

# Årsredovisning 2021

BRF ESSINGE MÄLARVIK

769610-1307



 nabo

1 ME DA

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ESSINGE MÄLARVIK

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 10    |
| Balansräkning          | 11    |
| Kassaflödesanalys      | 13    |
| Noter                  | 14    |

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



2 *[Signature]* MB

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

  
AE 3

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-11-10.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade den 11 februari 2004 fastigheten Köksfläkten 4 i Stockholms stad. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Köksfläkten 4 på adressen Primusgatan 75-81 i Stockholm. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 6-7 våningar innehållande 35 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 lokaler som är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser i källargaraget gemensamt med Köksfläkten 3 och dessutom 10 platser på nedre garageplanet i den gemensamma garagesamfälligheten.

Den totala boarean enligt senaste taxeringsbesked uppgår till 3 625 kvm, varav 2 958 kvm utgör lägenhetsarea, 667 kvm lokalarea varav 187 kvm kommersiella lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
14 st 4 rum och kök

#### Föreningens lokaler:

| Verksamhet                            | Momspliktig | Yta | Löptid     |
|---------------------------------------|-------------|-----|------------|
| A.A.E Consulting AB, redovisningsbyrå | Ja          | 42  | 2024-09-30 |
| Karlsson Uddare, mäklare              | Ja          | 46  | 2022-09-30 |
| Deli Lilla Essingen, café/restaurang  | Ja          | 99  | 2023-09-30 |

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial. 07

4 

## FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras i enlighet med föreningens underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens byggnad är 2004.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Mats Engman         | Ordförande              |
| Hans Werneholm      | Ledamot                 |
| Erik Kellner        | Ledamot                 |
| Timour Fastovski    | Ledamot                 |
| Peter Nilsson       | Tjänstgörande suppleant |
| Britt Marie Odsvall | Suppleant               |

## VALBEREDNING

Erik Romell och Daniel Sandblom

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

## REVISORER

Lena Zozulyak    Revisor    BoRevision AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                                           |                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                     | Nabo AB                          |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Wahlings Installationsservice AB |
| Städning                                  | Städpoolen AB                    |
| Mark- och trädgårdsunderhåll, snöröjning  | Tylömarks Trädgård AB            |

## FÖRENINGSFRÅGOR

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-18.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-04-02.

02

### *Andrahandsuthyrning*

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### *Överlåtelse*

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo AB.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns en mindre lokal främst avsedd för styrelsemöten.

### *Gemensamhetsanläggningar*

Föreningen är medlem i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna:

- I. Garage med 445 platser, vår andel 10/445.
- II. Sopsuganläggning, vårt andelstal 0,06912.
- III. Garage och gård, gemensam med Köksfläkten 3, Brf Luxviken, vårt andelstal 44/100.
- IV. Angöringsväg och trappa, gemensam med Köksfläkten 2 och 3, vårt andelstal 13/100.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Under året har föreningen genomfört följande:

- upprättat ny underhållsplan, gjort en översyn av brandvarnare i samtliga lägenheter samt försett alla lgh större 60 kvm med en extra brandvarnare, internet anslutning av styrelserummet, överenskommelse med Pappas Deli om delfinansiering av ny AC i deras lokal (ännu ej installerad mars -22), OVK genomförd och godkänd, ny leverantör till att sköta vår gemensamma trädgård, utbyte av filter i samtliga lgh genomförd.

Föreningen har initierat ett första steg i att undersöka kvalitén på vår fastighetens fasader. Provtagning har genomförts på 18 punkter i fasaden.

Årets föreningsstämma genomfördes digitalt och det fungerade bra.

På grund av coronapandemin har vi inte kunnat genomföra vårt traditionella höstmingel.

07

6 

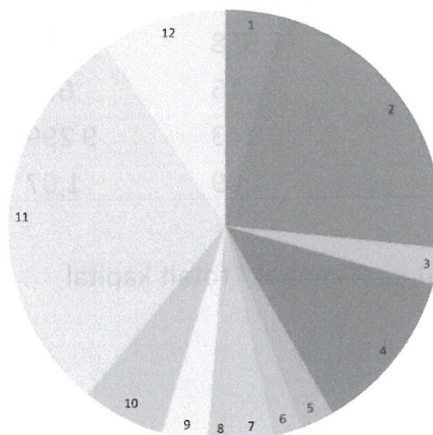
## EKONOMI

Fördelning av våra kostnader.

