



Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga

Org nr 769609-7646

fastum

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, 112 67 Stockholm.

Föreningen består av tre flerbostadshus i 3-8 våningar med totalt 159 bostadsrätter. Den totala boytan är 12 106 kvm och lokalytan (garage) 2 486 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 87/440.

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).

Föreningen är även, tillsammans med fastigheten Lux 5 (Brf Essinge Mälarstrand), delaktig i gemensamhetsanläggningen Lux GA:2 som förvaltar den gemensamma gårdsgatan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som under 2023 uppgår till 1589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage och uppgår till 144 000 kr för 2023.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 671 400 000 kr varav byggnadsvärde 308 400 000 kr och markvärde 363 000 000 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.

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 2023 uppgår till 600 000 kr eller 50 kr/kvm.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, den 1 juni 2023, haft följande sammansättning:

Ledamöter: Anders Thelin ordförande
 Eva Söderström
 Per Snellman
 Claes-Inge Isacson
 Mats Seyffarth

Suppleanter: Ingrid Olofsson
 Rikard Utkovic
 Anthon Schultz
 Emelie Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter/suppleanter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden samt ett antal olika möten inom ramen för de olika samfälligheterna. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Rikard Utkovic är föreningens representant i samfälligheten för sopsugen.
Eva Söderström har varit föreningens representant i samfälligheten Luxgaraget.
Mats Seyffarth har varit föreningens representant för den gemensamma gårdsgatan.

Revisorer

Ordinarie Matz Ekman, LR Bostadsrättsrevision
Suppleant Ingela Andersson, LR Bostadsrättsrevision

Valberedning

Claes Andersson
Sören Jonsson
Tore Lund

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny revisor har valts då PwC annonserat att de ej tar bostadsrättsföreningar i fortsättningen.

Byte av låsfirma från Solidlås till Låspartner.

Två städdagar har avhållits, 4/5 samt 22/10.

Föreningen har flyttat 3 miljoner från SBAB till Fastum, fasträntekonto som löper med ränta 4,35%.

Beslut att tillåta uppsättning av 5G mast.

Beslut om påbörjande av ett antal åtgärder för att energieffektivisera respektive besparingar för medlemmar.

Överenskommelse med Lumon avseende montering av snörasskydd.

Bundet lån har lagts om till löpande (3 mån) på grund av förväntan om sänkta räntor.

Beslut har fattats om avgiftshöjning med 10% från 1/1 2024.

Föreningen har godkänt garageföreningens uppgörelse med Bengt Malmegård.

Medlingsförhandling begärts med hänsyn till fjärrvärme höjning 12%.

Led armaturer installerade för utomhusbelysning på fasader och vid entréer.

Kartering av avloppsledningar på källarplan.

Styrelsen har beslutat att föreningen skall övergå till K3 (BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning) vid upprättande av bokslut och årsredovisning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 241 (239) medlemmar. Under året har 24 medlemmar tillträtt och 22 medlemmar utträtt ur föreningen. 18 (16) överlåtelser har skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 477	9 665	9 722	9 676
Soliditet (%)	83,34	83,25	83,09	82,22
Resultat efter finansiella poster	1 398	-1 583	-499	219
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	702	643	643	643
Skuldsättning per kvm (kr)	5 574	5 581	5 725	6 143
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 719	6 727	6 900	7 404
Sparande per kvm (kr)	294	184	210	261
Räntekänslighet (%)	9,57	10,45	10,72	11,51
Energikostnad per kvm (kr)	155	148	147	117
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,52	80,48	80,07	80,38

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
Avgiftsfri månad år 2020, 2021 och 2022.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 206 000	241 192 000	8 683 135	10 344 513	-499 279	420 926 369
Disposition av föregående års resultat:			786 571	-1 285 850	499 279	0
Årets resultat					1 397 861	1 397 861
Belopp vid årets utgång	161 206 000	241 192 000	9 469 706	9 058 663	1 397 861	422 324 230

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 448 876
årets vinst	1 397 861
	9 846 737
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	600 000
i ny räkning överföres	9 246 737
	9 846 737

