

# Årsredovisning 2020

## Brf Essingeklippan 3

Org nr 769607-5659



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Essingeklippan 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 september 2005.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Essingeklippan 3 i Stockholm kommun 1 juli 2005. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 14 810 877 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och pantbrevskostnader etc.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 768 kvm Föreningen disponerar 10 parkeringsplatser, varav 2 är belägna i garage med totalyta 46 kvm. Markareal för tomten uppgår till 937 kvm. Byggnaden uppfördes år 1940.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2020 uppgår till 1 429 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 20 250 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 154 000 kr och markvärde 13 096 000 kr. Värdeår är 1940.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 14 juni 2005.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 755 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

#### Avsättning till yttre fond

Till underhållsfond skall minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Bratt Ellen Juslin Emil Danielsson Christopher Eskergren Shotey Alexander Skånberg
Suppleanter	Agnes Lindgren Salla Mussalo

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Rikard Skött

#### Valberedning

Johanna Brumark Linda Moberg	Sammanställande
---------------------------------	-----------------

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### **Ekonomi**

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi. Ett mål är att stärka ekonomin så att föreningen kan klara kommande löpande och periodiska underhåll utan att behöva teckna nya stora lån.

#### **Växter, grönområden**

Under verksamhetsåret har föreningen fortsatt med trädgårdsdagar en under våren och en på hösten- på höststäddagen ställdes det upp en container på vår gemensamma parkering för bortforsling av ris och annan vegetation, det fanns även plats kvar i containern så att alla medlemmar kunde städa sina förråd. Gemensamma utrymmen städades, gräs krattades, träd och buskar klipptes på föreningens mark. Nya blommor och lökar har planterats i rabatten. Dagarna avslutades på bästa sätt med obligatorisk korvgrillning och möjlighet till informationsutbyte.

#### **Parkering och garage, innehåller åtta parkeringsplatser och två garage**

Nytt träräcke har monterats på parkeringen.

#### **Gemensamma utrymmen**

Ommålning av väggar och tak i cykelrum med entré mot parkering.

#### **Andrahandsuthyrningar**

Under året har det inkommit en ansökan om andrahandsupplåtelse.

Föreningen har under 2020 fram till 2020-04-06 haft en andrahandshyresgäst i lägenhet 1103.

#### **Fastighet**

Trapphuset har genomgått en totalreovering, där väggar, tak, trappräcken och dörrar har målats om, belysning och medlemstavla har bytts ut mot en mer tidstypisk modell.

OVK kontroll har utförts med godkänt resultat, ny husnummerskylt har monterats på fasaden mot vägen, entrématta har införskaffats till trapphuset genom hyresavtal,

Gasledningar har märkts upp och konditionsbesiktats av Stockholm Gas.

#### **Webbsida/Hemsida, nyhetsbrev**

Föreningens hemsida [www.essingeklippan3.se](http://www.essingeklippan3.se) har uppdaterats med datum för verksamhetsårets städdagar, årsmöte, samt aktuell mäklarinformation.

Nyhetsbrev har skickats ut till samtliga medlemmar i föreningen inför städdagar och årsmöte.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 24 (22) medlemmar. Under året har fyra (två) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	701	699	701	706	628
Resultat efter finansiella poster	53	104	118	-5	-271
Soliditet (%)	40,12	39,90	39,50	39,05	39,31
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,90	0,81	0,79	2,30	1,80
Fastighetslån/kvm BOA (kr)	16 581	16 742	16 849	16 927	16 471
Årsavgifter/kvm BOA (kr)	755	755	755	755	611

