

Årsredovisning 2020

Brf Essinge Brygga

Org nr 769609-7646



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 Essinge Brygga, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i kronor, kr.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2003.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 november 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Lux 6 i Stockholms kommun med adresserna Primusgatan 70-84, 122 67 Stockholm.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 3-8 våningar med totalt 159 bostadsrätter. Den totala bostadsrättsarean är 12 106 kvm. I fastigheten finns en gästlägenhet och en festlokal som kan hyras av medlemmar.

Föreningen disponerar 26 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Samtliga platser är uthyrda och för närvarande finns det kö till platserna. Föreningen sköter driften av garaget i egen regi. Föreningen äger i samfällighetsform ett garage där föreningen disponerar 86 platser.

Lägenhetsfördelning

| | |
|-------|---------------|
| 12 st | 1 rum och kök |
| 68 st | 2 rum och kök |
| 44 st | 3 rum och kök |
| 33 st | 4 rum och kök |
| 2 st | 5 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lux GA:1 som förvaltas av Luxgaragets samfällighetsförening. Anläggningen består av ett garage med 445 platser och dess nedfart. Övriga delaktiga fastigheter är Köksfläkten 4-6 (Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essinge Park) Lux 4-5, 7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (B Malmegård). Föreningens andelstal är fastställt till 86/445.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen Köksfläkten GA:3 som förvaltas av Lux samfällighetsförening. Anläggningen består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från sopinkasten till dockningsstationerna. Övriga delaktiga fastigheter är Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essinge Park, Brf Essinge Kaj), Lux 4-5 och 7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2020 uppgår till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler/garage som för 2020 uppgår till 112 000 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 508 200 000 kr varav byggnadsvärde 251 200 000 kr och markvärde 257 000 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst med mera med Fastighetsägarna Stockholm AB. Städpoolen AB sköter lokalvård.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 643 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med minst 25 kr/kvm boarea. Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan för fastigheten som uppdateras varje år. Styrelsens förslag till avsättning till yttre fond för 2020 uppgår till 600 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

RISE genomförde fördjupad undersökning av fasadernas tillstånd och konstaterade omfattande brister i form av fukt och mikrobiell påväxt i fasadernas isolering.

Medlemsomröstning förordade stämning av JM för brister i fasadernas utförande.

Stämning mot JM inlämnad till Tingsrätten december 2020.

Soprummen utrustade med sprinklersystem för brandskydd och förtydligad skyltning.

Beslut om byte till nya brandvarnare i alla lägenheter.

Föreningens fastighet

En långsiktig underhållsplan för föreningens fastighet har upprättats. Planen sträcker sig i 40 år.

Planerade underhåll enligt underhållsplan 2020-2025

Endast mindre underhåll 2020-2024

Underhåll 2025, omfattande målningsarbeten:

Trapphus

| | |
|--------------------|------------|
| Tak och väggar | 600 000 kr |
| Trappa-Terrazzo | 390 000 kr |
| Golv-Terrazzo-Sten | 420 000 kr |
| Lägenhetsdörrar | 240 000 kr |

Tvättstuga

| | |
|-----------------------|-----------|
| Tak och målade väggar | 25 000 kr |
|-----------------------|-----------|

Korridor/förråd

| | |
|------------------------------|--------------|
| Tak, vägg och golv i källare | 1 125 000 kr |
|------------------------------|--------------|

Soprum

| | |
|--------------------|------------------|
| Tak, vägg och golv | <u>60 000 kr</u> |
| | 2 860 000 kr |

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 237 (231) medlemmar. Under året har 19 (16) överlåtelser skett. Två medlemmar har tillstånd att hyra ut i andra hand.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 9 676 | 9 597 | 9 526 | 9 610 |
| Resultat efter finansiella poster | 219 | 656 | 554 | 498 |
| Soliditet (%) | 82,22 | 81,55 | 81,50 | 80,83 |
| Avskrivningar | 2 872 | 2 872 | 2 852 | 2 807 |
| Resultat exkl avskrivningar | 3 091 | 3 529 | 3 406 | 3 305 |
| Årsavgifter/kvm (kr) | 643 | 643 | 643 | 643 |
| Lån/kvm boarea (kr) | 7 404 | 7 743 | 7 743 | 8 073 |
| Skuldränta (%) | 0,76 | 0,72 | 0,79 | 0,75 |
| Elkostnad/kvm totalarea (kr)* | 11 | 14 | 15 | 13 |
| Värmekost/kvm totalarea (kr)* | 89 | 93 | 89 | 88 |
| Vattenkost/kvm totalarea (kr)* | 17 | 17 | 15 | 15 |
| Räntekostnader/kvm totalarea (kr)* | 47 | 48 | 52 | 51 |

* Boarea 12 106 kvm, lokalarea 2 486 kvm.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar. Avgiftsfri månad år 2017, 2018, 2019 och 2020.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

El-värme-vattenkostnad/kvm

Föreningens kostnad för el dividerad med totalarea av föreningens fastighet.