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 476 734	9 665 202
Övriga rörelseintäkter	3	346 449	14 816
Summa rörelseintäkter		10 823 183	9 680 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 830 305	-5 743 763
Övriga externa kostnader	5	-797 048	-1 967 846
Personalkostnader	6	-154 551	-154 784
Avskrivningar		-2 860 364	-2 875 592
Summa rörelsekostnader		-8 642 268	-10 741 984
Rörelseresultat		2 180 915	-1 061 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 193	18 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 248	-539 885
Summa finansiella poster		-783 055	-520 962
Resultat efter finansiella poster		1 397 861	-1 582 928
Årets resultat		1 397 861	-1 582 928

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	493 597 201	496 448 204
Inventarier, verktyg och installationer	8	24 409	33 770
Summa materiella anläggningstillgångar		493 621 610	496 481 974
Summa anläggningstillgångar		493 621 610	496 481 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 438 448	5 373 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	402 056	404 560
Summa kortfristiga fordringar		4 840 504	5 778 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 408 364	1 444 887
Summa kassa och bank		6 408 364	1 444 887
Summa omsättningstillgångar		11 248 868	7 223 103
SUMMA TILLGÅNGAR		504 870 478	503 705 077

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		402 398 000	402 398 000
Fond för yttre underhåll		8 496 564	9 283 135
Summa bundet eget kapital		410 894 564	411 681 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 448 876	9 245 233
Årets resultat		1 397 861	-1 582 928
Summa fritt eget kapital		9 846 737	7 662 305
Summa eget kapital		420 741 301	419 343 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	59 900 000	59 900 000
Summa långfristiga skulder		59 900 000	59 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	21 438 888	21 538 064
Leverantörsskulder		581 029	1 208 942
Skatteskulder		782 172	729 502
Övriga skulder	12	46 733	36 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 380 355	948 830
Summa kortfristiga skulder		24 229 177	24 461 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		504 870 478	503 705 077

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 397 861	-1 582 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 860 364	2 875 592
Förändring skatteskuld/fordran		52 670	44 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 310 895	1 337 066
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-56 287	56 287
Förändring av kortfristiga fordringar		-78 570	-8 571
Förändring av leverantörsskulder		-627 912	823 074
Förändring av kortfristiga skulder		498 246	-132 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 046 372	2 075 065
Investeringsverksamheten			
Inköp		0	-34 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-34 826
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-99 176	-2 099 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-99 176	-2 099 176
Årets kassaflöde		3 947 196	-58 937
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 450 051	6 508 987
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		10 397 247	6 450 050

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år från byggnadernas färdigställande
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 498 211	7 790 024
Hyror bilplatser	1 847 671	1 771 300
Hyror gästlägenhet och festlokal	130 852	95 100
Vidarefakturerering medlemmar	0	8 778
	10 476 734	9 665 202

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	0	9 596
Elprisstöd	58 456	0
Erhållen återbetalning från leverantör	227 500	0
Övriga intäkter	60 493	5 220
	346 449	14 816

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	168 258	157 753
Trädgårdsskötsel/utemiljö	18 333	78 130
Städning	192 379	182 759
Hyra av entrémattor	38 947	35 970
Snöröjning/sandning	146 396	80 199
Besiktningkostnader	0	21 000
Statuskontroller vid överlåtelser	13 750	0
Gemensamhetsanläggning, sopsug	148 905	144 398
Gemensamhetsanläggning, garage	411 632	437 355
Laddplatser i garage	36 000	39 700
Hiss besiktning och serviceavtal	42 503	42 667
Reparation hissar	202 421	68 498
Övriga reparationer	202 980	79 213
Planerat underhåll	38 612	1 364 071
OVK-besiktning	0	22 500
Systematiskt brandskyddsarbete	48 955	45 585
El	244 164	353 490
Uppvärmning	1 688 953	1 509 226
Vatten och avlopp	333 045	293 222
Avfallshantering	144 816	133 157
Försäkringskostnader	143 379	131 310
Kabel-TV	182 084	201 322
Bredband	352 408	314 820
Förbrukningsinventarier/material	31 384	7 418
	4 830 304	5 743 763

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	144 000	144 000
Fastighetsavgift	252 651	241 521
Fastighetsavgift korrigerad 2021	0	-1 908
Telefoni	22 759	13 242
Föreningsgemensamma kostnader	6 940	10 039
Revisionsarvode	36 959	34 000
Ekonomisk förvaltning	184 404	178 666
Bankkostnader	2 092	2 119
Konsultarvoden	11 250	166 850
Juridisk konsultation	7 909	1 087 738
Underhållsplan	21 081	6 000
Energideklaration	0	13 125
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga externa tjänster	56 412	63 175
Övriga kostnader	44 861	4 117
	797 048	1 967 846