### Kostnadsfördelning 2021

|                               |         |      |
|-------------------------------|---------|------|
| 1. Fastighetsskötsel och städ | 137 000 | 4 %  |
| 2. Reparationer               | 722 838 | 23 % |
| 3. El                         | 86 541  | 3 %  |
| 4. Fjärrvärme                 | 395 826 | 12 % |
| 5. Vatten                     | 78 793  | 2 %  |
| 6. Sophantering               | 69 269  | 2 %  |
| 7. Fastighetsförsäkring       | 93 810  | 3 %  |
| 8. Bredband/kabel-TV          | 63 254  | 2 %  |
| 9. Fastighetsavgift           | 109 455 | 3 %  |
| 10. Övriga kostnader          | 199 097 | 6 %  |
| 11. Avskrivningar             | 956 532 | 30 % |
| 12. Räntekostnader            | 297 526 | 9 %  |

100 %



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

*oz*

*OK MB*  
*7*

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2021        | 2020        | 2019        | 2018       |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 625 384   | 2 662 922   | 2 652 765   | 2 828 410  |
| Resultat efter fin. poster            | -742 840    | -1 053 664  | -146 682    | -312 372   |
| Soliditet, %                          | 76          | 76          | 76          | 76         |
| Yttre fond                            | 661 310     | 1 081 191   | 1 104 579   | 1 405 050  |
| Taxeringsvärde                        | 125 839 000 | 125 839 000 | 125 839 000 | 96 150 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 958       | 2 958       | 2 958       | 2 958      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 615         | 615         | 615         | 683        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 9 143       | 9 299       | 9 467       | 9 601      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,09        | 1,07        | 0,96        | 1,27       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2020-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 33 902 000        | -                             | -                        | 33 902 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 58 003 000        | -                             | -                        | 58 003 000        |
| Fond, yttre underhåll | 1 081 191         | -                             | -419 881                 | 661 310           |
| Balanserat resultat   | -1 724 353        | -1 053 664                    | 419 881                  | -2 358 136        |
| Årets resultat        | -1 053 664        | 1 053 664                     | -742 840                 | -742 840          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>90 208 174</b> | <b>0</b>                      | <b>-742 840</b>          | <b>89 465 334</b> |

8 Oh ME

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 358 136        |
| Årets resultat      | -742 840          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 100 976</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 64 000            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -437 377          |
| Balanseras i ny räkning              | -2 727 599        |
|                                      | <b>-3 100 976</b> |

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

02

OK  
15 9

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 625 384                  | 2 663 522                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 3 276                      | 599                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 628 660</b>           | <b>2 664 121</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3   | -1 918 219                 | -2 257 373                 |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -141 516                   | -153 536                   |
| Personalkostnader                                 | 5   | -57 707                    | -51 154                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -956 532                   | -956 532                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 073 974</b>          | <b>-3 418 594</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-445 314</b>            | <b>-754 473</b>            |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -297 526                   | -299 191                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-297 526</b>            | <b>-299 191</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-742 840</b>            | <b>-1 053 664</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-742 840</b>            | <b>-1 053 664</b>          |

10 

02

# Balansräkning

|                                               | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 6   | 116 602 902        | 117 553 278        |
| Maskiner och inventarier                      | 7   | 12 329             | 18 485             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>116 615 231</b> | <b>117 571 763</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>116 615 231</b> | <b>117 571 763</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 952                | 3 437              |
| Övriga fordringar                             |     | 689 779            | 837 780            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 145 106            | 142 162            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>835 837</b>     | <b>983 379</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 3 977              | 4 881              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 977</b>       | <b>4 881</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>839 814</b>     | <b>988 260</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>117 455 044</b> | <b>118 560 022</b> |