Räntekostnad/kvm

Föreningens räntekostnad dividerad med totalarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

| | Insatskapital | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 161 206 000 | 241 192 000 | 7 483 135 | 10 669 573 | 656 410 | 421 207 118 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 600 000 | 56 410 | -656 410 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 218 530 | 218 530 |
| Belopp vid årets utgång | 161 206 000 | 241 192 000 | 8 083 135 | 10 725 983 | 218 530 | 421 425 648 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 10 725 983 |
| årets vinst | 218 530 |
| | 10 944 513 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 600 000 |
| i ny räkning överföres | 10 344 513 |
| | 10 944 513 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 9 676 036 | 9 597 234 |
| Övriga rörelseintäkter | | 14 863 | 34 429 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 690 899 | 9 631 663 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -4 636 808 | -4 559 977 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -1 127 008 | -711 870 |
| Personalkostnader | 5 | -154 861 | -162 896 |
| Avskrivningar | | -2 872 110 | -2 872 108 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 790 788 | -8 306 851 |
| Rörelseresultat | | 900 111 | 1 324 812 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 064 | 19 338 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -694 646 | -687 740 |
| Summa finansiella poster | | -681 581 | -668 402 |
| Resultat efter finansiella poster | | 218 530 | 656 410 |
| Årets resultat | | 218 530 | 656 410 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 502 150 210 | 505 001 213 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 44 640 | 65 747 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 502 194 850 | 505 066 960 |
| Summa anläggningstillgångar | | 502 194 850 | 505 066 960 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 2 369 |
| Övriga fordringar | 8 | 3 416 499 | 3 484 303 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 370 562 | 384 427 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 787 061 | 3 871 099 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 6 585 633 | 7 558 488 |
| Summa kassa och bank | | 6 585 633 | 7 558 488 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 372 694 | 11 429 587 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 512 567 544 | 516 496 547 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 402 398 000 | 402 398 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 083 135 | 7 483 135 |
| Summa bundet eget kapital | | 410 481 135 | 409 881 135 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 10 725 983 | 10 669 572 |
| Årets resultat | | 218 530 | 656 410 |
| Summa fritt eget kapital | | 10 944 513 | 11 325 982 |
| Summa eget kapital | | 421 425 648 | 421 207 117 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 15 917 796 | 89 735 592 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 917 796 | 89 735 592 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 73 718 620 | 4 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 231 357 | 326 620 |
| Skatteskulder | | 670 154 | 661 526 |
| Övriga skulder | 11 | 36 861 | 51 574 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 567 108 | 514 118 |
| Summa kortfristiga skulder | | 75 224 100 | 5 553 838 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 512 567 544 | 516 496 547 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 218 530 | 656 410 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 872 110 | 2 872 108 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 8 628 | 3 858 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 3 099 268 | 3 532 376 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | 2 369 | 1 354 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 15 705 | -11 984 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -95 263 | -198 435 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 38 279 | -3 947 661 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 3 060 358 | -624 350 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -4 099 176 | 4 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -4 099 176 | 4 000 000 |
| Årets kassaflöde | | -1 038 818 | 3 375 650 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 10 681 351 | 7 305 701 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 9 642 533 | 10 681 351 |

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 120 år från byggnadernas färdigställande

