

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2050.
- 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 att höjas.

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. För seniorhuset, Segelbåtsvägen 14, krävs att förvärvaren av bostadsrätt ska ha fyllt 50 år. Om äkta makar förvärvat bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-27 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

Johan Lindblad	Ordförande
Birgitta Pellborn	Ledamot
Åsa Schwieler	Ledamot
Martin Ugrell	Ledamot

Stella Bergström	Suppleant
Bo Magnusson	Suppleant
Anette Majoros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petter Gustafsson	Ordinarie Extern	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
-------------------	------------------	---

Valberedning

Dick Engstrand
Eva Furskog
Niklas Jonasson
Anna Notander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-15. Extra stämma med anledning av att revisorernas berättelse ej fanns tillgänglig vid ordinarie stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvålen 6	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

Byggnadsår och ytor

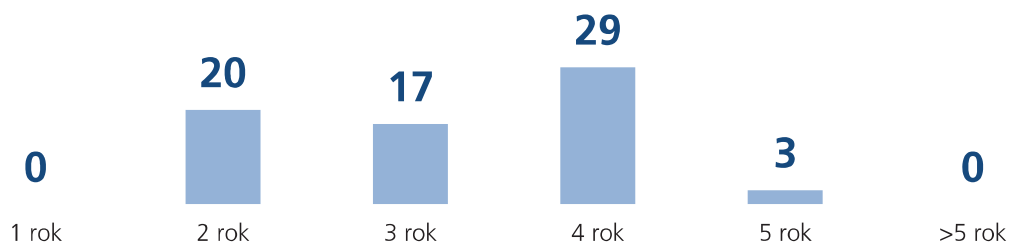
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 978 m², varav 5 591 m² utgör boyta och 387 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kajutan	Föreningslokal med övernattningsmöjlighet, två rum med pentry
Garage	Föreningen har 24 garageplatser i eget garage samt tre p-platser utomhus. Dessutom hyr föreningen 10 garageplatser i NREPs (tidigare Lärarförbundets) garage.
Japanska trädgården	Gemensam utomhuslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Löpande justering av värmesystem	2022	
Maskinellt underhåll hissar	2022	
Reparationer och korrigerande åtgärder i samband med inträngande dagvatten	2021 - 2022	I hus 12 och 14 har det trängt in vatten i byggnaderna, och vidare in i och ner till lägenheter belägna under. Inträngandet har skett via bristfälliga ursprungskonstruktioner i skarven mellan balkong och vägg.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Låssystem/skalskydd	2023	Ersättning för nuvarande låssystem, tidigarelagt pga problem med stulna nycklar.
Genomgång och byte av maskiner i tvättstugorna	2023	
Fönsterkarmar och fönster	2024	
Målning av yttertak	2024	
Genomgång hissar och hissmaskineri	2025	
Stampolning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv, internet	Tele2
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Städning trapphus, tvättstugor och gästlägenheten	Ren Standard AB
Trädgårdsskötsel	JS Entreprenad
Fastighetsskötsel	RL Johanssons Fastighetservice
Hissar Service	KONE AB
Vatten och avlopp / Renhållning	Stockholm Vatten
Entrémattor	Hr Björkmans mattor
Fiberanslutning	STOKAB AB
Telefon, hisslarm	Telia
Internetportal	IP-only AB
Jourmontör	Securitas AB
Revisor	Carlsson & Partners AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Övervakning energisystem	Indoor Energy
Elförsäljare	Nossebro Energinät
Webbhotell	Simply BRF
Domännamn	Oderland
Elnätavgift	Ellevio
Luktkontroll soprum	Ozontech
Försäkring	Trygghansa
Tomträtt	Exploateringskontoret Stockholm stad/mark
Fjärrvärme avläsning	Bredband 2
Garageplatser Tvärbanan	NREP/Tvålen fast AB
Rondering o skötsel fastighet	Fastighetsägarna
Återvinning/glas, papper mm	Prezero
Brandskydd underhåll/kontroll/inspektion	Videgren Brandskydd
Licens och underhåll lås	iLOQ Oy
Lås, underhåll o Licens	Hellgrens Lås AB /iLOQ Oy

Föreningens ekonomi

På grund av bland annat inflation, höjda elpriser och stigande räntor så har vissa kostnader ökat på ett sätt som varit svårt att förutse.

