

Årsredovisning 2019

BRF ESSINGEUTSIKTEN 23 769619-1514

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures and initials:
W
J
S
S R

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

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 2008-08-13.

Äkta förening

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

Fastighetens historik

Fastigheten Skogsmarken 23 uppfördes 1963. Den förvärvades 2008-12-30 från Stockholm Stad, som bedrev servicehus/äldreboende i fastigheten. Under 2009-2010 renoverades fastigheten och byggdes om till bostäder med bostadsrätt. Marken är upplåten av Stockholm Stad med tomträtt från 1963.

Fastighetens adress

Brf Essingeutsikten 23
Skogsmarksvägen 16
112 65 Stockholm

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skogsmarken 23 på adressen Essingestråket 44 i Stockholm. För perioden 2019-01-01 - 2019-12-31 hade föreningen 39 bostadsrätter om totalt 2735 kvm och 3 lokaler om 27 kvm. Övriga lokaler utgörs av utrymmen på vind och tak för antenner och basstationer för mobiltelefoni som hyrs av Teliasonera och Net4Mobility samt tre förråd som hyrs ut till medlemmar i föreningen. Föreningen har 12 parkeringsplatser som alla är uthyrda till medlemmar och ett flertal står i kö för att få plats.

Byggnaden består av två sammanbyggda huskroppar, en låghusdel samt en höghusdel. Höghusdelen har hiss. Låghusdelen har tre plan med bostäder. Höghusdelen har åtta plan med bostäder, lokaler, källarutrymmen samt en delvis inredd vind. I källarutrymmet finns bl.a. undercentral för fjärrvärme, tekniska utrymmen, lägenhetsförråd, samt tvättstuga. På vinden finns bl.a. fläktrum samt hissmaskinrum. På fastighetens innergård finns en lekplats samt ett fristående sophus.

Byggnaden värms upp via fjärrvärme kombinerat med egen bergvärme och har i huvudsak vattenburna radiatorer med termostatventiler. Ventilation till bostäder sker genom tilluft via springventiler och frånluftsaggregat på vinden för frånluftsventilation i kök och badrum samt vissa andra utrymmen. Energideklaration gjordes 2009 och Obligatorisk VentilationsKontroll, OVK, gjordes 2016.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Styrelsens sammansättning

För perioden 2019-01-01 - 2019-05-14 hade styrelsen följande sammansättning:

Håkan Olofsson	Ledamot
Anvar Lindblad	Ledamot
Robert Rudin	Ledamot
Louise Olivercrona Sennrot	Ledamot

För perioden 2019-05-14 - 2019-12-31 hade styrelsen följande sammansättning:

Håkan Olofsson	Ledamot
Zara Eklund	Ledamot
Robert Rudin	Ledamot
Louise Olivercrona Sennrot	Ledamot
Sonja Thorngren	Ledamot

Valberedning

Vibeke Nielsen-Olofsson, sammankallande, och Marie-Louise Stagh.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Rävisor AB Revisor David Walman

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Medlemmar

Juridiska personer är inte tillåtna som medlemmar i föreningen.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 stycken. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Under 2019 har 2 överlåtelser skett.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsförvaltning	SBA Drift
Hissunderhåll	AB Cityhiss
Städning	LSC Miljö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygget

Bygget av de 9 nya bostadsrätterna slutbesiktigades 2018-05-06. Entreprenör var Carl Byggare AB. Åtgärder av fel och brister upptäckta efter slutbesiktningen har pågått under verksamhetsåret och kommer att pågå till 2023-05-06.

Bergvärmeanläggningen

Bergvärmeanläggningen godkändes vid slutbesiktning 2019-10-17 med garantitid i fem år till den 2024-10-17. Fel upptäckta vid besiktningen och delar som inte var besiktningsbara var inte åtgärdade vid verksamhetsårets slut.

Internetanslutning

Styrelsen har tagit hjälp av en medlem för upphandling av internetleverantör och valet föll till slut på Bahnhof och det 10-åriga avtalet med Telia sades upp. Installation kommer att ske nästa verksamhetsår, 2020-01-30.

Mäklare, försäljningar

Av de tre osålda lägenheterna vid verksamhetsårets inledning såldes två stycken av Kerstin Wallin och den sista av Svensk Fastighetsförmedling.

Underhåll

Sedvanligt underhåll har skett under året, men inga av större omfattning.

Städdagar

Vårstädning genomfördes 27:e april, och höststädningen den 19:e oktober.

Brandskydd

Vårt brandskydd ses kontinuerligt över av Brandansvarige, Kjell Olsson, som också upprättat brandskyddsdokumentation som återfinns på hemsidan.

Styrelse

Under 2019 lämnade en person styrelsen och två nya tillkom.

