

Bostadsrättsföreningen Essingelätten 10

Org.nr: 716421-0572

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

UB KA1
AR MJ UB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Essingelätten 10, organisationsnummer 716421-0572, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Styrelse

Ordförande	Anna Petrén
Ledamot	Ulrika Björck
Ledamot	Ulrika Brile
Ledamot	Kristin Malmqvist
Ledamot	Marta Jansson
Suppleant	Anton Säll
Suppleant	Johanna Bearder
Suppleant	Carl-Johan Malmqvist

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

UB KM
AR 12 UB

Information om fastigheten

Föreningens adress:
Essingestråket 32

Nybyggnadsår: 1938
Värdeår: 1959

Fastighetsbeteckning: Essingelätten 10

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	32
2 rok	10	461
3 rok	1	73
4 rok	2	150
Summa	14	716

Löner och ersättningar

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret inte erhållit några arvoden.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i fastigheten externt:

- En ny koddosa installerades till fastighetens entré
- Ett nytt cykelställ har köpts in och installerats på fastighetens tomt
- Odlingsslådor har satts upp på fastighetens tomt

Förändringar för fastigheten internt:

- Anmärkningar från tidigare gasledningsbesiktning åtgärdades
- Brandsläckare i gemensamma utrymmen har bytts ut

Värmeanläggning:

- Två stycken kompletterande bergvärmeborrhål borrades under slutet av året, installationen slutförs under första delen av 2021.
- Oljecisternen besiktigades utan anmärkning

Övrigt:

- Fastigheten inklusive samtliga lägenheter inspekterades av WSP inför kommande sprängningsarbeten vid Essingskolan. En vibrationsmätare installerades även i källarutrymmet.
- Brandskyddskontroll genomfördes utan anmärkningar

ARB
KUM
WSP
3 (12)
WSP
WSP

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	20
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 2 överlåtelser skett.	

14 bostadsrätter

20 medlemmar vid räkenskapsårets slut

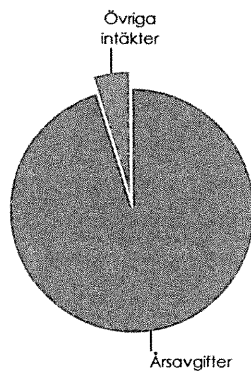
Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	642	642	640	640
Resultat efter finansiella poster, tkr	111	110	120	-28
Soliditet ¹ , %	46	45	44	43
Balansomslutning, tkr	8 881	8 898	8 796	8 732
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	855	855	855	855
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 596	6 680	6 763	6 847
Belåningsgrad*	26	26	33	34
Kassa och bank	879	779	643	512

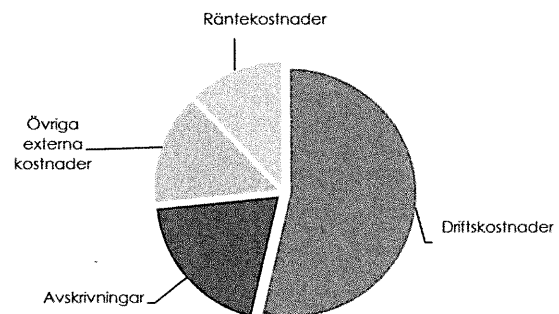
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärde.

Intäkter



Kostnader



AP
UM
LB
KM
4 (12)
B

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 800 000	519 588	-2 456 147	110 457
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		55 200	-55 200	
Balanseras i ny räkning			110 457	-110 457
Årets resultat				111 093
Belopp vid årets utgång	5 800 000	574 788	-2 400 890	111 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 400 890
Årets resultat	111 093
Totalt	-2 289 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	55 200
Balanseras i ny räkning	-2 344 997
Totalt	-2 289 797

Avsättning till underhållsfond 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

AR LVB UB
KM EJ

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	642 276	641 916
Övriga rörelseintäkter		36	0
Summa Rörelseintäkter		642 312	641 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-285 608	-313 705
Övriga externa kostnader	3	-76 185	-55 333
Avskrivningar		-104 496	-96 026
Summa Rörelsekostnader		-466 289	-465 064
RÖRELSERESULTAT		176 023	176 852
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 930	-66 396
Summa Finansiella poster		-64 930	-66 396
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 093	110 457
RESULTAT FÖRE SKATT		111 093	110 457
ÅRETS RESULTAT		111 093	110 457