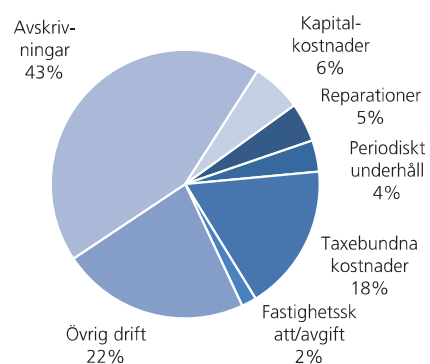
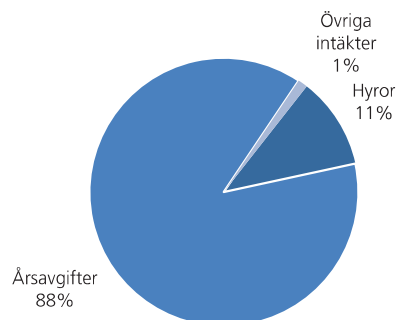
Under 2022 har ett lån omförhandlats med Handelsbanken vilket medförde en högre ränta.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 835 858	3 028 031
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 863 042	4 866 060
Finansiella intäkter	4 437	538
Minskning kortfristiga fordringar	19 572	0
Ökning av kortfristiga skulder	124 256	376 364
	5 011 306	5 242 962
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 516 458	3 537 811
Finansiella kostnader	414 375	373 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-20
Ökning av kortfristiga fordringar	0	74 101
Minskning av långfristiga skulder	2 800 000	450 030
	6 730 833	4 435 135
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 116 332	3 835 858
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 719 527	807 827

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 har varit ett speciellt år. Krig, inflation och höjda elpriser har medfört stora påfrestningar på föreningens ekonomi. Styrelsen har arbetat hårt för att minska energiförbrukningen för att så långt möjligt lindra effekterna av detta.

Vi har tyvärr haft problem med inbrott. Med anledning av det har styrelsen beslutat om att tidigarelägga planerat byte av låssystem.

Kajutan är fortfarande mycket väl uthyrd. Det är kul!

Två städdagar har genomförts under året. De var välbesökta och vi fick mycket gjort. Nästa år ska vi köpa mer korv! :-)

Ett välbesökt och uppskattat glöggmingel har traditionsenligt arrangerats i Kajutan.

Under året har några mindre vattenläckor upptäckts i soprummet hus 12, samt i nedre garaget. Dessa har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	765	765	785
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 416	6 917	6 997	7 105
Elkostnad/m ² totalyta	88	77	45	82
Värmekostnad/m ² totalyta	66	53	51	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	19	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	62	69	73
Soliditet (%)	67	66	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 081	-2 062	-1 708	-968
Nettoomsättning (tkr)	4 860	4 786	4 792	4 872

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 591 m² bostäder och 387 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	36 206 000	0	0	36 206 000
Upplåtelseavgifter	41 994 000	0	0	41 994 000
Fond för yttre underhåll	5 245 632	1 824 307	-50 350	3 471 675
S:a bundet eget kapital	83 445 632	1 824 307	-50 350	81 671 675
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 972 026	-1 824 307	-2 011 309	-1 136 410
Årets resultat	-2 080 587	-2 080 587	2 061 659	-2 061 659
S:a ansamlad förlust	-7 052 613	-3 904 894	50 350	-3 198 069
S:a eget kapital	76 393 019	-2 080 587	0	78 473 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 080 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 147 719
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 824 307
summa balanserat resultat	-7 052 613

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

260 577
-6 792 036

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	4 859 839	4 785 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 204	80 257
Summa rörelseintäkter		4 863 042	4 866 060

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 151 719	-3 120 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 349	-251 618
Personalkostnader	Not 6	-171 390	-165 807
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 017 233	-3 017 233
Summa rörelsekostnader		-6 533 691	-6 555 043

RÖRELSERESULTAT

-1 670 648 **-1 688 984**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 437	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 375	-373 213
Summa finansiella poster		-409 938	-372 675