Stadgar

Gällande stadgar godtogs vid en extra stämma 2017-05-21.

Medlemsinformation

Information till medlemmar har delgetts kontinuerligt via mail när behov ansetts föreligga.

Ekonomi 2019

Försäljning av de 3 kvarvarande lägenheterna har genomförts enligt plan. Vid utgången av 2019 var alla lån lösta samt att det fanns cirka 7,9 miljoner på banken. Den största investeringen under året har gjorts i bergvärmeanläggningen.

Ekonomiska utsikter 2020

Då alla lägenheter nu är sålda kommer den totala nettoomsättningen att öka med ca 170 000 kronor på en årlig basis. Kostnader för skuldräntor kommer att vara 0, då föreningen nu är helt skuldfri. Investeringen i bergvärmeanläggningen kommer att minska de löpande energikostnaderna. Under året kommer investeringar ske för att rusta upp innergården samt för en fönsterrenovering i de ytor där byggnadens originalfönster fortfarande finns.

Årets resultat 2019

Årets resultat efter finansiella poster hamnade på minus 1 342 000 kronor, efter avskrivningar av materiella anläggningar, som uppgick till 1 617 000 kronor. Insatser och överlåtelseavgifter ökade under 2019 från ca 98,9 miljoner kronor till 117,5 miljoner kronor (+18,6 miljoner kronor). Lånen minskade från 13 000 000 kronor till 0 kronor.

Efter försäljningen av lägenheter och de amorteringar vi har utfört, har föreningen erhållit ca 4,5 miljoner kronor i indirekt kapitaltillskott under 2019.

Noterbara förändringar 2019 i jämförelse med 2018:

Rörelseintäkter - Årsavgifter, bostäder har ökat då alla lägenheter nu är sålda.

Taxebundna kostnader – Fjärrvärmekostnaderna är lägre mot föregående år

Övriga externa kostnader – Övriga förvaltningskostnader är högre pga kostnader för den nya ekonomiska planen

Förändringar i avtal

Inga leverantörsförändringar har gjorts men däremot några justeringar av avgifter hos vissa leverantörer. Internetavtalet med Telia sades upp 2019-07-30, att upphöra 2020-01-30.

Medlemmar som varit behjälpliga

I föreningens verksamhet har, utöver styrelsen, ett flertal personer varit engagerade och bidragit med hjälp och bland andra kan nämnas:

Bergvärmegruppen: Johan Jansson (Robert Rudin och Håkan Olofsson)

Internetupphandling: Simon Hamlin

Brandskydd: Kjell Olsson

Valberedning: Vibeke Nielsen-Olofsson, Marie-Louise Stagh

Trädgården: Siv Foster

Glöggmingel, städdagar: Zara Hamlin, Petter Dixelius, Erik Ritzell, Vibeke-Nielsen-Olofsson, Marie-Louise Stagh, m.fl.

Snöskottning/sandning: Håkan Olofsson, Johan Jansson, Laurent Blomme

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 853	1 534	1 407	2 575
Årsavgifter	1 643	1 354	1 229	1 229
Lån	0	13 000	48 960	29 080
Resultat efter fin. poster	-1 342	-1 454	-2 118	-379
Soliditet, %	100	88	55	69
Taxeringsvärde	89 666	75 000	64 820	64 820
Bostadsyta, kvm	2 735	2 735	1 930	1 930
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	495	637	637
Lån per kvm bostadsyta, kr	0	4 753	25 368	15 067
Genomsnittlig skuldränta, %	0	1,30	1,13	1,32
Belåningsgrad, %	0	11,63	51,61	30,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	76 826	-	8 450	85 275
Upplåtelseavgifter	22 070	-	10 195	32 266
Fond, yttre underhåll	729	-	593	1 322
Direkt kapitaltillskott	9 797	-	-	9 797
Balanserat resultat	-5 206	-1 454	-593	-7 252
Årets resultat	-1 454	1 454	-1 342	-1 342
Eget kapital	102 763	0	17 303	120 066

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 853	1 534
Rörelseintäkter		1	3
Summa rörelseintäkter		1 854	1 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 099	-1 216
Övriga externa kostnader	7	-321	-264
Personalkostnader	8	-61	-86
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 617	-1 020
Summa rörelsekostnader		-3 099	-2 586
Rörelseresultat		-1 245	-1 050
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-97	-405
Summa finansiella poster		-97	-405
Resultat efter finansiella poster		-1 342	-1 454
Årets resultat		-1 342	-1 454

