



Årsredovisning 2021



Brf Essinge Kaj

Org nr 769612-9266

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 Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 oktober 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 30 november 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 898 kvm. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
<u>12 st</u>	5 rum och kök
53 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar GA 1 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA 2 tillsammans med Köksfläkten 1 (Brf Essinge Port). GA 2 består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart. Föreningens andelstal är fastställt till 36/110.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2021 uppgått till 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 210 914 000 kr, varav byggnadsvärde 106 914 000 kr och markvärde 104 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabo. Trappstädningen sköts av PDS i Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 maj 2006.

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 754 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boyta för föreningens hus, vilket motsvarar 122 450 kr. Föreningens underhållsplan anger dock ett högre belopp, 500 000 kr, vilket också styrelsen tagit med i sitt förslag till resultatdispositionen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 april 2021 haft följande sammansättning:

Olle Stråhle	Ordförande
Joakim Nilsson	Ledamot (ekonomi)
Katrin Fahlgren	Ledamot (sekreterare)
Mats Öberg	Ledamot
Fredrik Nordlöf	Suppleant
Robert Madrusan	Suppleant
Sara Santambrogio	Suppleant
Jesper Uddström	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Huvudansvarig Erik Davidsson

Valberedning

Anders Fredriksson
Erik Andreas Aanstad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenheters fönster och altan-/balkongdörrar har justerats i enlighet med underhållsplanen.

Arbetet med att förbättra utemiljön har fortsatt genom ny- och omplanteringar av såväl buskar som träd. Nya utemöbler har också köpts in för att öka trivseln ytterligare. Den externa entreprenören Två Smälänningar har anlitats för löpande gårdsskötsel.

Brandskyddet i fastigheten har stärkts ytterligare genom att bland annat förbättra utrymningsmöjligheterna i gästlägenheten samt ett genomfört byte av samtliga hänvisningsarmaturer i trapphusen.

Ett nytt passage- och bokningssystem har upphandlats och installation är påbörjad. Färdigställande beräknas till första kvartalet 2022.

Gemensamhetsanläggningen för garaget som idag drivs tillsammans med BRF Essinge Port har planerats att ombildas till en egen samfällighet. Detta för att förbättra möjligheterna till underhållsarbete och större framdrift i projekt kopplade till garaget. Samtliga ansökningar är insända till Lantmäteriet och bildande av samfälligheten förväntas ske under första kvartalet 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 93 (91) medlemmar. Under året har 7 (17) medlemmar tillträtt samt 5 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (12) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 162	4 053	4 059	3 962	4 148
Resultat efter finansiella poster	-952	-141	-1 027	-206	-147
Soliditet (%)	79,61	79,80	78,93	78,78	78,21
Avskrivning	-1 801	-1 801	-1 801	-1 801	-1 788
Resultat exkl avskrivningar	849	1 660	774	1 595	1 641
Skuldränta (%)	0,98	1,01	1,14	1,13	1,07
Fastighetslån kr/kvm	8 751	8 751	9 057	9 363	9 708
Årsavgifter kr/kvm	754	732	732	711	711

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	1 352 020	-2 615 199	-141 180	173 570 641
Disposition av föregående års resultat			500 000	-641 180	141 180	0
Årets resultat					-952 051	-952 051
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	1 852 020	-3 256 379	-952 051	172 618 590

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 256 379
årets förlust	-952 051
	-4 208 430

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i anspråk tas av yttre fond	-803 033
i ny räkning överföres	-3 905 397
	-4 208 430

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

Resulträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 161 548	4 052 580
Summa rörelseintäkter		4 161 548	4 052 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 632 361	-1 482 712
Övriga externa kostnader	4	-249 553	-269 482
Personalkostnader	5	0	-201 574
Avskrivningar		-1 800 567	-1 800 567
Summa rörelsekostnader		-4 682 481	-3 754 335
Rörelseresultat		-520 933	298 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 404	2 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 522	-442 030
Summa finansiella poster		-431 118	-439 425
Resultat efter finansiella poster		-952 051	-141 180
Årets resultat		-952 051	-141 180

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	212 777 355	214 577 922
Pågående nyanläggningar	7	97 333	0
Summa materiella anläggningstillgångar		212 874 688	214 577 922
Summa anläggningstillgångar		212 874 688	214 577 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 221 388	2 215 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	272 790	258 508
Summa kortfristiga fordringar		3 494 178	2 473 769
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		454 541	452 437
Summa kassa och bank		454 541	452 437
Summa omsättningstillgångar		3 948 719	2 926 206
SUMMA TILLGÅNGAR		216 823 407	217 504 128

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 975 000	174 975 000
Fond för yttre underhåll		1 852 020	1 352 020
Summa bundet eget kapital		176 827 020	176 327 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 256 379	-2 615 199
Årets resultat		-952 051	-141 180
Summa fritt eget kapital		-4 208 430	-2 756 379
Summa eget kapital		172 618 590	173 570 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 361 500	42 861 500
Summa långfristiga skulder		28 361 500	42 861 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 500 000	0
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		240 335	7 212
Skatteskulder		211 344	206 998
Övriga skulder	11	0	48 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	891 138	809 202
Summa kortfristiga skulder		15 843 317	1 071 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 823 407	217 504 128

