



**Årsredovisning**  
**220701 – 230630**



**Brf Essinge Mälarstrand**

**Org nr 769608-5526**

**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 Brf Essinge Mälarstrand, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 fastigheter 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2018.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Lux 5 i Stockholms kommun den 16 oktober 2002.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 152 bostadsrätter. Den totala boarean är 12 286 kvm. Föreningen disponerar 28 platser i eget källargarage och 78 platser i gemensamt garage. Föreningen är momsregistrerad för externa garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

72 st	2 rum och kök
38 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök
<u>8 st</u>	5 rum och kök
152 st	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i följande gemensamhetsanläggningar:

- Lux samfällighetsförening förvaltar sopsuganläggningen. Föreningens andel är 15,3 %.
- Luxgaragets samfällighetsförening förvaltar det gemensamma garaget. Föreningens andel är 78/420.
- Lux ga:2, angoringsväg för Lux 5 och Lux 6. Föreningens andel är 50 %.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2022-2023 är 1589 (1519) kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 648 760 000 (648 760 000) kr, varav byggnadsvärde är 280 760 000 (280 760 000) kr och markvärde 368 000 000 (368 000 000) kr. Värdeår är 2003.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har följande avtal:

Teknisk förvaltning	Nabo
Lokalvård	Städpoolen AB
Internetleverantör	TeleNor
TV grundutbud	TeleNor
El	Ellevio och Göteborg Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Hissar	Hissen AB
Besiktning hissar	Kiwa
Sophantering	Prezero Recykling AB
Uthyrning av gästrum	Tempo
Service tvättstuga	Electrolux
Garageport	Nordisk Portservice
Låssystem	Begelås AB
Fasadbesiktning	Projektledarna Bygg & Fastighet
Grändskötsel	Peab

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 21 november 2002.

#### 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 648 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till fond för fastighetsunderhåll

Avsättning sker enligt stadgarna med 25 kr/kvm boyta per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 november 2022 haft följande sammansättning:

Mikael Lindström	Ordförande
Peggy Fagergren	Ledamot
Ulf Westin	Ledamot
Hannele Björksell	Ledamot
Ulf Palmqvist	Ledamot
Britt-Inger Eriksson	Suppleant
Martin Strandberg	Suppleant
Lena Seijboldt Häggqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Dessutom har ett antal möten hållits i olika grupper för att avhandla specifika frågeställningar. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisorer

Marie Nordlander	Ordinarie	Parameter Revision AB
Ole Deurell	Suppleant	Parameter Revision AB

### Valberedning

Sven-Erik Björksell  
Lennart Lindbladh  
Margareta Hellborg

### Portombud

Lennart Lindbladh	Primusgatan 86
Erik Rise	Primusgatan 98
Kent Persson	Primusgatan 88
Anders Häggqvist	Primusgatan 96
Åke Dahlgren	Primusgatan 94

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

Föreningens tre byggnader har fuktproblem i fasaderna. JM AB ansvarar för avhjälpandet och har fullt funktionsansvar för slutresultatet. Arbetena påbörjades i februari 2023 och beräknas vara färdigställda sommaren 2025.

Inom föreningen har en fasadrenoveringsgrupp bildats för att i samarbete med extern besiktningsman övervaka JM AB's arbeten.

Under året har underhållsarbeten/reparationer utförts för ca 1 mkr, avseende bl a fjärrvärmeoptimering, stamrensning, målning av soprum, uppfräschning bastu och hissreparationer.

Avgifterna höjdes med 5% från och med den 1 juli 2022.

### ***Planerat underhåll mm 2023/2024***

Tillkommande kostnader i samband med fasadrenovering bedöms uppgå till 500 tkr.

Avgiftshöjning med 5% från och med 1 juli 2023.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 230 (234) medlemmar. Under året har 17 (22) medlemmar tillträtt samt 21 (21) medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 (13) överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	10 084	9 487	9 452	9 404
Resultat efter finansiella poster	1 299	937	1 067	1 812
Soliditet (%)	83,49	83,06	82,62	82,05
Avskrivningar	-1 760	-1 759	-1 757	-1 747
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	3 059	2 696	2 824	3 556
Skuldränta (%)	1,18	0,59	0,62	0,60
Fastighetslån kr/kvm	6 339	6 542	6 743	6 987
Fond för fastighetsunderhåll (tkr)	7 160	6 853	7 334	7 027
Årsavgift kr/kvm	648	617	617	617