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	110 169	111 781
Maskiner och inventarier	11	0	5
Pågående projekt	12	2 197	0
Summa materiella anläggningstillgångar		112 366	111 786
Summa anläggningstillgångar		112 366	111 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	5
Övriga fordringar	13	127	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105	102
Summa kortfristiga fordringar		238	121
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 947	4 269
Summa kassa och bank		7 947	4 269
Summa omsättningstillgångar		8 185	4 391
Summa tillgångar		120 552	116 177

M
B
R S

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		127 338	108 693
Fond för yttre underhåll		1 322	729
Summa bundet eget kapital		128 660	109 423

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 252	-5 206
Årets resultat		-1 342	-1 454
Summa fritt eget kapital		-8 594	-6 660

Summa eget kapital

120 066 102 763

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	0	13 000
Summa långfristiga skulder		0	13 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		159	195
Skatteskulder		0	-123
Övriga kortfristiga skulder		6	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	321	337
Summa kortfristiga skulder		486	414

Summa eget kapital och skulder

120 552 116 177

Handwritten signatures and initials:
M
S
R

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Essingeutsikten 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	113	83
Hysesintäkter, p-platser	97	97
Årsavgifter, bostäder	1 643	1 354
Övriga intäkter	1	3
Summa	1 854	1 537

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	21	11
Fastighetsskötsel	45	44
Snöskottning	7	39
Städning	133	100
Trädgårdsarbete	5	1
Övrigt	8	2
Summa	219	197

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	3
Reparationer	87	52
Summa	87	55

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	82	97
Fjärrvärme	339	399
Sophämtning	41	34
Vatten	64	49
Summa	526	579

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	43	42
Fastighetsskatt	64	48
Tomträttsavgälder	159	159
Summa	267	249

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	45	44
Datakommunikation	3	3
Förbrukningsmaterial	10	24
Juridiska kostnader	3	3
Konsultkostnader	125	149
Revisionsarvoden	16	2
Telekommunikation	2	1
Övriga förvaltningskostnader	117	38
Summa	321	264

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12	20
Styrelsearvoden	49	66
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	61	86

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	85	402
Övriga räntekostnader	12	2
Summa	97	405

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	119 390	101 454
Årets inköp	0	17 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 390	119 390
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 609	-6 595
Årets avskrivning	-1 612	-1 015
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 221	-7 609
Utgående restvärde enligt plan	110 169	111 781
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 500	41 000
Taxeringsvärde mark	47 166	34 000
Summa	89 666	75 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54	54
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54	54
Ingående ackumulerad avskrivning	-48	-43
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-54	-48
Utgående restvärde enligt plan	0	5

mw
DR *cf*

Not 12, Pågående projekt	2019-12-31	2018-12-31
Pågående projekt	2 197	0
Summa	2 197	0

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	113	0
Skattekonto	14	14
Summa	127	14

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	43	42
Förvaltning	11	11
Tomträtt	40	40
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9
Summa	105	102

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek			0	13 000
Summa			0	13 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	6	9
Förutbetalda avgifter/hyror	177	160
Sociala avgifter	19	19
Styrelsearvode	60	60
Städning	9	9
Uppvärmning	20	54
Utgiftsräntor	0	9
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	1
Summa	321	337

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	49 500	49 500
Summa	49 500	49 500

Handwritten signatures and initials:
M B
D S

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Bland kommande väsentliga händelser efter verksamhetsåret kan nämnas gårdsupprustning och fönsterbyte.

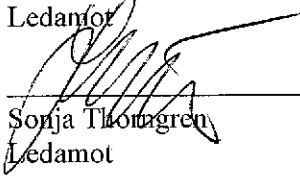
Underskrifter

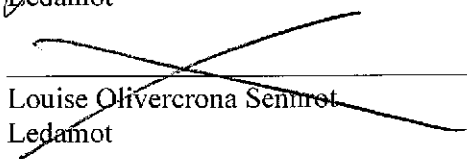
Stockholm, 2020 - 04 - 17

Ort och datum

Ej närvarande åt underskrift


Zara Fridh
Ledamot


Sonja Thörngren
Ledamot

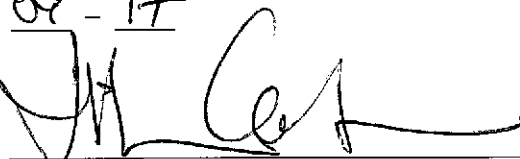
~~~~
~~Louise Olivercrona Sennrot~~
~~Ledamot~~

Min revisionsberättelse har lämnats

2020-04-17


Rävisor AB
Revisor

David Walman



Håkan Olofsson
Ordförande



Robert Rudin
Ekonomiansvarig

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essingeutsikten 23
Organisationsnummer 769619-1514**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essingeutsikten 23 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essingeutsikten 23 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2020-04-17



Rävisor AB
David Walman
Revisor