
WB
AW
LS

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	641 916	640 116
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		641 916	640 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-313 705	-314 868
Övriga externa kostnader	3	-55 333	-44 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 026	-93 853
Summa rörelsekostnader		-465 064	-453 112
Rörelseresultat		176 852	187 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 396	-67 188
Summa finansiella poster		-66 395	-67 188
Resultat efter finansiella poster		110 457	119 816
Resultat före skatt		110 457	119 816
Årets resultat		110 457	119 816

KM AR
AM UB

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 030 131	8 119 963
Inventarier och maskiner	5	63 968	23 969
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 094 099</i>	<i>8 143 932</i>
Summa anläggningstillgångar		8 094 099	8 143 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 712	1 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 192	6 981
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>24 904</i>	<i>8 692</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		779 137	643 220
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>779 137</i>	<i>643 220</i>
Summa omsättningstillgångar		804 041	651 912
SUMMA TILLGÅNGAR		8 898 140	8 795 844

KM
AP
WB
62

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 800 000	5 800 000
Fond för yttre underhåll	519 588	475 788
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 319 588</i>	<i>6 275 788</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 456 147	-2 532 163
Årets resultat	110 457	119 816
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 345 690</i>	<i>-2 412 347</i>
Summa eget kapital	3 973 898	3 863 441
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 4 722 500	4 782 500
Summa långfristiga skulder	4 722 500	4 782 500
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	60 000	60 000
Leverantörsskulder	75 484	21 942
Skatteskulder	803	1 782
Övriga skulder	240	2 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 65 215	63 574
Summa kortfristiga skulder	201 742	149 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 898 140	8 795 844

KM
AR
AW
LB
E

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för föreningens materiella anläggningstillgångar.

TYP	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten 2002, 2006	1-2	50-100
Inventarier	6,67-20	5-15

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	612 036	612 036
	Bredband	30 780	30 240
	Rabatt bredband	-900	-2 160
	Summa	641 916	640 116

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsstädning	-22 125	-26 719
	OVK	-	-8 625
	El	-126 896	-106 002
	Uppvärmning	-24 882	-75 585
	Vatten och avlopp	-21 920	-21 564
	Sophämtning/renhållning	-7 156	-6 992
	Grovsopor	-1 344	-
	Fastighetsförsäkring	-13 078	-12 896
	Bredband	-30 072	-27 924
	Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	-2 768	-1 353
	Fastighetsavgift/skatt	-19 278	-18 718
	Reparation och underhåll	-12 207	-8 490
	Reparation och underhåll uppvärmning	-31 979	-
	Summa	-313 705	-314 868

HJ
 AR
 UB
 GW
 D
 GS

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-8 550	-8 341
	Kameral förvaltning	-28 392	-27 888
	Kameral förvaltning, extra	-1 500	-
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 117	-1 098
	Föreningsomkostnader	-1 224	-
	Bankkostnader	-1 978	-1 982
	Föreningsavgifter	-5 142	-5 082
	Energideklaration	-6 250	-
	Övriga främmande tjänster	-1 180	-
	Summa	-55 333	-44 391

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	7 573 938	7 573 938
	Ingående anskaffningsvärden Mark	2 013 939	2 013 939
	Utgående anskaffningsvärden	9 587 877	9 587 877
	Ingående avskrivningar	-1 467 914	-1 378 082
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-89 832	-89 832
	Utgående avskrivningar	-1 557 746	-1 467 914
	Redovisat värde	8 030 131	8 119 963
	Taxeringsvärde 2019: 18 400 000		
	Byggnad 6 600 000		
	Mark 11 800 000		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	161 834	134 701
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	46 193	27 133
	Utgående anskaffningsvärden	208 027	161 834
	Ingående avskrivningar	-137 865	-133 844
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 194	-4 021
	Utgående avskrivningar	-144 059	-137 865
	Redovisat värde	63 968	23 969

KM
 AR
 UB
 AN
 L

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Brandkontoret	13 190	–
	FRUBO AB	2 484	–
	Stockholms stadsnät	7 518	6 981
	Summa	23 192	6 981

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 193044 2024-10-30 1,23%	2 582 500	2 642 500
	Stadshypotek 202624 2021-12-30 1,54%	2 200 000	2 200 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	-60 000	-60 000
	Summa	4 722 500	4 782 500

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 4 482 500 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	38 946	49 928
	Uppl revisionsarvode	8 000	8 000
	Uppl utgiftsräntor	5 609	5 646
	Borås Elhandel	5 929	–
	Stockholm vatten	4 856	–
	Stockholm Home Facility	1 875	–
	Summa	65 215	63 574

AM WB AR
 14
 D

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 650 000	5 650 000
	Summa ställda säkerheter	5 650 000	5 650 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020- 04 - 22

Anna Petrén

Daiga Eckardt

Ulrika Nord

Ulrika Björck

Ulrika Brile

Kristin Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

30 april 2020

Maria Johansson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Handwritten initials: AR, UB, MB, and others.

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Essingeslätten 10
Org.nr 716421-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 30 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor