

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Essingefjärden nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 förvärvar 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

Göran Filipsson	Ordförande
Agneta Davidsson Ohlson	Ledamot
Bo Magnusson	Ledamot
Torbjörn Sebell	Ledamot

Stella Bergström	Suppleant
Mikael Hemmingsen	Suppleant
Anette Majoros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Dick Englund
Eva Furskog
Niklas Jonason
Anna Notander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvålen 6	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

Byggnadsår och ytor

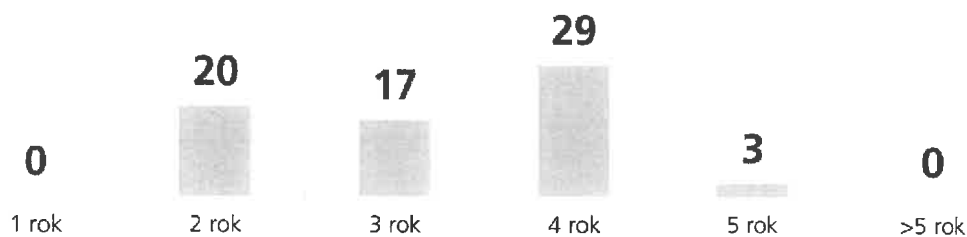
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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

Kajutan

Garage

Japanska trädgården

Kommentar

Föreningslokal med
övernattningsmöjlighet, två rum
med pentry
Föreningen har 24 garageplatser i
eget garage samt tre p-platser
utomhus. Dessutom hyr föreningen
7 garageplatser i Läraryrbundets
garage.
Gemensam utomhuslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning av fasader på bottenvåning	2021	
Reparationer och korrigerande åtgärder i samband med inträngande dagvatten	2021	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 ursprungs konstruktioner i skarven mellan balkong och vägg.
Maskiner övre garagedörren	2021	
Byte armatur trapphus till kombinerad med nödljus	2021	
Besiktning och underhåll av yttertak	2021	
Filterbyten element	2021	
OVK och rengöring ventilationskanaler	2021	
Byte av elementventiler	2019 - 2021	Slutligen har problemet med elementventilerna lösts och föreningen har nu fullt fungerande element.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång och byte av maskiner i tvättstugorna	2023	
Fönsterkarmar och fönster	2024	
Målning av yttertak	2024	
Genomgång hissar och hissmaskineri	2025	
Låssystem/skalskydd	2025	Ersättning för nuvarande låssystem
Stampsolning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv, internet	Com Hem
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Städning trapphus, tvättstugor och gästlägenheten	Ren Standard AB
Trädgårdsskötsel	JS Entreprenad
Fastighetsskötsel	RL Johanssons Fastighetsservice
Hissar	KONE AB
Renhållning	SUEZ Recycling AB
Entrémattor	Hr Björkmans mattor
Fiberanslutning	STOKAB AB
Telefon, hisslarm	Telia
Internetportal	IP-only AB
Jourmontör	Securitas AB
Nyttjanderättsavtal (t o m 30 april)	Sunfleet AB
Internetportal	Bredbandsbolaget AB
Revisor	Carlsson & Partners AB
Fastighetsförvaltning	Driftia AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Övervakning energisystem	Indoor Energy
EI	Nossebro Energinät

