

# Årsredovisning

20210701 - 20220630



## Brf Essinge Mälarstrand

Org nr 769608-5526

**fastum**

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

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

**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 2021–07–01 – 2022–06–30.

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
8 st	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 2021-2022 är 1519 (1 459) kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 648 760 000 (495 055 000) kr, varav byggnadsvärde är 280 760 000 (234 055 000) kr och markvärde 368 000 000 (261 000 000) 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	SUEZ
Trädgårdsskötsel	Elfströms
Uthyrning av gästrum	Tempo
Service tvättstuga	Electrolux
Garageport	Nordisk Portservice
Låssystem	Begelås AB
Brandskydd	Brand o Industriskydd

#### 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 617 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning tillfond 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 18 november 2021 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
Christer Ohlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Ulf Westin, Britt-Inger Eriksson, Martin Strandberg, Ulf Palmqvist, Hannele Björksell och Christer Ohlsson.

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

Styrelsen har under året haft 13 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

Carin Atmer  
Lennart Lindbladh  
Margareta Hellborg

### Portombud

Lennart Lindbladh	Primusgatan 86
Erik Rise	Primusgatan 98
Kent Persson	Primusgatan 88
Björn Andersson	Primusgatan 96
Martin Strandberg	Primusgatan 94
Hannele Björksell	Primusgatan 94

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

I syfte att bilägga den tvist som uppkommit mellan Brf Essinge Mälarstrand och JM AB avseende fuktproblem i fasaderna, har i januari 2022 ingåtts förlikningavtal.

Förlikning inom civilrätt innebär att en rättslig tvist görs upp ”i godo” mellan parterna i stället för att frågan avgörs av domstol. Båda parterna kompromissar för att bli av med en konflikt.

Styrelsen ser mycket positivt på att fasadfrågan nu fått sin lösning och att JM ansvarar för avhjälpandet och har fullt funktionsansvar för slutresultatet.

Föreningen ska i ett för allt erlægga 17 MSEK till JM för avhjälpandet. Preliminär byggstart är våren 2023 och arbetena planeras att vara färdigställda sommaren 2025.

### ***Planerat underhåll 22/23***

Planerat underhåll beräknas uppgå till ca 800 Tkr och avser bl a fjärrvärmeoptimering, stamrensning, hissreparationer och målning av soprum.

Avgiftshöjning med 5 % från och med 1 juli 2022.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 234 (233) medlemmar. Under året har 22 (27) medlemmar tillträtt samt 21 (25) medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (20) överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	9 487	9 452	9 404	9 454
Resultat efter finansiella poster	937	1 067	1 812	197
Soliditet (%)	83,06	82,62	82,05	81,37
Avskrivningar	-1 759	-1 757	-1 747	-1 745
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 696	2 824	3 556	1 942
Skuldränta (%)	0,59	0,62	0,60	0,70
Fastighetslån kr/kvm	6 542	6 743	6 987	7 313
Fond för fastighetsunderhåll (tkr)	6 853	7 334	7 027	6 719
Årsavgift kr/kvm	617	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).

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för fast.underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	387 908 000	7 333 787	7 995 075	1 067 424	<b>404 304 286</b>
Disposition av föregående års resultat:		-480 817	1 548 241	-1 067 424	<b>0</b>
Årets resultat				936 855	<b>936 855</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>387 908 000</b>	<b>6 852 970</b>	<b>9 543 316</b>	<b>936 855</b>	<b>405 241 141</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 543 316
årets vinst	936 855
	<b>10 480 171</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	307 150
i ny räkning överföres	10 173 021
	<b>10 480 171</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 486 974	9 452 002
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 486 974</b>	<b>9 452 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 929 594	-4 641 553
Övriga externa kostnader	4	-2 060 572	-1 184 844
Personalkostnader	5	-312 266	-271 852
Avskrivningar		-1 759 227	-1 756 814
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 061 659</b>	<b>-7 855 063</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 425 315</b>	<b>1 596 939</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 460	-529 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-488 460</b>	<b>-529 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>936 855</b>	<b>1 067 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>936 855</b>	<b>1 067 424</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	484 839 805	486 585 205
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 394	101 221
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>484 927 199</b>	<b>486 686 426</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>484 927 199</b>	<b>486 686 426</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 383 734	2 235 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	465 507	362 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 849 241</b>	<b>2 597 648</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		97 872	63 712
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>97 872</b>	<b>63 712</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 947 113</b>	<b>2 661 360</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>487 874 312</b>	<b>489 347 786</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</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		6 852 970	7 333 787
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>394 760 970</b>	<b>395 241 787</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		9 543 316	7 995 075
Årets resultat		936 855	1 067 424
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 480 171</b>	<b>9 062 499</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>405 241 141</b>	<b>404 304 286</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	80 375 000	82 846 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 375 000</b>	<b>82 846 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		421 778	469 662
Skatteskulder		520 806	500 076
Övriga kortfristiga skulder		11 083	8 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 304 504	1 218 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 258 171</b>	<b>2 197 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>487 874 312</b>	<b>489 347 786</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		936 855	1 067 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 759 227	1 756 814
Förändring av skatteskuld/fordran		19 697	2 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 715 779</b>	<b>2 826 827</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 030	87 801
Förändring av leverantörsskulder		-47 884	149 534
Förändring av kortfristiga skulder		87 825	-307 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 652 690</b>	<b>2 757 094</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-24 135
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-24 135</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 471 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 471 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>181 690</b>	<b>-267 041</b>
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 046 640	2 313 681
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 228 330</b>	<b>2 046 640</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