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 7 790 024 | 7 790 024 |
| Hyror bilplatser | 1 783 857 | 1 703 397 |
| Hyror gästlägenhet och festlokal | 86 504 | 103 813 |
| Vidarefakturering medlemmar | 3 651 | 0 |
| Elavgifter | 12 000 | 0 |
| | 9 676 036 | 9 597 234 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 185 291 | 186 538 |
| Trädgårdsskötsel/utemiljö | 20 518 | 13 462 |
| Städkostnader | 189 502 | 176 441 |
| Hyra av entrémattor | 20 158 | 19 852 |
| Snöröjning/sandning | 35 513 | 70 833 |
| Serviceavtal fjärrvärme | 10 116 | 13 429 |
| Hisskostnader/hissreparationer | 146 600 | 90 655 |
| Besiktningsskostnader | 11 875 | 9 375 |
| Gemensamhetsanläggning, garage | 389 208 | 395 884 |
| Gemensamhetsanläggning, sopsug | 135 904 | 135 904 |
| Reparationer | 254 198 | 296 695 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 72 496 | 115 186 |
| Underhåll | 666 665 | 323 255 |
| OVK-besiktning | 47 500 | 50 000 |
| Fastighetsel | 163 467 | 209 303 |
| Uppvärmning | 1 296 070 | 1 353 798 |
| Vatten och avlopp | 254 836 | 242 813 |
| Avfallshantering | 100 695 | 101 336 |
| El laddstolpar | 12 000 | 0 |
| Försäkringskostnader | 118 882 | 117 105 |
| Kabel-tv | 124 249 | 151 686 |
| Bredband | 357 270 | 456 507 |
| Förbrukningsinventarier/material | 23 795 | 29 920 |
| | 4 636 808 | 4 559 977 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 112 000 | 112 000 |
| Fastighetsavgift | 227 211 | 218 943 |
| Telefoni | 7 673 | 10 064 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 6 800 | 10 318 |
| Revisionsarvode | 36 050 | 33 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 167 926 | 162 579 |
| Bankkostnader | 2 169 | 2 491 |
| Juridisk konsultation | 515 926 | 16 563 |
| Underhållsplan | 0 | 99 563 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 5 184 | 5 142 |
| Övriga externa kostnader | 10 500 | 19 875 |
| Övriga poster | 35 569 | 21 332 |
| | 1 127 008 | 711 870 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 130 001 | 128 001 |
| Utbildning | 0 | 5 688 |
| Sociala avgifter | 24 860 | 29 207 |
| | 154 861 | 162 896 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 315 298 655 | 315 298 655 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 315 298 655 | 315 298 655 |
| Ingående avskrivningar | -20 202 642 | -17 351 641 |
| Årets avskrivningar | -2 851 003 | -2 851 001 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -23 053 645 | -20 202 642 |
| Redovisat värde mark | 209 905 200 | 209 905 200 |
| Utgående värde mark | 209 905 200 | 209 905 200 |
| Utgående redovisat värde | 502 150 210 | 505 001 213 |
| Taxeringsvärden byggnader | 251 200 000 | 251 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 257 000 000 | 257 000 000 |
| | 508 200 000 | 508 200 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 105 537 | 105 537 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 105 537 | 105 537 |
| Ingående avskrivningar | -39 790 | -18 683 |
| Årets avskrivningar | -21 107 | -21 107 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -60 897 | -39 790 |
| Utgående redovisat värde | 44 640 | 65 747 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 359 599 | 361 439 |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 056 900 | 3 122 864 |
| | 3 416 499 | 3 484 303 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 19 868 | 19 543 |
| Bredband | 121 155 | 121 155 |
| Kabel-TV | 12 382 | 0 |
| Gemensamhetsanläggning garage | 93 552 | 102 151 |
| Gemensamhetsanläggning sopsug | 33 976 | 33 976 |
| Ekonomisk förvaltning | 41 563 | 40 313 |
| Snöröjning | 0 | 16 407 |
| Hisserviceavtal | 15 675 | 15 653 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 29 500 | 25 113 |
| Serviceavtal | 0 | 10 116 |
| Telefoni, föreningens eget | 2 891 | 0 |
| | 370 562 | 384 427 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|-------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,790 | 2021-09-01 | 32 825 000 | 32 825 000 |
| Stadshypotek | 0,790 | 2021-09-01 | 31 075 000 | 31 075 000 |
| Stadshypotek | 0,380 | 2021-11-11 | 9 818 620 | 9 917 796 |
| Stadshypotek | 0,650 | 2023-09-01 | 15 917 796 | 19 917 796 |
| Korfristig del av skuld | | | -73 718 620 | -4 000 000 |
| | | | 15 917 796 | 89 735 592 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 73 718 620 kr

Not 11 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld kvartal 4 | 9 086 | 17 414 |
| Personalskatt | 17 400 | 22 300 |
| Sociala avgifter | 10 375 | 11 860 |
| | 36 861 | 51 574 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 13 804 | 13 019 |
| Revision | 32 000 | 31 500 |
| Fastighetsel | 16 031 | 16 362 |
| Fjärrvärme | 117 284 | 181 358 |
| Avfallskostnader | 25 923 | 22 159 |
| Vatten | 41 534 | 47 933 |
| Besiktningkostnader | 11 875 | 0 |
| Underhåll | 7 231 | 0 |
| Reparation | 20 586 | 0 |
| Juridisk konsultation | 56 300 | 0 |
| Snöröjning | 4 625 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 219 915 | 201 787 |
| | 567 108 | 514 118 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 130 000 000 | 130 000 000 |
| | 130 000 000 | 130 000 000 |

Stockholm

Anders Thelin
Ordförande

Eva Söderström

Per Snellman

Clas-Inge Isacsson

Camilla Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Essinge_Brygga.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-05 11:54:36

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  CLAES INGE ISACSON (19450811XXXX) Styrelsemedlem | 2021-05-05 08:39:10 |
|  Anders Gösta Thelin (19501111XXXX) Styrelsemedlem | 2021-05-05 08:52:12 |
|  Per Erik Snellman (19481024XXXX) Styrelsemedlem | 2021-05-05 08:11:58 |
|  EVA MARGARETA SÖDERSTRÖM (19451127XXXX) Styrelsemedlem | 2021-05-05 08:47:46 |
|  PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor | 2021-05-05 11:54:36 |
|  Camilla Ulrika Eriksson (19671114XXXX) Styrelsemedlem | 2021-05-05 09:34:34 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Essinge_Brygga.pdf (1093368 byte)

924E1BFAFDCE9570992FA44A539A3F765EA33214183A26B758C0252ED9B106848FE0EE301F4B1A6B9E2C
5DAA84165A37688999A7748A21447BC9AE313EA7EE5E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga, org.nr 769609-7646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga för år 2020.

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 för föreningen.

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 revisorssed 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-05 09:56:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post