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 080 587 **-2 061 659**

ÅRETS RESULTAT

-2 080 587 **-2 061 659**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	111 072 456	114 089 689
Summa materiella anläggningstillgångar	111 072 456	114 089 689
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	111 075 956	114 093 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	29 953	52 290
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 964 460	3 728 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	235 570	235 003
Summa kortfristiga fordringar	2 229 983	4 015 486
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	281 271	234 866
Summa kassa och bank	281 271	234 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 511 254	4 250 352
SUMMA TILLGÅNGAR	113 587 211	118 343 542

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 200 000	78 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 245 632	3 471 675
Summa bundet eget kapital		83 445 632	81 671 675
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 972 026	-1 136 410
Årets resultat		-2 080 587	-2 061 659
Summa ansamlad förlust		-7 052 613	-3 198 069
SUMMA EGET KAPITAL		76 393 019	78 473 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 271 966	25 000 000
Summa långfristiga skulder		35 271 966	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	600 000	13 671 966
Leverantörsskulder		313 479	233 064
Skatteskulder		246 792	243 732
Övriga skulder		976	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	760 979	720 924
Summa kortfristiga skulder		1 922 226	14 869 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 587 211	118 343 542

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	80 år	80 år
Yttertak	45 år	45 år
Fasad/Balkonger	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar	20 år	20 år
Stomkomplettering förening	26 år	26 år
Stomkomplettering medlem	34 år	34 år
Stamledning VA	35 år	35 år
Värmesystem	65 år	65 år
Luftbehandlingssystem	16 år	16 år
Fastighetsel inkl svagström	45 år	45 år
Hissar	20 år	20 år
Laddstolpar	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	4 269 471	4 274 943
	Hyror parkering moms	0	4 000
	Hyror parkering	32 400	24 625
	Hyror garage	504 500	435 644
	Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
	Gästlägenhet	46 405	46 519
	Öresutjämning	59	72
		4 859 839	4 785 803
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	3 204	80 257
	Övriga intäkter	0	0
		3 204	80 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 736	45 833
	Fastighetsskötsel beställning	8 642	8 513
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	64 057
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 199	29 465
	Snöröjning/sandning	20 767	23 438
	Städning entreprenad	85 488	84 623
	Städning enligt beställning	350	3 781
	Mattvätt/Hyrmattor	10 300	23 604
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	93 750
	Hissbesiktning	0	4 829
	Myndighetstillsyn	4 410	2 460
	Gemensamma utrymmen	4 964	0
	Garage/parkering	77 139	67 500
	Gård	2 486	15 105
	Serviceavtal	88 419	70 785
	Förbrukningsmateriel	3 193	244
	Teleport/hissanläggning	0	7 691
	Störningsjour och larm	11 264	0
		446 856	545 677
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	198 924	0
	Hyreslägenheter	0	41 075
	Tvättstuga	16 745	1 113
	Entré/trapphus	0	2 663
	Lås	20 086	5 401
	VVS	67 080	24 345
	Värmeanläggning/undercentral	25 644	52 959
	Ventilation	-58 240	292 389
	Elinstallationer	6 830	0
	Hiss	17 683	0
	Huskropp utvändigt	0	35 409
	Tak	0	24 125
	Balkonger/altaner	32 438	63 731
	Garage/parkering	0	50 536
	Skador/klotter/skadegörelse	875	0
		328 065	593 746
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	26 418	0
	VVS	0	50 350
	Värmeanläggning	232 121	0
	Ventilation	2 038	0
		260 577	50 350
	Taxebundna kostnader		
	El	526 820	459 529
	Värme	394 103	319 411
	Vatten	171 532	113 466
	Sophämtning/renhållning	133 132	128 463
	Grovsopor	6 852	9 742
		1 232 439	1 030 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 335	37 944
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 357	0
	Tomträttsavgäld	599 400	599 400
	Kabel-TV	105 549	116 509
	Bredband	12 250	23 248
		759 891	777 101