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	7 576 944	7 576 944
Hyror garage	1 694 653	1 712 680
Hyror förråd	62 588	68 770
Hyror gästlägenhet, möteslokal, nycklar mm	54 110	29 800
Avgift andrahandsupplåtelse	18 639	26 608
Laddstolpar el-bilar	79 800	37 200
Övriga intäkter	240	0
	<b>9 486 974</b>	<b>9 452 002</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
El	286 149	201 008
Fjärrvärme	1 431 417	1 371 015
Vatten- och avlopp	318 995	198 024
Avfallshantering	137 468	108 246
Fastighetsförsäkring	121 033	116 916
Kabel-tv	171 518	168 803
Bredband	264 480	264 481
Fastighetsskötsel	61 001	175 000
Trädgårdsskötsel	58 252	74 681
Städning	206 303	198 245
Snöröjning/sandning	23 806	30 008
Hiss, besiktningar och serviceavtal	34 867	27 376
Övriga serviceavtal	8 095	7 493
Övriga besiktningkostnader	0	17 812
Systematiskt brandskyddsarbete	33 703	0
Övriga löpande reparationer, vattenskador mm	234 082	336 589
Underhåll ventilation	0	468 896
Underhåll trapphus, målning	8 938	319 071
Underhåll garage	13 749	0