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	130 000	129 997
Sociala avgifter	24 551	24 787
	154 551	154 784

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 298 655	315 298 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 298 655	315 298 655
Ingående avskrivningar	-28 755 651	-25 904 648
Årets avskrivningar	-2 851 003	-2 851 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 606 654	-28 755 651
Redovisat värde mark	209 905 200	209 905 200
Utgående värde mark	209 905 200	209 905 200
Utgående redovisat värde	493 597 201	496 448 204
Taxeringsvärden byggnader	308 400 000	308 400 000
Taxeringsvärden mark	363 000 000	363 000 000
	671 400 000	671 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 363	105 537
Inköp	0	34 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 363	140 363
Ingående avskrivningar	-106 593	-82 004
Årets avskrivningar	-9 361	-24 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 954	-106 593
Utgående redovisat värde	24 409	33 770

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	449 566	368 479
Avräkningskonto hos förvaltare	977 798	5 005 165
Fasträntekonto hos förvaltare	3 011 084	0
Övrig fordran	0	12
4 438 448	5 373 656	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	24 240	22 177
Bredband	136 492	129 698
Kabel-TV	3 228	3 033
Gemensamhetsanläggning garage	124 929	111 908
Gemensamhetsanläggning sopsug	37 226	42 470
Ekonomisk förvaltning	0	43 750
Hisserviceavtal	17 595	16 920
Webhotell	5 406	0
Systematiskt brandskyddsarbete	35 570	31 170
Underhållsplan	13 444	0
Div övriga förutbetalda kostnader	3 926	3 434
402 056	404 560	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,79	2024-03-01	15 917 796	15 917 796
SBAB (ingen slutbetalningsdag)	0,49	2024-07-17	31 075 000	31 075 000
Stadshypotek	4,75	2024-11-13	5 521 092	5 620 268
Stadshypotek	0,69	2025-09-01	28 825 000	28 825 000
Korfristig del av skuld			-21 438 888	-21 538 064
			59 900 000	59 900 000

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 har slutbetalningsdag inom ett år: 21 438 888 kr

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	3 575	4 225
Personalskatt	19 500	19 500
Sociala avgifter	12 574	12 574
Villkorad ränteintäkt	11 084	0
	46 733	36 299

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	96 410	30 783
Revision	33 760	32 000
El	17 249	27 434
Uppvärmning	251 028	231 832
Renhållning	31 449	28 660
Vatten	57 937	53 658
Reparation	24 284	5 088
Snöröjning	11 493	0
Förutbetalda avgifter och hyror	856 745	539 375
	1 380 355	948 830

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000
	130 000 000	130 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Thelin

Per Snellman

Clas-Inge Isacson

Mats Seyffarth

Eva Söderström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Matz Ekman
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Essinge_Brygga.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-31 10:52:26

Dokumentet är undertecknat av:

 Anders Gösta Thelin (19501111XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 21:54:58
 CLAES INGE ISACSON (19450811XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 15:29:47
 Mats Åke Seyffarth (19461110XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 15:37:03
 Mats Stefan Ekman (19640513XXXX) Revisor	2024-05-31 10:52:25
 Per Erik Snellman (19481024XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 14:50:22
 EVA MARGARETA SÖDERSTRÖM (19451127XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 15:10:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Essinge_Brygga.pdf (272282 byte)

E4FC739E55040AF4321A41737CA9F133CA913FCBA71B04A473F79AF5F1364C4D9EFF87EC6376FFC5E90D
AA71BF0378D74A1391B802AF6BACC01A87C8CFA00E97

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 på 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 på 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 Bostadsrättsföreningen Essinge Brygga för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022 upprättades inte i sådan tid att årsredovisning och revisionsberättelse kunde hållas tillgängliga för medlemmarna i lagstadgad eller stadgeenlig tid till ordinarie föreningsstämma 2023.

Stockholm den 31 maj 2024

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: MATZ EKMAN
Företag: LR Revision Recenseo AB
Befattning: CEO
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-05-31 15:04:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: 37598897de4a4a8cb9e5fb0bcd7c9239