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	123 891	122 901
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 151 719	3 120 386
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	30 168	24 576
	Juridiska åtgärder	0	9 300
	Hyresförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	750	34 250
	Föreningskostnader	3 019	17 632
	Styrelseomkostnader	0	1 800
	Fritids- och trivselkostnader	8 715	3 169
	Studieverksamhet	7 125	0
	Förvaltningsarvode	127 879	123 987
	Administration	12 749	18 466
	Konsultarvode	2 944	18 437
		193 349	251 618
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 450	132 800
	Sociala kostnader	37 940	33 007
		171 390	165 807
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	834 215	834 215
	Yttertak K3	113 631	113 631
	Fasader/balkonger K3	272 740	272 740
	Fönster/dörrar och portar K3	136 370	136 370
	Stomkomplettering förening K3	272 729	272 729
	Stomkomplettering medlem K3	408 750	408 750
	Stamledningar VA K3	136 336	136 336
	Värmesystem K3	204 828	204 828
	Luftbehandlingssystem K3	181 920	181 920
	Förbättringar	9 641	9 642
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	231 808	231 808
	Hissar K3	77 946	77 946
	Utemiljö allmänt K3	136 319	136 319
		3 017 233	3 017 233

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 488 790	136 488 810
	Nyanskaffningar	0	-20
	Utgående anskaffningsvärde	136 488 790	136 488 790
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 399 101	-19 381 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 017 233	-3 017 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 416 334	-22 399 101
	Planenligt restvärde vid årets slut	111 072 456	114 089 689
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 908 000	88 223 000
	Taxeringsvärde mark	146 000 000	93 000 000
		261 908 000	181 223 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	260 000 000	179 000 000
	Lokaler	1 908 000	2 223 000
		261 908 000	181 223 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	129 399	127 201
	Klientmedel hos SBC	780 846	2 550 545
	Räntekonto hos SBC	1 054 215	1 050 448
		1 964 460	3 728 193
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	32 465	29 513
	Kabel-TV	29 898	29 296
	Garagekostnad	16 499	20 999
	Tele & datakommunikation	2 015	0
	Tomträttsavgäld	149 850	149 850
	Bredband	4 844	5 345
		235 571	235 003

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 471 675	2 115 164
	Reservering enligt stadgar	1 824 307	1 824 307
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 350	-467 796
	Vid årets slut	5 245 632	3 471 675

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,850 %	0	2 500 000	2022-03-30
	Handelsbanken	4,280 %	10 871 966	11 171 966	2026-09-30
	Handelsbanken	1,120 %	12 000 000	12 000 000	2025-06-01
	Handelsbanken	0,630 %	13 000 000	13 000 000	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		35 871 966	38 671 966	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-13 671 966	
			35 271 966	25 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 871 966 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 352 700	56 352 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	7 124	0
	El	148 665	112 746
	Värme	46 091	85 053
	Vatten	23 895	12 173
	Sophämtning	5 153	13 606
	Extern revisor	0	17 125
	Arvoden	66 500	53 800
	Sociala avgifter	26 157	16 904
	Ränta	11 200	11 200
	Avgifter och hyror	424 229	385 191
	Konsultarvode	0	0
	Snöröjning/sandning	1 590	3 313
	Mattvätt/Hyrmattor	375	7 150
	Entré/trapphus	0	2 663
		760 979	720 924

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av skalskydd/låssystem genomförs vår 2023.

Reparation av avloppsrör i hus 12 pga. dålig lukt pågår.

Fuktinträngen i två lägenheter högst upp i hus 12 som tidigare åtgärdats har återkommit och ny besiktning har skett. Nytt förslag på åtgärder skall tas fram och genomföras.

Kontroll av takstatus för ev. ommålning.

Ommålning av garagevägg hus 10.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Johan Lindblad
Ordförande

Birgitta Pellborn
Ledamot

Åsa Schwieler
Ledamot

Martin Ugrell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingefjärden nr 1

Org.nr. 769603-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1 för år 2022.

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 2022 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 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 upphöra med 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Essingefjärden nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 revisionssed 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 revisionssed 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 maj 2023

Petter Gustafsson
Auktoriserad revisor FAR



BRF Essingefjärden 1

Rättelse till

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1

På sidan 2 högst upp i Årsredovisningen har det blivit fel. Det ska stå

Valberedning

Niklas Jonason

sammankallande

Dick Engstrand

Eva Furskog

Anna Notander (t o m 18 maj 2022)

Agneta Davidsson Ohlson (fr o m 19 maj 2022)

Stora Essingen den 6 maj 2023

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1