OVK-besiktning	0	65 037
Gemensamhetsanläggning Garage	356 366	339 396
Gemensamhetsanläggning Sopsug	137 924	137 924
Förbrukningsinventarier (hjärtstartare mm)	14 855	0
Förbrukningsmaterial (ljuskällor mm)	6 593	15 532
	<b>3 929 594</b>	<b>4 641 553</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>-2022-06-30</b>	<b>-2021-06-30</b>
Fastighetsskatt	37 600	30 550
Kommunal fastighetsavgift	230 888	221 768
Revisionsarvode extern revisor	33 500	33 625
Ekonomisk förvaltning	102 219	129 062
Teknisk förvaltning	120 588	0
Telefon och porto	6 230	12 171
Föreningsgemensamma kostnader	18 034	11 322
Konsultkostnader	72 525	36 355
Arvode kontraktsskrivning	10 500	12 000
Underhållsplan	0	15 625
Medlemsavg (Bostadsrätterna, Fastighetsägarna)	14 073	11 357
Energitjänster	45 150	80 290
Låsservice	22 423	24 344
Kreditupplysningar och bankavgifter	4 529	2 243
Juridisk konsultation	1 318 883	553 376
Årsredovisning tryck	0	8 851
Övr tex styrelseproffset, lägenhetsbesiktningar, kontorsmatr	23 430	1 905
	<b>2 060 572</b>	<b>1 184 844</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>-2022-06-30</b>	<b>-2021-06-30</b>
Styrelsearvode	205 410	177 009
Arvode valberedning	7 560	7 560
Portombud	31 500	31 500
Sociala avgifter	67 796	55 471
Övriga kostnadsersättningar	0	312
	<b>312 266</b>	<b>271 852</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
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	-18 392 995	-16 647 595
Årets avskrivningar	-1 745 400	-1 745 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 138 395</b>	<b>-18 392 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>484 839 805</b>	<b>486 585 205</b>
Taxeringsvärden byggnader	280 760 000	234 055 000
Taxeringsvärden mark	368 000 000	261 000 000
	<b>648 760 000</b>	<b>495 055 000</b>
Bokfört värde byggnader	335 116 805	336 862 205
Bokfört värde mark	149 723 000	149 723 000
	<b>484 839 805</b>	<b>486 585 205</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	114 135	90 000
Inköp torktumlare	0	24 135
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 135</b>	<b>114 135</b>
Ingående avskrivningar	-12 914	-1 500
Årets avskrivningar	-13 827	-11 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 741</b>	<b>-12 914</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 394</b>	<b>101 221</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	253 275	252 242
Avräkningskonto förvaltare	2 130 459	1 982 929
	<b>2 383 734</b>	<b>2 235 171</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsförsäkring	103 967	100 240
KabelTV	43 474	42 285
Bredband	66 120	66 120
Samfällighetsavgift sopsug	34 481	34 481
Samfällighetsavgift garage	111 034	0
Ekonomisk förvaltning	25 688	25 000
Fastighetsskötsel	45 104	43 750
Energitjänster	0	15 050
Låsservice	8 750	8 750
Medlemsskap Fastighetsägarna och Bostadsrätterna	7 091	6 982
Serviceavtal för hissar	12 157	13 069
Styrelseproffset	6 750	6 750
Hemsida	891	0
	<b>465 507</b>	<b>362 477</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2022-06-30</b>	<b>Lånebelopp 2021-06-30</b>
Stadshypotek			0	2 000 000
Stadshypotek	0,50*	2023-04-28	5 000 000	5 236 000
Stadshypotek	0,50*	2023-04-28	14 000 000	14 235 000
Stadshypotek	0,35	2023-04-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,80	2024-01-30	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	0,64	2025-01-30	18 375 000	18 375 000
Stadshypotek	0,87	2026-04-30	10 000 000	10 000 000
			<b>80 375 000</b>	<b>82 846 000</b>

\* Räntejusteras var tredje månad. Redovisad ränta gäller per 2022-06-30.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnader	86 962	80 906
Fjärrvärme	59 098	53 668
Fastighetsel	8 376	11 664
Vatten och avlopp	45 563	0
Renhållning	13 024	0
Trädgårdsarbeten	6 125	5 798
Revision	30 000	30 000
Laddstolpar	0	31 500
Reparation el	7 390	2 088
Reparation hissar	4 425	0
Upplupna styrelsearvoden	218 351	218 351
Upplupna sociala avgifter	55 999	55 999
Förutbetalda hyror och avgifter	769 191	728 796
	<b>1 304 504</b>	<b>1 218 770</b>

### Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	124 000 000	124 000 000
	<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>

Stockholm 2022-

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\_2021/2022\_Brf\_Essinge\_Mälarstrand.pdf

Kvittensen skapad: 2022-11-07 12:17:02

Dokumentet är undertecknat av:

 Ulf Westin (19510303XXXX) Styrelsemedlem	2022-11-04 15:33:44
 Hannele Björksell (19640615XXXX) Styrelsemedlem	2022-11-05 11:23:55
 Ulf Roger Palmqvist (19580528XXXX) Styrelsemedlem	2022-11-07 11:35:51
 PEGGY FLADDA FAGERGREN (19680814XXXX) Styrelsemedlem	2022-11-07 08:28:35
 MIKAEL LINDSTRÖM (19710727XXXX) Styrelsemedlem	2022-11-03 19:40:32
 INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor	2022-11-07 12:17:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021/2022\_Brf\_Essinge\_Mälarstrand.pdf (1140266 byte)

31E3D235E391E3A5351C49CF7F39C6430CD025974C9352143A1DEB3CF512451A9A8B7AF01C06554C6388  
5711F600D2975306895B0402EAB2E55176B0D5914B77

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

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

 summersa support

# 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 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 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 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 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.

Parameter



## 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 Mälarstrand för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-11-07 12:25:03

Dokumentet är undertecknat av:

---

 INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor

2022-11-07 12:25:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (1088315 byte)

FB46A33BDA83F1DA9178CD63656F71E2B9ED199B9E41C1CBE1CCECBFA5A1F871F58EAAA35AFCD9119229  
F9D15A9FB6A7783D6FFABDE28F55B2171FF6C705FD15

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

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