AR
KUM
LVB
LB
PZJ

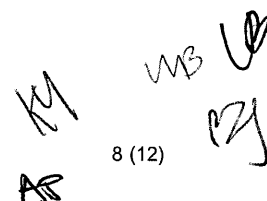
Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 940 299	8 030 131
Inventarier, verktyg och installationer	5	49 304	63 968
Summa materiella anläggningstillgångar		7 989 603	8 094 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 989 603	8 094 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 596	1 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10 161	23 192
Summa kortfristiga fordringar		12 757	24 904
Kassa och bank			
Kassa och bank		879 033	779 137
Summa kassa och bank		879 033	779 137
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		891 790	804 041
SUMMA TILLGÅNGAR		8 881 393	8 898 140

AP
KM
WB
Bj
LB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 800 000	5 800 000
Fond för yttre underhåll		574 788	519 588
Summa bundet eget kapital		6 374 788	6 319 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 400 890	-2 456 147
Årets resultat		111 093	110 457
Summa fritt eget kapital		-2 289 797	-2 345 690
SUMMA EGET KAPITAL		4 084 991	3 973 898
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 662 500	4 722 500
Summa långfristiga skulder		4 662 500	4 722 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	60 000	60 000
Leverantörsskulder		2 425	75 484
Skatteskulder		1 141	803
Övriga skulder		0	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	70 336	65 215
Summa kortfristiga skulder		133 902	201 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 881 393	8 898 140



 8 (12)

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	50-100	1-2
Inventarier	5-15	6,67-20

Not 1. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	612 036	612 036
Bredband	30 240	29 880
Totalt nettoomsättning	642 276	641 916

Not 2. Drifkostnader	2020	2019
Fastighetsel	111 493	126 896
Uppvärmning	19 213	24 882
Vatten	24 191	21 920
Sophämtning	7 824	7 156
Brandskydd	8 773	0
Grovsopor	0	1 344
Fastighetsstäd	7 813	22 125
Bredband	30 072	30 072
Försäkring	13 190	13 078
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 006	19 278
Förbrukningsmaterial	676	429
Förbrukningsinventarier	6 248	2 339
Reparation och underhåll	36 109	44 186
Totalt drifkostnader	285 608	313 705

KIM
WB UB
RJ
9 (12)
AR

Not 3. Övriga externa kostnader	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 142
Arvode ekonomisk förvaltning	30 120	28 392
Extra ekonomisk förvaltning	0	1 500
Revisionsarvode	9 610	8 550
Konsultarvode	19 938	0
Bankkostnader	1 986	1 978
Övriga administrativa kostnader	7 547	1 117
Föreningsomkostnader	0	1 224
Övriga omkostnader	0	6 250
Övriga externa kostnader	1 800	1 180
Totalt övriga externa kostnader	76 185	55 333

Not 4. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 573 938	7 573 938
Anskaffningsvärde mark	2 013 939	2 013 939
Utgående anskaffningsvärden	9 587 877	9 587 877
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 557 746	- 1 467 914
Årets avskrivningar	- 89 832	- 89 832
Utgående avskrivningar	-1 647 578	-1 557 746
Utgående redovisat värde	7 940 299	8 030 131
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	18 400 000	18 400 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	208 027	161 834
Inköp	0	46 193
Utgående anskaffningsvärden	208 027	208 027
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 144 059	- 137 865
Årets avskrivningar	- 14 664	- 6 194
Utgående avskrivningar	-158 723	-144 059
Utgående redovisat värde	49 304	63 968

KM WB 15
10 (12)
AR

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Brandkontoret	0	13 190
FRUBO AB	2 643	2 484
Stockholms stadsnät	7 518	7 518
Summa	10 161	23 192

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 193044	2024-10-30	1,23 %	2 522 500	2 582 500
Stadshypotek 202624	2021-12-30	1,54 %	2 200 000	2 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 722 500	4 782 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-60 000	-60 000
			4 662 500	4 722 500

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 4 422 500 kronor.

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	5 171	5 609
Förskottsbet avgift/hyra	46 359	38 946
Upplupet revisionsarvode	8 000	8 000
Borås Elhandel	5 624	5 929
Stockholm vatten	5 182	4 856
Stockholm Home Facility	0	1 875
Summa	70 336	65 215

AR
KEM
UMB
PEJ
11 (12)

Not 9. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 650 000	5 650 000
Summa:	5 650 000	5 650 000

Underskrifter

Stockholm den 27,4 2021

Anna Petré

Ulrika Björck

Ulrika Brile

Kristin Malmqvist

Marta Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-01
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

WB
AP
KH
LB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingeslätten 10
Org. nr. 716421-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping 1 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor