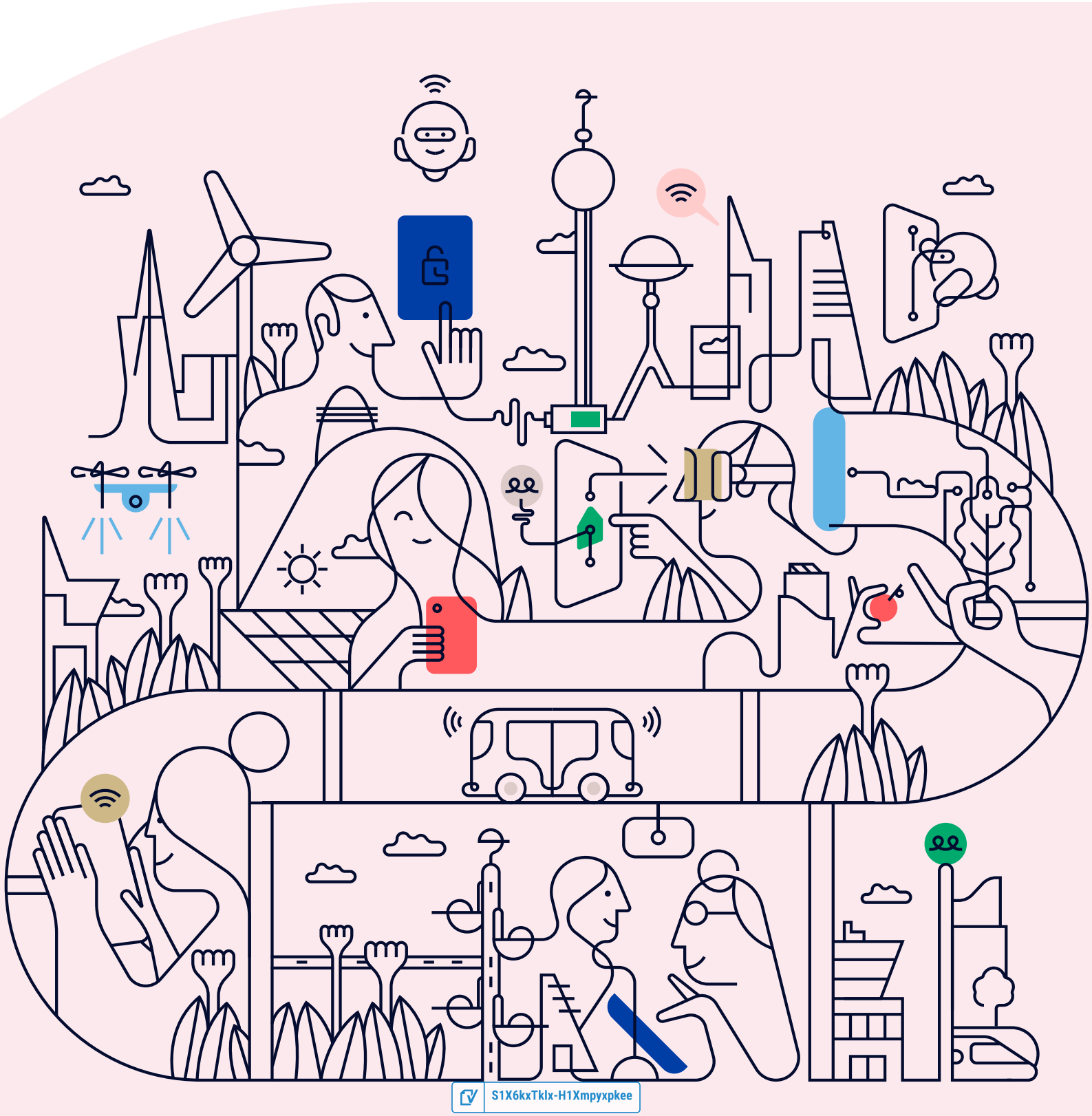
2024

Årsredovisning

Brf Essingefjärden nr 1



S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Välkommen till årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvålen 6	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2027.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 591 kvm. Byggnadernas totalyta är 5978 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Olof Emanuel Agervald	Ordförande
Åsa Schwieler	Styrelseledamot
Lena Christina Eklund	Styrelseledamot
Maria Wilsson	Styrelseledamot
Britt Maria Holmstedt Salmén	Suppleant
Siv Marie Norén	Suppleant

Valberedning

Dick Engstrand
Ari Soppela

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Tobias Berglund	Revisor	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024	Översyn av tak och plåtarbeten
	Rentvättning av tak med algpåväxt
	Tvätt och målning av fasad mot sjösidan
	Stamspolning tidigarelagd pg ökande antal avloppsstopp
	Rensning av dagvattenledning
	Rengöring av garage
2023	Byte av skalskydd inpassseringssystem/nycklar
	Renovering trappräcken
	Renovering cykelrum
	Byte backupbatterier takluckor
	Rensning av dagvattenledningar
	Renovering bänkar utomhus
2022	Maskinellt underhåll hissar
	Löpande justering av värmesystem

Planerade underhåll

2025	Besiktning av expansionskärl

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltare	Ekströms allservice
Ekonomisk förvaltare	SBC

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Övrig verksamhetsinformation

Vår bostadsrättsförening är en välskött förening med god ekonomi och en engagerad styrelse. Under 2024 har det allmänna kostnadsläget höjts. Förutom utfört planerat underhåll har föreningen även drabbats av ett par vattenskador som löpande har åtgärdats. En översyn kommer att göras för att minska riskerna för nya liknande skador. Föreningen omsatte under 2024 ett större lån som innebar en räntekostnadsökning på grund av det rådande höga ränteläget. Under 2025 kommer två lån att omsättas. Inför kommande år har det varslats om höjning av vissa taxebundna kostnader. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över alla kostnader, avtal och eventuella investeringar för att hitta besparingar, men med bibehållande av en hög kvalitativ nivå i föreningen. Utnyttjandegraden under 2024 av Kajutan, föreningens gästbostad och samlingslokal, var 50,4 %.

Föreningen har under året genomfört två städdagar med blandat deltagande. Förutom sedvanliga städ och uppröjningsarbeten gjordes också under höstens städdag en speciell insats för att fräscha upp fastigheternas ytterdörrar. Trädgårdsgruppen har planerat och genomfört förbättringar av vår trädgård, bland annat med plantering av fruktträd och växter. Traditionsenligt avslutades städdagarna med korvgrillning och mingel i den Japanska Trädgården.

Festkommittén anordnade under hösten en mycket uppskattad räkafton i Kajutan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften för 2024 höjdes med i genomsnitt 5,5%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna från 2025-01-01 med 9%.

Vid omläggning av ett av våra lån 2024, gjordes en amortering på 1 300 000 kr.

Förändringar i avtal

- Nytt elavtal tecknades med Nossebro Energi
- Ett treårigt serviceavtal för hissarna omförhandlades med Kone
- Support för Teknisk Administrativ Förvaltning har avtalats med SBC
- Snöröjningsavtal har träffats med Silux Fastigheter
- Avtal rörande trädgårdsskötsel har upphandlats genom SBC
- Från och med andra halvåret 2025 övertas fastighetsskötsel och förvaltning av SBC

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året inlämnat en skrivelse till Stockholms stad angående vattenavrinningen längs Segelbåtsvägen som vid något tillfälle skapat problem på föreningens område. Föreningen har också till Stockholms stad inlämnat ett yttrande angående detaljplanen för nybyggnation av fastigheten Ångtvätten 16, Lärarförbundstomten, där också föreningens medlemmar fick tillfälle att yttra sig och supportera skrivelsen. Dessutom har styrelsen inlämnat fastighetsdeklaration för 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 110 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 11 överlåtelser.

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 749 645	5 416 988	4 859 839	4 785 803
Resultat efter fin. poster	-2 658 555	-1 251 478	-2 080 587	-2 061 659
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	7 964 479	6 809 362	5 245 632	3 471 675
Taxeringsvärde	261 908 000	261 908 000	261 908 000	181 223 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	841	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	85,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 184	6 416	6 416	6 917
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 783	6 001	6 001	6 469
Sparande per kvm totalyta, kr	174	298	200	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	71	88	77
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	59	66	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	29	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	156	183	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	1,90	1,11	-
Räntekänslighet (%)	6,97	7,63	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Upplysning vid förlust