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 261 279	146 957	-839 852	104 497	<b>8 672 881</b>
Disposition av föregående års resultat:		60 750	43 747	-104 497	<b>0</b>
Årets resultat				53 355	<b>53 355</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 261 279</b>	<b>207 707</b>	<b>-796 105</b>	<b>53 355</b>	<b>8 726 236</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-796 105
årets vinst	53 355
	<b>-742 750</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 750
i ny räkning överföres	-803 500
	<b>-742 750</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	700 580	699 044
Övriga rörelseintäkter		7 010	3 148
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>707 590</b>	<b>702 192</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-361 395	-307 665
Övriga externa kostnader	4	-78 006	-86 658
Avskrivningar		-97 620	-97 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-537 021</b>	<b>-491 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>170 569</b>	<b>210 249</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 214	-105 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 214</b>	<b>-105 752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 355</b>	<b>104 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>53 355</b>	<b>104 497</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 004 275	21 087 997
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 899	27 797
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 018 174</b>	<b>21 115 794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 018 174</b>	<b>21 115 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	15 574	47 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 386	15 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 960</b>	<b>62 932</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		677 608	555 502
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>677 608</b>	<b>555 502</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>733 568</b>	<b>618 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 751 742</b>	<b>21 734 228</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 261 279	9 261 279
Fond för yttre underhåll		207 707	146 957
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 468 986</b>	<b>9 408 236</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-796 105	-839 852
Årets resultat		53 355	104 497
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-742 750</b>	<b>-735 355</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 726 236</b>	<b>8 672 881</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 610 250	12 769 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 610 250</b>	<b>12 769 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	123 750	88 500
Leverantörsskulder		122 923	28 672
Skatteskulder		63 112	59 242
Övriga skulder		3 691	2 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	101 780	113 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>415 256</b>	<b>292 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 751 742</b>	<b>21 734 228</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	580 164	580 164
Hyror lokaler	2 720	0
P-plats och garage	117 696	118 880
	<b>700 580</b>	<b>699 044</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Kostnader i samband med städdagar	2 100	7 037
Städkostnader	27 386	27 386
Hyra av entrémattor	1 791	0
Serviceavtal	20 900	0
Reparationer	13 749	48 865
Planerat underhåll	4 288	0
Planerat underhåll, trapphus	70 000	0
Fastighetsel	19 833	21 012
Uppvärmning	123 514	138 254
Vatten och avlopp	24 428	28 232
Avfallshantering	15 579	10 740
Försäkringskostnader	22 051	20 176
Bredband	0	562
Förbrukningsinventarier	10 807	2 116
Förbrukningsmaterial	4 969	3 285
	<b>361 395</b>	<b>307 665</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	6 500	6 500
Fastighetsavgift	25 326	24 786
Föreningsgemensamma kostnader	2 829	6 984
Ekonomisk förvaltning	33 125	30 750
Bankkostnader	2 086	2 421
Serviceavgift till branschorgan	5 184	5 142
Upprättande energideklaration	0	9 375
Övriga kostnader	2 956	700
	<b>78 006</b>	<b>86 658</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 525 154	21 525 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 525 154</b>	<b>21 525 154</b>
Ingående avskrivningar	-437 157	-353 435
Årets avskrivningar	-83 722	-83 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-520 879</b>	<b>-437 157</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 004 275</b>	<b>21 087 997</b>
Bokfört värde byggnader	7 154 000	7 154 000
Bokfört värde mark	13 096 000	13 096 000
	<b>20 250 000</b>	<b>20 250 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 975	138 975
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>138 975</b>	<b>138 975</b>
Ingående avskrivningar	-111 178	-97 280
Årets avskrivningar	-13 898	-13 898
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 076</b>	<b>-111 178</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 899</b>	<b>27 797</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 574	47 264
	<b>15 574</b>	<b>47 264</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	19 149	15 668
Serviceavtal	21 237	0
	<b>40 386</b>	<b>15 668</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,750	2021-01-29	2 456 250	2 481 250
Stadshypotek	0,700	2021-01-07	2 481 250	2 500 000
Stadshypotek	0,700	2021-11-23	1 940 000	1 960 000
Stadshypotek	0,780	2021-11-23	1 940 000	1 960 000
Stadshypotek	0,780	2021-11-23	1 940 000	1 960 000
Stadshypotek	0,700	2021-11-26	343 000	346 500
Stadshypotek	1,38	2022-12-01	1 485 000	1 500 000
Stadshypotek	1,38	2022-12-01	148 500	150 000
			<b>12 734 000</b>	<b>12 857 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			123 750	88 500

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	13 622	14 398
Fastighetsel	1 737	1 278
Fjärrvärme	15 245	17 869
Avfallskostnader	2 931	2 688
Vatten och avlopp	4 073	3 886
Förutbetalda avgifter och hyror	64 172	73 103
	<b>101 780</b>	<b>113 222</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 100 000	13 100 000
	<b>13 100 000</b>	<b>13 100 000</b>

Stockholm

Peter Bratt

Ellen Juslin

Emil Danielsson

Christopher Eskergren Shotey

Alexander Skånberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Rikard Skött  
Revisor