

Årsredovisning 2019



Brf Essingeklippan 2

Org nr 769608-1640

Ordlista

Anläggningsstillgångar

= 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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

1 (11)

Styrelsen för Brf Essingeklippan 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 29 april 2009.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Essingeklippan 2 i Stockholm kommun den 19 maj 2009. Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Essingeklippan 2 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 9141 kvm. Fastigheten består av ett bostadshus med 19 bostadsrätter i fyra våningar. Byggnaden uppfördes 1940. Den totala boytan är 849 kvm. Ombyggnad skedde 1987/2005.

Större arbeten som gjorts genom åren

2005 Stambyte
2009 Anslutning till Fjärrvärmenätet
2010 Tvättstuga installerades
2010 Elstigare och fiber drogs in
2011 Fönster byttes till 3-glas
2012 Ny entréport installerades
2012 Fasad isolerad och putsad
2012 Renovering av balkonger
2014 Fiber aktiverad
2014 Fiber aktiverad
2014 Utbyte värmesystem inklusive radiatorer och rör
2014 Målning av trapphus
2015 Nyinstallation tvättstuga
2016 Byte av tak
2016 Renovering av Takterrass/Piskbalkong

Fastighetens taxeringsuppgifter

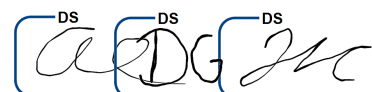
Taxeringsvärdet är 21 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 600 000 kr och markvärdet 14 000 000 kr. Värdeår är 1940.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna genom försäkringsmäklare Söderberg & Partner.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 377 kr per lägenhet.

DS DS DS


Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

2 (11)

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 mars 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 738 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt ekonomisk plan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 6.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2019 haft följande sammansättning:
En extrastämma hölls 20190110, information och beslut kring balkongbarriärer.

Ledamöter	Rikard Skött
	David Gylje
	Amanda Ekman
	Helena Cavalier

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisor

Robert Ericsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

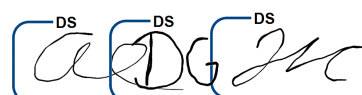
Större arbeten som gjort under året; balkongrenovering och byte av barriärer

Försäkringsbolaget är fortsatt Söderbergs & Partner

Andrahandsuthyrningar, beviljade = 3 (Fam. Cavalier, Camilla Nyqvist, Lisa Scholander)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 27 (25) medlemmar. Under året har 1 (2) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.



Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

3 (11)

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	631	627	627	627	611
Resultat efter finansiella poster	-61	-22	-50	-119	-213
Soliditet (%)	66,79	68,77	68,95	68,89	67,30
Fastighetslån/kvm (kr)	6 744	6 510	6 510	6 520	6 760
Genomsnittlig Skuldränta (%)	1,34	1,12	1,12	1,95	2,28
Årsavgift/kvm (kr)	738	713	713	713	722

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 relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

DS DS DS DS
AEDG MRS

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

4 (11)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 370 797	3 069 209	355 748	-1 806 415	-21 999	12 967 340
Disposition av föregående års resultat:			51 000	-72 999	21 999	0
Årets resultat					-60 660	-60 660
Belopp vid årets utgång	11 370 797	3 069 209	406 748	-1 879 414	-60 660	12 906 680

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 879 414
årets förlust	-60 660
	-1 940 074

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	51 000
i ny räkning överföres	-1 991 074
	-1 940 074

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

DS DS DS DS
[Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

5 (11)

Resultaträkning

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		626 652	626 652
Övriga rörelseintäkter		3 915	1 586
Summa nettoomsättning		630 567	628 238

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	2	-287 342	-259 467
Administrationskostnader	3	-51 463	-50 325
Fastighetsskatt/avgift		-27 540	-27 198
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-366 345	-336 990

Avskrivning byggnad		-247 625	-247 625
Summa avskrivningar		-247 625	-247 625

Resultat före finansiella poster		16 597	43 623
---	--	---------------	---------------

Ränteintäkter		0	60
Räntekostnader på fastighetslån		-76 889	-65 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368	-466
Summa kapitalnetto		-77 257	-65 622

Resultat efter finansiella poster		-60 660	-21 999
--	--	----------------	----------------

Årets resultat		-60 660	-21 999
-----------------------	--	----------------	----------------

DS DS DS DS
[Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

6 (11)

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	4	10 258 482	10 506 107
Mark		6 222 694	6 222 694
Pågående arbete		2 094 731	70 435
Summa materiella anläggningstillgångar		18 575 907	16 799 236

Summa anläggningstillgångar

18 575 907

16 799 236

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 337	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	21 112	26 117
Summa kortfristiga fordringar		22 449	26 357

Kassa och bank

725 945

2 031 616

Summa omsättningstillgångar

748 394

2 057 973

SUMMA TILLGÅNGAR

19 324 301

18 857 209

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

7 (11)

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	14 440 006	14 440 006
Fond för yttre underhåll	406 748	355 748
Summa bundet eget kapital	14 846 754	14 795 754

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 879 414	-1 806 415
Årets resultat	-60 660	-21 999
Summa fritt eget kapital	-1 940 074	-1 828 414

Summa eget kapital	12 906 680	12 967 340
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	5 725 693	5 725 693
Summa långfristiga skulder		5 725 693	5 725 693

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		574 908	62 862
Aktuella skatteskulder		27 540	28 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	89 480	73 259
Summa kortfristiga skulder		691 928	164 176

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 324 301	18 857 209
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

DS DS DS DS


Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

8 (11)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 - 5 %
Standardförbättringar	1%
Eldragningsarbeten och Tvättstuga	5%
Piskbalkong	5%
Värmesystem	2%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

DS DS DS DS
[Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

9 (11)

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer och underhåll	11 198	0
Trädgårdsskötsel	6 583	633
Kostnader i samband med städdagar	1 196	1 333
Städkostnader	17 856	17 856
El	18 367	17 524
Värme	129 099	137 446
Vatten och avlopp	27 835	16 124
Avfallshantering	10 741	10 532
Försäkringskostnader	21 610	19 363
Bredband	37 620	37 620
Förbrukningsmaterial	5 237	1 036
	287 342	259 467

Not 3 Administrationskostnader

	2019	2018
Föreningsgemensamma kostnader	4 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	27 789	27 852
Bankkostnader	3 041	2 232
Medlems-/föreningsavgifter	4 420	4 260
Ljudmätning	11 200	13 981
Övriga kostnader	1 013	0
	51 463	50 325

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 114 807	12 114 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 114 807	12 114 807
Ingående avskrivningar	-1 608 700	-1 361 075
Årets avskrivningar	-247 625	-247 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 856 325	-1 608 700
Utgående redovisat värde	10 258 482	10 506 107
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	10 200 000
	21 600 000	17 000 000
Bokfört värde byggnader	10 258 482	10 506 107
Bokfört värde mark	6 222 694	6 222 694
	16 481 176	16 728 801

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

10 (11)

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	7 367	6 692
Kabel-TV, bredband	9 405	9 405
Vattenkostnad	0	5 680
Bostadsrätterna	4 340	4 340
	21 112	26 117

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,600	2020-02-25	1 908 565	1 908 565
Swedbank Hypotek	0,930	tre-månaders	1 908 564	1 908 564
Swedbank Hypotek	1,073	tre-månaders	1 908 564	1 908 564
			5 725 693	5 725 693

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 617	5 743
Förutbetalda avgifter och hyror	52 286	49 415
Fastighetsel	2 689	3 100
Fjärrvärme	15 895	15 001
Avfallskostnader	1 792	0
Vatten- och avlopp	3 701	0
Besiktning balkong	7 500	0
	89 480	73 259

Brf Essingeklippan 2
Org.nr 769608-1640

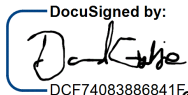
11 (11)

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	5 725 693	5 725 693
	5 725 693	5 725 693

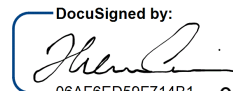
DocuSigned by:

E27EF0D169E5488... 01 juni 2020
Rikard Skött

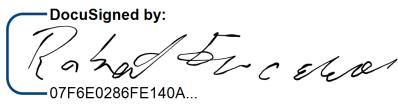
DocuSigned by:

DCF74083886841F... 01 juni 2020
David Gylje

DocuSigned by:

FE8ABCE500E04BC... 01 juni 2020
Amanda Ekman

DocuSigned by:

06AF6ED59F714B1... 01 juni 2020
Helena Cavalier

Min revisionsberättelse har lämnats 01 June 2020

DocuSigned by:

07F6E0286FE140A...
Robert Ericsson
Revisor

DS DS DS DS