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från husens uppförande

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 693 444	3 586 068
Hyror lokaler	22 055	21 994
Hyror garage	432 000	432 000
Hyresbortfall garage	-5 501	-10 532
Hyror gästlägenhet	16 250	22 250
Övriga intäkter	3 300	800
	4 161 548	4 052 580

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	52 412	58 406
Trädgårdsskötsel	64 170	51 505
Städning	106 143	71 060
Hyra av entrémattor	2 462	14 775
Snöröjning/sandning	31 495	4 913
Hisskostnader	30 933	26 042
Systematiskt brandskyddsarbete	88 954	12 148
Radonmätning	0	1 800
Gemensamhetsanläggning, sopsug	55 140	55 140
Gemensamhetsanläggning, garage*	150 000	54 404
Reparationer	48 242	49 614
Hissreparationer	49 324	24 553
Trädgård och utemiljö	32 500	0
Planerat underhåll: fönster	731 333	0
Planerat underhåll: VA	0	43 786
Planerat underhåll: övrigt	39 199	0
Fastighetsel	125 196	88 279
Uppvärmning	512 427	442 749
Vatten och avlopp	122 717	114 650
Avfallshantering	65 023	66 133
Försäkringskostnader	124 717	121 205
Kabel-tv	65 947	65 486

Bredband	94 756	94 756
Förbrukningsinventarier t ex fjärrkontroller garage	21 504	0
Förbrukningsmaterial t ex ljuskällor	14 031	17 572
Korttidshyra hjärtstartare	3 736	3 736
	2 632 361	1 482 712

* Budget 2017-2019 120 000kr/år. Faktisk kostnad enligt faktura som inkom i maj 2020, 294 404 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	29 140	29 140
Fastighetsavgift	77 327	75 737
Telefon och porto	6 120	5 694
Hemsida	2 386	3 136
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 230
Revisionsarvode	19 125	18 625
Ekonomisk förvaltning	85 408	83 999
Bankkostnader	300	300
Juridisk konsultation	3 275	23 194
Underhållsplan	12 659	3 183
Övriga poster (bokningsdrift, externa tjänster, mm)	13 813	25 244
	249 553	269 482

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	0	160 000
Sociala avgifter på arvoden	0	41 574
	0	201 574

2020 gjordes en justering gällande styrelsearvode samt sociala avgifter, för att säkerställa att arvodet kommande år skulle kunna förläggas på rätt kalenderår.

Detta resulterade i att det under verksamhetsåret 2020 kostnadsfördes dubbla styrelsearvoden pga en eftersläpning från verksamhetens tidigare verksamhetsår.

Då det under 2021 låg för höga upplupna arvoden har detta korrigerats, vilket resulterat i att inga arvoden har bokats upp under året.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 426 639	228 426 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 426 639	228 426 639
Ingående avskrivningar	-13 848 717	-12 048 150
Årets avskrivningar	-1 800 567	-1 800 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 649 284	-13 848 717
Utgående redovisat värde	212 777 355	214 577 922
Taxeringsvärden byggnader	106 914 000	106 914 000
Taxeringsvärden mark	104 000 000	104 000 000
	210 914 000	210 914 000
Bokfört värde mark	63 129 606	63 129 606
	63 129 606	63 129 606

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Nytt passersystem	97 333	0
	97 333	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	110 049	107 394
Avräkningskonto förvaltare	3 111 339	2 107 867
	3 221 388	2 215 261

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	16 748	16 486
Gemensamhetsanläggning	4 595	13 785
Fastighetsskötsel	13 472	13 103
Bredband	27 671	23 689
Fast telefoni, föreningens eget	980	980
Hemsida	934	934
Nox, Finans, licens för underhållsplan	9 506	9 491
Fastighetsförsäkring	127 087	124 717
Ekonomisk förvaltning	21 875	21 313
Hiss serviceavtal	9 625	9 460
Brandsäkra, brandskyddsarbete	25 388	24 550
Scrive, hantering av dokument	1 125	0
Insignis, drift av bokningssystem	875	0
Hemsida	409	0
Kreditfaktura Nabo*	12 500	0
	272 790	258 508

* Gällande montering fågelskrämmor

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,14	2022-01-30	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek	1,06	2023-01-30	13 613 750	13 613 750
Stadshypotek	0,84	2024-01-30	14 747 750	14 747 750
Avgår kortfristig del			-14 500 000	0
			28 361 500	42 861 500

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

Kortfristig del av långfrist skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilaga:

Lån som förfaller inom ett år: 14 500 000 kr

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatt, arvoden	0	-24 000
Sociala avgifter	0	-24 075
	0	-48 075

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	72 248	72 248
Uppvärmning	68 393	56 838
Fastighetsel	20 072	9 021
Renhållning	5 133	5 325
Vatten och avlopp	20 500	19 124
Trivselåtgärder	6 249	0
Inventarie	6 274	0
Ocab, statuskontroll	0	2 719
Reserverat för garagekostnader GA 2	136 627	120 000
Snöskottning	5 713	1 144
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 600	25 600
Arvode för revision	42 250	42 250
Förutbetalda avgifter och hyror	402 079	374 933
	891 138	809 202

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

Stockholm



Olle Strähle
Ordförande



Joakim Nilsson



Katrin Fahlgren



Mats Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB



Erik Davidsson
Revisor