OK ME  
11

# Balansräkning

|                                              | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 91 905 000         | 91 905 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 661 310            | 1 081 191          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>92 566 310</b>  | <b>92 986 191</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 358 136         | -1 724 353         |
| Årets resultat                               |     | -742 840           | -1 053 664         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 100 976</b>  | <b>-2 778 017</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>89 465 334</b>  | <b>90 208 174</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 16 332 260         | 16 382 260         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>16 332 260</b>  | <b>16 382 260</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 10 713 264         | 11 124 764         |
| Leverantörsskulder                           |     | 214 533            | 126 341            |
| Skatteskulder                                |     | 217 860            | 214 990            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 52 087             | 51 453             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 459 706            | 452 040            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>11 657 450</b>  | <b>11 969 588</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>117 455 044</b> | <b>118 560 022</b> |

12 Jh ME

02

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>797 700</b>             | <b>1 376 595</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -742 840                   | -1 053 664                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 956 532                    | 956 532                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>213 692</b>             | <b>-97 132</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 24 552                     | 70 499                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 99 362                     | -56 263                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>337 606</b>             | <b>-82 896</b>             |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -461 500                   | -496 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-461 500</b>            | <b>-496 000</b>            |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>-123 894</b>            | <b>-578 896</b>            |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>673 806</b>             | <b>797 700</b>             |

Ek ME  
13

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Essinge Mälarevik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 1,06 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2021             | 2020             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler   | 439 040          | 434 878          |
| Hysesintäkter, p-platser | 405 250          | 394 300          |
| Intäktsreduktion         | -60 000          | 0                |
| Årsavgifter, bostäder    | 1 818 744        | 1 818 744        |
| Övriga intäkter          | 25 626           | 16 199           |
| <b>Summa</b>             | <b>2 628 660</b> | <b>2 664 121</b> |

14

02

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL        | 2021             | 2020             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktningsskostnader           | 3 518            | 0                |
| Bredband                        | 36 400           | 39 900           |
| Fastighetsel                    | 86 541           | 72 365           |
| Fastighetsförsäkringar          | 93 810           | 89 251           |
| Fastighetsskatt                 | 109 455          | 108 405          |
| Fastskötsel/teknisk förv arvode | 51 631           | 50 776           |
| Fastskötsel/teknisk förv extra  | 7 047            | 0                |
| Fjärrvärme                      | 395 826          | 336 833          |
| Försäkringsärende/vattenskada   | 14 446           | 0                |
| Gemensamhetsanläggning          | 80 740           | 77 740           |
| Hiss serviceavtal               | 32 568           | 31 478           |
| Hissbesiktning                  | 3 714            | 3 624            |
| Kabel-TV                        | 26 854           | 26 745           |
| Reparation och underhåll        | 590 274          | 1 092 886        |
| Snöskottning och sandupptagning | 32 500           | 26 474           |
| Sophämtning                     | 69 269           | 62 092           |
| Städning                        | 95 633           | 93 959           |
| Trädgård och blommor            | 30 707           | 28 590           |
| Vatten                          | 78 793           | 73 605           |
| Övriga gemensamma utrymmen      | 43 225           | 0                |
| Övriga köpta tjänster           | 0                | 7 550            |
| Övriga serviceavtal             | 35 267           | 35 101           |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 918 219</b> | <b>2 257 373</b> |

| NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021           | 2020           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 2 962          | 30 059         |
| Juridiska kostnader             | 0              | 9 400          |
| Kameral förvaltning             | 57 509         | 57 481         |
| Revisionsarvoden                | 18 125         | 17 784         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 62 920         | 38 812         |
| <b>Summa</b>                    | <b>141 516</b> | <b>153 536</b> |

OK 15  
ME

| NOT 5, PERSONALKOSTNADER | 2021          | 2020          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Löner, tjänstemän        | 45 000        | 45 000        |
| Sociala avgifter         | 12 707        | 4 591         |
| Övriga personalkostnader | 0             | 1 563         |
| <b>Summa</b>             | <b>57 707</b> | <b>51 154</b> |

| NOT 6, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
|-------------------------|------------|------------|

|                                               |                    |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 125 800 000        | 125 800 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>125 800 000</b> | <b>125 800 000</b> |