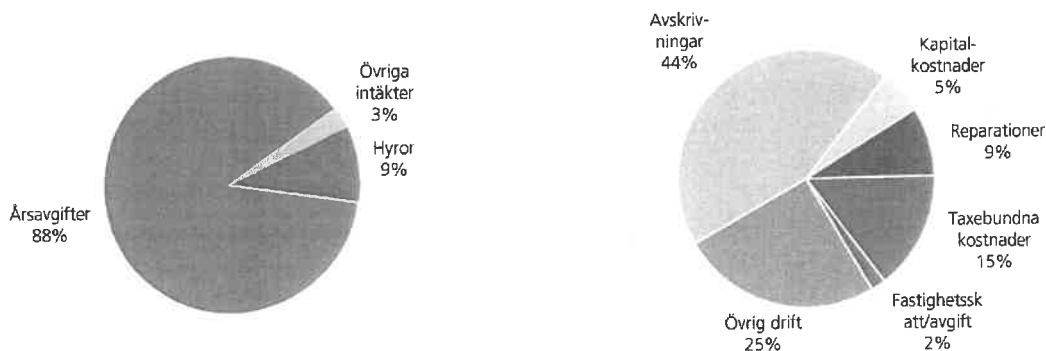
Föreningens ekonomi

Under 2021 har 2 lån omförhandlats med Handelsbanken med lägre ränta som resultat. Föreningens ekonomi är stabil och bedöms som robust. Amortering sker enligt plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 028 031	2 834 174
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 866 060	4 807 933
Finansiella intäkter	538	46
Ökning av kortfristiga skulder	376 364	0
	5 242 962	4 807 979
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 537 791	3 089 334
Finansiella kostnader	373 213	414 093
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	144 642
Ökning av kortfristiga fordringar	74 101	212 813
Minskning av långfristiga skulder	450 030	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	153 240
	4 435 135	4 614 123
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 835 858	3 028 031
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	807 827	193 857

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har det i hus 12 och 14, våning 6 och 7, trängt in vatten i byggnaderna, och vidare in i ett par lägenheter i anslutning till lägenheten där vatteninträngningen startade. Inträngandet har skett via bristfälliga ursprungskonstruktioner i skarven mellan balkong och vägg. Korrigerande arbeten, avfuktning och återställande har utförts. De bristfälligt utförda konstruktionerna har bytts ut.

De felaktiga radiatorventilerna, som installerades i anslutning till installationen av fjärrvärme, har bytts ut under året och föreningen har återigen ett fullt fungerande värmesystem.

Bytet av teknisk förvaltare från Driftia till Fastighetsägarna genomfördes som planerat.

I trädgården och föreningslokalen har två städdagar samt informationsmöte och glöggmingel arrangerats under året. En trädgårdsdesigner anlätades för ett besök samt råd och tips om skötseln av Japanska trädgården. Trasiga trädgårdsmöbler har ersatts med två nya grupper i Japanska trädgården för att erbjuda fler medlemmar möjlighet att träffas utomhus under pandemin.

Uthyrningen av föreningslokalen ökade något igen jämfört med 2020 då pandemin startade. Totalt har 177 dygn varit bokade. En kodbox har installerats utanför lokalen för att underlätta nyckelöverlämningen.

Den nya underhållsplanen, som upprättades 2020, har uppdaterats med de arbeten som utförts. De avsteg från planen som skett har varit att arbeten har skjutits på framtiden efter att besiktning/inspektion av statusen genomförts.

Utöver det så har det under 2021 utförts diverse underhållsarbeten:

- Maskiner till övre garagedörren har bytts ut
- Båda garagedörrarna har målats
- Det har skett bättringsmålning av alla tre husfasaderna på bottenvåningen samt socklarna
- Taken har besiktigats och det har utförts mindre reparationer samt bättringsmålats
- Trapphusbelysningarna har bytts till en kombinerad belysning/nödljusarmatur som styrs av rörelsedetektorer

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	765	765	785	808
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 917	6 997	7 105	7 212
Elkostnad/m ² totalyta	77	45	82	92
Värmekostnad/m ² totalyta	53	51	50	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	69	73	84
Soliditet (%)	66	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 062	-1 708	-968	46
Nettoomsättning (tkr)	4 786	4 792	4 872	5 009