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

#### Fond för fastighetsunderhåll

Föreningens fond för fastighetsunderhåll före årets avsättning och uttag för verksamhetsåret.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för fast.underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	387 908 000	6 852 970	9 543 316	936 855	<b>405 241 141</b>
Disposition av föregående års resultat:		307 150	629 705	-936 855	<b>0</b>
Årets resultat				1 299 327	<b>1 299 327</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>387 908 000</b>	<b>7 160 120</b>	<b>10 173 021</b>	<b>1 299 327</b>	<b>406 540 468</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 173 021
årets vinst	1 299 327
	<b>11 472 348</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	307 150
i ny räkning överföres	11 165 198
	<b>11 472 348</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 084 472	9 486 974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 084 472</b>	<b>9 486 974</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 930 172	-3 929 594
Övriga externa kostnader	4	-796 789	-2 060 572
Personalkostnader	5	-367 710	-312 266
Avskrivningar		-1 759 540	-1 759 227
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 854 211</b>	<b>-8 061 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 230 261</b>	<b>1 425 315</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 988	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 922	-488 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-930 934</b>	<b>-488 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 299 327</b>	<b>936 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 299 327</b>	<b>936 855</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	483 094 405	484 839 805
Inventarier, verktyg och installationer	7	110 854	87 394
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>483 205 259</b>	<b>484 927 199</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>483 205 259</b>	<b>484 927 199</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 740 491	2 383 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	761 219	465 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 501 710</b>	<b>2 849 241</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 232 683	97 872
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 232 683</b>	<b>97 872</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 734 393</b>	<b>2 947 113</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>486 939 652</b>	<b>487 874 312</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		387 908 000	387 908 000
Fond för fastighetsunderhåll		7 160 120	6 852 970
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>395 068 120</b>	<b>394 760 970</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		10 173 021	9 543 316
Årets resultat		1 299 327	936 855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 472 348</b>	<b>10 480 171</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>406 540 468</b>	<b>405 241 141</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	77 875 000	80 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>77 875 000</b>	<b>80 375 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		498 959	421 778
Skatteskulder		279 128	520 806
Övriga kortfristiga skulder		3 400	11 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 742 697	1 304 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 524 184</b>	<b>2 258 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>486 939 652</b>	<b>487 874 312</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 299 327	936 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 759 540	1 759 227
Förändring av skatteskuld/fordran		-24 133	19 697
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 034 734</b>	<b>2 715 779</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-295 712	-103 030
Förändring av leverantörsskulder		77 181	-47 884
Förändring av kortfristiga skulder		430 511	87 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 246 714</b>	<b>2 652 690</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 600	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-37 600</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 500 000	-2 471 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 500 000</b>	<b>-2 471 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>709 114</b>	<b>181 690</b>
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 228 330	2 046 640
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 937 444</b>	<b>2 228 330</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 och 10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	7 955 436	7 576 944
Hyror garage	1 654 900	1 694 653
Hyror förråd	65 580	62 588
Hyror gästlägenhet	63 850	52 600
Avgift andrahandsupplåtelse	3 815	18 639
Laddstolpar el-bilar	58 200	79 800
Elstöd	54 682	0
Försäkringsersättning	224 000	0
Övriga intäkter	4 009	1 750
	<b>10 084 472</b>	<b>9 486 974</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	405 530	286 149
Fjärrvärme	1 460 794	1 431 417
Vatten och avlopp	315 832	318 995
Avfallshantering	174 476	137 468
Fastighetsförsäkring	126 685	121 033
Kabel-tv	138 660	171 518
Bredband	236 877	264 480
Fastighetsskötsel	64 702	61 000
Trädgårdsskötsel	43 384	58 252
Städning	198 119	206 303
Snöröjning/sandning	27 719	23 806
Hiss, besiktningar och serviceavtal	26 264	34 867
Övriga serviceavtal	5 949	8 095
Besiktning av garageport	3 016	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	33 703
Övriga löpande reparationer, vattensador mm	323 632	234 083
Fasadbesiktningar	104 032	0

Fasadrenoveringsgrupp	32 750	0
Underhåll hissar, målning av soprum mm	269 182	0
Underhåll värme	249 061	0
Underhåll trapphus, målning	0	8 938
Underhåll garage	0	13 749
VA, spolning av stammar	104 500	0
Underhåll el portarmaturer	44 618	0
Gemensamhetsanläggning Garage	396 672	356 366
Gemensamhetsanläggning Sopsug	163 784	137 924
Förbrukningsinventarier (hjärtstartare mm)	2 803	14 855
Förbrukningsmaterial (ljuskällor mm)	11 131	6 593
	<b>4 930 172</b>	<b>3 929 594</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>-2023-06-30</b>	<b>-2022-06-30</b>
Fastighetskatt	37 600	37 600
Kommunal fastighetsavgift	240 165	230 888
Revisionsarvode extern revisor	33 625	33 500
Ekonomisk förvaltning	104 683	102 219
Teknisk förvaltning	129 068	120 588
Telefon och porto	6 971	6 230
Föreningsgemensamma kostnader	39 496	18 034
Konsultkostnader	0	72 525
Arvode kontraktsskrivning	0	10 500
Medlemsavg (Bostadsrätterna, Fastighetsägarna)	14 531	14 073
Energitjänster	0	45 150
Låsservice	15 000	22 423
Kreditupplysningar och bankavgifter	4 187	4 529
Juridisk konsultation	111 378	1 318 883
Statuskontroll vid överlåtelse	44 263	11 172
Övrigt Bolagsverket, hemsida mm	15 822	12 258
	<b>796 789</b>	<b>2 060 572</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>-2023-06-30</b>	<b>-2022-06-30</b>
Styrelsearvode	246 464	205 410
Arvode valberedning	8 338	7 560
Portombud	35 074	31 500
Sociala avgifter	77 834	67 796
	<b>367 710</b>	<b>312 266</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	504 978 200	504 978 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>504 978 200</b>	<b>504 978 200</b>
Ingående avskrivningar	-20 138 395	-18 392 995
Årets avskrivningar	-1 745 400	-1 745 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 883 795</b>	<b>-20 138 395</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>483 094 405</b>	<b>484 839 805</b>
Taxeringsvärden byggnader	280 760 000	280 760 000
Taxeringsvärden mark	368 000 000	368 000 000
	<b>648 760 000</b>	<b>648 760 000</b>
Bokfört värde byggnader	333 371 405	335 116 805
Bokfört värde mark	149 723 000	149 723 000
	<b>483 094 405</b>	<b>484 839 805</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	114 135	114 135
Inköp torkskåp	37 600	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>151 735</b>	<b>114 135</b>
Ingående avskrivningar	-26 741	-12 914
Årets avskrivningar	-14 140	-13 827
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 881</b>	<b>-26 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 854</b>	<b>87 394</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	35 730	253 275
Avräkningskonto förvaltare	1 704 761	2 130 459
	<b>1 740 491</b>	<b>2 383 734</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsförsäkring	113 591	103 967
KabelTV/Bredband	90 743	109 594
Samfällighetsavgift sopsug	43 101	34 481
Samfällighetsavgift garage	114 710	111 034
Ekonomisk förvaltning	20 063	25 688
Fastighetsskötsel	49 999	45 104
Låsservice	11 725	8 750
Medlemskap Fastighetsägarna och Bostadsrätterna	7 440	7 091
Serviceavtal för hissar	1 179	12 157
Styrelseproffset	8 438	6 750
Hemsida	0	891
Fast telefoni	827	0
Upplupna ränteintäkter	14 471	0
Ersättning från Fastum	6 250	0
Elstöd	54 682	0
Försäkringsersättning	224 000	0
	<b>761 219</b>	<b>465 507</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Stadshypotek	4,208*	2024-04-29	2 500 000	5 000 000
Stadshypotek	4,208*	2024-04-29	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	3,969*	2024-04-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,800	2024-01-30	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	0,640	2025-01-30	18 375 000	18 375 000
Stadshypotek	0,870	2026-04-30	10 000 000	10 000 000
			<b>77 875 000</b>	<b>80 375 000</b>

\* Räntejusteras var tredje månad. Redovisad ränta gäller per 2023-06-30.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader	253 526	86 962
Fjärrvärme	60 528	59 098
Fastighetsel	9 542	8 376
Vatten och avlopp	56 966	45 563
Renhållning	10 452	13 024
Trädgårdsarbeten	0	6 125
Revision	30 000	30 000
Besiktning, fasadrenovering	29 750	0
Reparation el	0	7 390
Reparation hissar	0	4 425
Upplupna styrelsearvoden	267 751	218 351
Upplupen kostnad fasadrenoveringsgrupp	32 750	0
Upplupna sociala avgifter	71 499	55 999
Upplupna juridiska kostnader	95 888	0
Förutbetalda hyror och avgifter	824 045	769 191
	<b>1 742 697</b>	<b>1 304 504</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	124 000 000	124 000 000
	<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>

Stockholm 2023-

Mikael Lindström

Peggy Fagergren

Ulf Westin

Hannele Björksell

Ulf Palmqvist

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Essinge\_Mälarstrand.pdf

Kvittensen skapad: 2023-11-13 11:51:08

Dokumentet är undertecknat av:

 Ulf Westin (19510303XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-06 15:43:25
 Ulf Roger Palmqvist (19580528XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-06 15:49:31
 Hannele Björksell (19640615XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-06 16:14:33
 MIKAEL LINDSTRÖM (19710727XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-12 19:31:51
 PEGGY FLADDA FAGERGREN (19680814XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-10 13:31:00
 INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor	2023-11-13 11:51:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Essinge\_Mälarstrand.pdf (297080 byte)

632ED6575AEF3759C7157EF633D0E7CF0048BDC6DAE6DB47A600A3929248E92846F99A5043F9D1C9C06A  
804F7D92986CE0B19A9BD3A6E9EB12A5A7ABBC7D4A90

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Mälarstrand  
Org.nr. 769608-5526

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarstrand för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 30 juni 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.

### 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 upphöra med 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. 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 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 Brf Essinge Målarstrand för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 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 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, datum enligt digital signering

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-11-13 11:56:35

Dokumentet är undertecknat av:

 INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor

2023-11-13 11:56:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (204264 byte)

662265530EA78365AEE3F1D8DF9D7AEDA30E1AA8E5CE674BEEEB121123AB4B78024B85B84AD7D39242CF  
55673E4A0795761D52933D59B85CF2D6F522D12DB632

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support