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerad avskrivning        | -8 246 722        | -7 296 346        |
| Årets avskrivning                       | -950 376          | -950 376          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b>-9 197 098</b> | <b>-8 246 722</b> |

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>      | <b>116 602 902</b> | <b>117 553 278</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>36 142 340</i>  | <i>36 142 340</i>  |

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad | 62 316 000         | 62 316 000         |
| Taxeringsvärde mark    | 63 523 000         | 63 523 000         |
| <b>Summa</b>           | <b>125 839 000</b> | <b>125 839 000</b> |

| NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
|---------------------------------|------------|------------|

|                                               |                |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 203 044        | 203 044        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>203 044</b> | <b>203 044</b> |

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerad avskrivning        | -184 559        | -178 403        |
| Avskrivningar                           | -6 156          | -6 156          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b>-190 715</b> | <b>-184 559</b> |

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b> | <b>12 329</b> | <b>18 485</b> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|

16 ME

08

| NOT 8, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2021-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                          | 2023-01-30          | 1,59 %                  | 9 632 260           | 9 682 260           |
| Stadshypotek                          | 2022-01-07          | 0,45 %                  | 2 612 500           | 2 924 000           |
| Stadshypotek                          | 2022-02-15          | 0,45 %                  | 8 050 764           | 8 150 764           |
| Stadshypotek                          | 2025-03-01          | 1,22 %                  | 6 750 000           | 6 750 000           |
| <b>Summa</b>                          |                     |                         | <b>27 045 524</b>   | <b>27 507 024</b>   |
| Varav kortfristig del                 |                     |                         | 10 713 264          |                     |
| Varav amorteras inom 12 månader       |                     |                         | 496 000             |                     |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning      | 34 000 000        | 34 000 000        |
| <b>Summa</b>              | <b>34 000 000</b> | <b>34 000 000</b> |

#### NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Rapport efter fasadbesiktning behandlas f n av styrelsen.

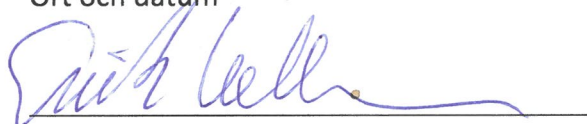
Takfläkten hos Pappas Deli har varit trasig och väsentliga delar har bytts ut. Även fläkten utanför styrelserummet har stannat och DUC har byts ut. P.g.a.brist på reservdelar har båda arbetena dragit ut på tiden 02

OK 17 MB

## Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 28

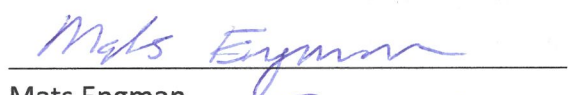
Ort och datum



Erik Kellner  
Ledamot



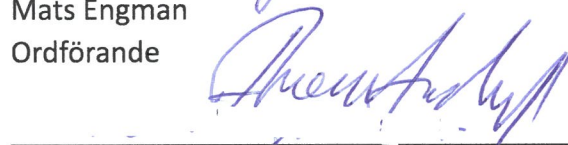
Hans Werneholm  
Ledamot



Mats Engman  
Ordförande

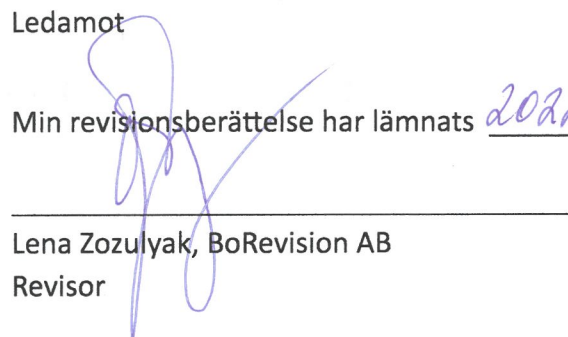


Peter Nilsson  
Tjänstgörande suppleant



Timour Fastovski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 29

  
Lena Zozulyak, BoRevision AB  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Mälarkv, org.nr. 769610-1307

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarkv för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

#### 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 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 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 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 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.

02

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essinge Mälarvik för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/04 2022



Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor