

# Årsredovisning 2019

## BRF ESSINGEKLIPPAN 5 769606-3887

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2000-11-17.

##### Förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

##### Fastigheten

Byggnaden byggdes 1942. Föreningen har 19 lägenheter om totalt 902 kvm och 4 parkeringsplatser.

Byggnaden värms upp med bergvärme och kompletterande olja.

##### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial. Även ansvarsförsäkring för styrelsen finns via Trygg-hansa.

##### Styrelsens sammansättning

Nargiz Andersson Ordförande

Johan Lundberg Kassör

Johan Larsson Ledamot

##### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

##### Revisorer

Tobias Lilja Revisor KPMG

##### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

##### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning av lån
- Borrning av nya hål till bergvärme

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	739	746	734	694
Resultat efter fin. poster	-3	38	-220	6
Soliditet, %	63	62	62	64
Yttre fond	530	473	415	358
Taxeringsvärde	24 200	19 200	19 200	19 200
Bostadsyta, kvm	902	902	902	902
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	718	718	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 192	5 325	5 462	5 051
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	1,41	2,23	2,86
Belåningsgrad, %	39,12	39,45	39,80	36,22

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	9 250	-	-	9 250
Upplåtelseavgifter	90	-	-	90
Fond, yttre underhåll	473	-	58	530
Balanserat resultat	-1 492	38	-58	-1 512
Årets resultat	38	-38	-3	-3
<b>Eget kapital</b>	<b>8 359</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>8 356</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 512
Årets resultat	<u>-3</u>
Totalt	<b>-1 515</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73
Att från yttre fond i anspråk ta	-151
Balanseras i ny räkning	<u>-1 437</u>
	<b>-1 515</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		739	746
Rörelseintäkter		75	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>814</b>	<b>746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-489	-377
Övriga externa kostnader	8	-64	-46
Personalkostnader	9	-4	5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218	-221
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-774</b>	<b>-640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41</b>	<b>107</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-44	-69
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44</b>	<b>-69</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3</b>	<b>38</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3</b>	<b>38</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	11 972	12 174
Markanläggningar	12	157	120
Maskiner och inventarier	13	34	39
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 162</b>	<b>12 334</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 162</b>	<b>12 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2	5
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15	28
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17</b>	<b>33</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 113	1 046
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 113</b>	<b>1 046</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 130</b>	<b>1 079</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 292</b>	<b>13 413</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 340	9 340
Fond för yttre underhåll		530	473
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 871</b>	<b>9 813</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 512	-1 492
Årets resultat		-3	38
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 515</b>	<b>-1 455</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 356</b>	<b>8 359</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 563	4 680
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 563</b>	<b>4 680</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		120	123
Leverantörsskulder		107	62
Skatteskulder		52	50
Övriga kortfristiga skulder		0	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	94	100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>373</b>	<b>374</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 292</b>	<b>13 413</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Essingeklippan 5 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %
Markanläggningar	5-7 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Bidrag Naturvårdsverket avseende borring bergvärme	75	0
Hysesintäkter, p-platser	40	43
Intäktsreduktion	0	-4
Årsavgifter, bostäder	647	647
Övriga intäkter	52	59
<b>Summa</b>	<b>814</b>	<b>746</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	21	10
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	15	14
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	13	2
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>28</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	18	54
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>54</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Borring nya markhål för befintlig bergvärme	151	0
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	111	120
Sophämtning	17	17
Uppvärmning	25	32
Vatten	22	22
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>190</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	29	29
Fastighetsförsäkringar	21	21
Fastighetsskatt	26	27
Kabel-TV	20	28
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>105</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	28	16
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	22	15
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>46</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	1	0
Styrelsearvoden	3	-5
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>-5</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43	69
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>69</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 416</b>	<b>15 416</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 416</b>	<b>15 416</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 241</b>	<b>-3 039</b>
Årets avskrivning	-203	-203
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 444</b>	<b>-3 241</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 972</b>	<b>12 174</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 803</i>	<i>3 803</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 800	8 800
Taxeringsvärde mark	14 400	10 400
<b>Summa</b>	<b>24 200</b>	<b>19 200</b>

<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	130	130
Årets inköp	46	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>176</u>	<u>130</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-10	0
Årets avskrivning	-9	-10
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-19</u>	<u>-10</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>157</u></u>	<u><u>120</u></u>

<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	140	140
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>140</u>	<u>140</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-101	-92
Avskrivningar	-6	-9
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-107</u>	<u>-101</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>34</u></u>	<u><u>39</u></u>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	4	5
Försäkringspremier	2	21
Förvaltning	7	0
Kabel-TV	1	2
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>28</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2022-09-28	0,61 %	903	903
SEB	2020-07-28	0,93 %	1 590	1 710
SEB	2021-12-28	1,08 %	1 500	1 500
SEB	2022-12-28	0,90 %	690	690
<b>Summa</b>			<b>4 683</b>	<b>4 803</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			120	

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	11	15
Förutbetalda avgifter/hyror	60	62
Löner	2	7
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>100</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 149	5 149
<b>Summa</b>	<b>5 149</b>	<b>5 149</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 5 - 5  
Ort och datum

Johan Larsson  
Johan Larsson  
Ledamot

Johan Lundberg  
Johan Lundberg  
Kassör

Nargiz Andersson  
Nargiz Andersson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 20  
Tobias Lilja  
Tobias Lilja  
Revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Essingeklippan 5, org. nr 769606-3887

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingeklippan 5 för år 2019.

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 2019 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 upp-lyser, 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

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 revisions sed 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. 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 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 Essingeklippan 5 för år 2019 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 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.

Karlstad den 20 maj 2020



Tobias Lilja

Auktoriserad revisor