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	3 471 675	1 824 307	-467 796	2 115 164
S:a bundet eget kapital	81 671 675	1 824 307	-467 796	80 315 164
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 136 410	-1 824 307	-1 240 065	1 927 962
Årets resultat	-2 061 659	-2 061 659	1 707 861	-1 707 861
S:a ansamlad förlust	-3 198 069	-3 885 966	467 796	220 101
S:a eget kapital	78 473 606	-2 061 659	0	80 535 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 061 659
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	687 898
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 824 307</u>
summa balanserat resultat	-3 198 068

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

50 350
<u>-3 147 718</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 785 803	4 792 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 257	15 669
Summa rörelseintäkter		4 866 060	4 807 933
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 120 386	-2 649 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 618	-282 360
Personalkostnader	Not 6	-165 807	-157 817
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 017 233	-3 012 412
Summa rörelsekostnader		-6 555 043	-6 101 746
RÖRELSERESULTAT		-1 688 984	-1 293 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		538	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 213	-414 093
Summa finansiella poster		-372 675	-414 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 061 659	-1 707 861
ÅRETS RESULTAT		-2 061 659	-1 707 861

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	114 089 689	117 106 942
Summa materiella anläggningstillgångar		114 089 689	117 106 942
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 093 189	117 110 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 290	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 728 193	2 963 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	235 003	216 657
Summa kortfristiga fordringar		4 015 486	3 180 077
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		234 866	188 347
Summa kassa och bank		234 866	188 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 250 352	3 368 424
SUMMA TILLGÅNGAR		118 343 542	120 478 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 200 000	78 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 471 675	2 115 164
Summa bundet eget kapital		81 671 675	80 315 164
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 136 410	1 927 962
Årets resultat		-2 061 659	-1 707 861
Summa ansamlad förlust		-3 198 069	220 101
SUMMA EGET KAPITAL		78 473 606	80 535 264
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 000 000	38 521 996
Summa långfristiga skulder		25 000 000	38 521 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 671 966	600 000
Leverantörsskulder		233 064	68 338
Skatteskulder		243 732	238 074
Övriga skulder		250	9 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	720 924	505 444
Summa kortfristiga skulder		14 869 936	1 421 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 343 542	120 478 866

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 anspråktagande 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	2021	2020
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
Stamledningar 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	2021	2020
	Årsavgifter	4 274 943	4 274 943
	Hyror parkering moms	4 000	11 500
	Hyror parkering	24 625	19 200
	Hyror garage	435 644	433 768
	Gästlägenhet	46 519	52 789
	Öresutjämning	72	64
		4 785 803	4 792 264
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	80 257	0
	Övriga intäkter	0	15 669
		80 257	15 669
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 833	117 565
	Fastighetsskötsel beställning	8 513	13 790
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 057	63 857
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 465	12 156
	Snöröjning/sandning	23 438	1 855
	Städning entreprenad	84 623	82 500
	Städning enligt beställning	3 781	2 531
	Mattvätt/Hyrmattor	23 604	14 306
	OVK Obl. Ventilationskontroll	93 750	0
	Hissbesiktning	4 829	9 005
	Myndighetstillsyn	2 460	28 694
	Gemensamma utrymmen	0	7 861
	Garage/parkering	67 500	106 562
	Gård	15 105	2 674
	Serviceavtal	70 785	74 596
	Förbrukningsmateriel	244	578
	Teleport/hissanläggning	7 691	0
	Störningsjour och larm	0	7 260
	Brandskydd	0	9 613
		545 677	555 404

Not 4 fortsättning **2021** **2020**

Reparationer

Lägenheter	41 075	0
Gemensamma utrymmen	0	1 263
Tvättstuga	1 113	16 197
Entré/trapphus	2 663	0
Lås	5 401	3 226
VVS	24 345	0
Värmeanläggning/undercentral	52 959	66 967
Ventilation	292 389	2 786
Elinstallationer	0	4 711
Hiss	0	4 956
Huskropp utvändigt	35 409	0
Tak	24 125	0
Balkonger/altaner	63 731	0
Mark/gård/utemiljö	0	15 795
Garage/parkering	50 536	0

593 746 **115 902**

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	0	385 263
VVS	50 350	0
Ventilation	0	82 533

50 350 **467 796**

Taxebundna kostnader

El	459 529	266 265
Värme	319 411	303 716
Vatten	113 466	113 627
Sophämtning/renhållning	128 463	134 408
Grovsopor	9 742	5 854

1 030 611 **823 870**

Övriga driftkostnader

Försäkring	37 944	9 369
Tomträttsavgäld	599 400	449 550
Kabel-TV	116 509	87 158
Bredband	23 248	19 278

777 101 **565 355**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

122 901 **120 831**

TOTALT DRIFTKOSTNADER

3 120 386 **2 649 157**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	24 576	28 857
	Juridiska åtgärder	9 300	2 578
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	34 250	18 438
	Föreningskostnader	17 632	23 179
	Styrelseomkostnader	1 800	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 169	1 310
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	123 987	118 036
	Administration	18 466	4 196
	Korttidsinventarier	0	7 484
	Konsultarvode	18 437	75 688
		251 618	282 360

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 800	125 250
	Sociala kostnader	33 007	32 567
		165 807	157 817

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	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	9 642	4 821
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	231 808	231 808
	Hissar K3	77 946	77 946
	Ut miljöö allmänt K3	136 319	136 319
		3 017 233	3 012 412

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 488 810	136 344 168
	Nyanskaffningar	0	144 642
	Utrangering	-20	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 488 790	136 488 810
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 381 868	-16 369 455
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 017 233	-3 012 412
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 399 101	-19 381 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	114 089 689	117 106 942
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 223 000	88 223 000
	Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
		181 223 000	181 223 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	179 000 000	179 000 000
	Lokaler	2 223 000	2 223 000
		181 223 000	181 223 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	127 201	123 736
	Klientmedel hos SBC	2 550 545	2 839 684
	Räntekonto hos SBC	1 050 448	0
		3 728 193	2 963 420

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	29 513	28 107
	Kabel-TV	29 296	29 126
	Garagekostnad	20 999	4 500
	Tomträttsavgäld	149 850	149 850
	Bredband	5 345	5 074
		235 003	216 657

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 115 164	2 107 854
	Reservering enligt stadgar	1 824 307	581 060
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-467 796	-573 750
	Vid årets slut	3 471 675	2 115 164

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,000 %	11 171 966	11 171 996	2022-03-30
	Handelsbanken	1,120 %	12 000 000	12 000 000	2025-06-01
	Handelsbanken	0,850 %	2 500 000	2 950 000	2022-03-30
	Handelsbanken	0,630 %	13 000 000	13 000 000	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		38 671 966	39 121 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 671 966	-600 000	
			25 000 000	38 521 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 171 966 kr.

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 352 700	56 352 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	112 746	25 530
	Värme	85 053	25 389
	Vatten	12 173	18 956
	Sophämtning	13 606	14 072
	Extern revisor	17 125	0
	Arvoden	53 800	40 000
	Sociala avgifter	16 904	12 586
	Ränta	11 200	11 200
	Avgifter och hyror	385 191	352 636
	Konsultarvode	0	3 750
	Snöröjning/sandning	3 313	1 325
	Mattvätt/Hyrmattor	7 150	0
	Entré/trapphus	2 663	0
		720 924	505 444

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Inget att rapportera

Styrelsens underskrifter


Stockholm den 29 / 4 2022



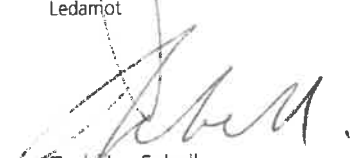
Göran Filipsson
Ordförande



Bo Magnusson
Ledamot



Agneta Davidsson Ohlson
Ledamot



Torbjörn Sebell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2022
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 2021.

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 2021 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2021 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/5 2022



Petter Gustafsson

Auktoriserad revisor FAR