Årets resultat är något sämre än budgeterat. Det negativa resultatet beror på avskrivningar samt avsättning för framtida underhåll. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	36 206 000	-	-	36 206 000
Upplåtelseavgifter	41 994 000	-	-	41 994 000
Fond, yttre underhåll	6 809 362	-385 328	1 540 445	7 964 479
Balanserat resultat	-8 616 343	-866 150	-1 540 445	-11 022 938
Årets resultat	-1 251 478	1 251 478	-2 658 555	-2 658 555
Eget kapital	**75 141 541**	**0**	**-2 658 555**	**72 482 986**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 482 493
Årets resultat	-2 658 555
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 540 445
Totalt	**-13 681 492**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	815 451
Balanseras i ny räkning	**-12 866 041**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 749 645	5 416 983
Övriga rörelseintäkter	3	114 319	103 728
Summa rörelseintäkter		**5 863 965**	**5 520 711**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 342 327	-2 866 273
Övriga externa kostnader	9	-242 401	-210 861
Personalkostnader	10	-177 808	-158 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 880 900	-2 880 976
Summa rörelsekostnader		**-7 643 437**	**-6 116 675**
RÖRELSERESULTAT		**-1 779 472**	**-595 964**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 690	26 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-905 773	-681 821
Summa finansiella poster		**-879 083**	**-655 514**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 658 555**	**-1 251 478**
ÅRETS RESULTAT		**-2 658 555**	**-1 251 478**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	105 310 580	108 191 480
Summa materiella anläggningstillgångar		**105 310 580**	**108 191 480**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**105 314 080**	**108 194 980**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 270	28 728
Övriga fordringar	14	2 270 392	3 322 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	284 217	270 146
Summa kortfristiga fordringar		**2 575 879**	**3 621 497**
Kassa och bank			
Kassa och bank		378 421	325 943
Summa kassa och bank		**378 421**	**325 943**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 954 300**	**3 947 440**
SUMMA TILLGÅNGAR		**108 268 380**	**112 142 420**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 200 000	78 200 000
Fond för yttre underhåll		7 964 479	6 809 362
Summa bundet eget kapital		**86 164 479**	**85 009 362**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 022 938	-8 616 343
Årets resultat		-2 658 555	-1 251 478
Summa ansamlad förlust		**-13 681 492**	**-9 867 821**
SUMMA EGET KAPITAL		**72 482 986**	**75 141 541**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 871 966	22 871 966
Summa långfristiga skulder		**10 871 966**	**22 871 966**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 700 000	13 000 000
Leverantörsskulder		125 734	126 309
Skatteskulder		260 271	252 612
Övriga kortfristiga skulder		394	976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	827 029	749 016
Summa kortfristiga skulder		**24 913 428**	**14 128 913**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**108 268 380**	**112 142 420**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 779 472**	**-595 964**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 880 900	2 880 976
	1 101 428	**2 285 012**
Erhållen ränta	26 690	26 307
Erlagd ränta	-905 773	-681 821
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**222 345**	**1 629 498**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	90 903	-140 372
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 515	-193 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**397 763**	**1 295 814**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 300 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-902 237**	**1 295 814**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 412 146**	**2 116 332**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 509 909**	**3 412 146**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,24 - 6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 961 131	4 702 416
Hyresintäkter garage	626 600	592 900
Hyresintäkter p-plats	39 620	33 000
Elintäkter laddstolpe	11 100	39 800
Elintäkter laddstolpe moms	16 481	0
Gemensamhetslokal	46 100	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	39 000
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	8 022	4 725
Överlåtelseavgift	14 210	5 147
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	9 560	0
Övriga fakturerade kostnader	1 715	0
Vidarefakturerade kostnader	14 614	0
Öres- och kronutjämning	1	-5
Summa	**5 749 645**	**5 416 983**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	103 728
Övriga erhållna bidrag	6 210	0
Övriga intäkter	108 109	0
Summa	**114 319**	**103 728**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	208 794	193 762
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 935	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 326	4 715
Larm och bevakning	0	3 413
Städning enligt avtal	93 540	89 256
Städning utöver avtal	4 900	0
Besiktningar	6 331	0
Hissbesiktning	9 436	5 249
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 131	0
Brandskydd	100	0
Myndighetstillsyn	9 460	9 550
Gårdkostnader	6 812	12 933
Gemensamma utrymmen	21 331	16 499
Garage/parkering	191 724	163 501
Snöröjning/sandning	15 675	22 226
Serviceavtal	113 503	97 272
Mattvätt/Hyrmattor	24 450	19 266
Förbrukningsmaterial	27 758	4 592
Summa	**767 206**	**642 234**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	10 163
Tvättstuga	2 970	22 827
Trapphus/port/entr	3 789	0
Dörrar och lås/porttele	9 460	1 095
VVS	90 683	14 962
Ventilation	18 775	0
Elinstallationer	16 270	26 659
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 781	0
Hissar	41 250	0
Fönster	10 592	0
Balkonger/altaner	31 435	0
Vattenskada	395 404	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 008	0
Summa	**630 417**	**75 706**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	16 401
Dörrar och lås	3 426	339 029
VVS	217 500	0
Värmeanläggning	0	-231 000
Ventilation	110 175	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	29 898
Tak	56 250	0
Fasader	428 100	0
Summa	**815 451**	**154 328**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	434 184	423 741
Uppvärmning	409 032	352 784
Vatten	203 390	158 685
Sophämtning/renhållning	161 886	176 613
Grovsopor	2 316	4 703
Summa	**1 210 808**	**1 116 526**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 514	44 773
Tomträttsavgäld	599 400	599 400
Kabel-TV	51 142	89 758
Bredband	84 839	14 828
Fastighetsskatt	131 550	128 721
Summa	**918 445**	**877 480**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	6 057	24 686
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	30	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	19 375
Styrelseomkostnader	423	0
Fritids och trivselkostnader	8 991	8 326
Föreningskostnader	3 922	4 515
Förvaltningsarvode enl avtal	139 193	131 552
Överlåtelsekostnad	20 060	5 515
Pantsättningskostnad	12 040	5 516
Korttidsinventarier	8 199	0
Administration	10 805	5 647
Konsultkostnader	6 875	0
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	**242 401**	**210 861**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Arbetsgivaravgifter	34 558	27 314
Summa	**177 808**	**158 564**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	905 773	681 620
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	158
Övriga räntekostnader	0	43
Summa	**905 773**	**681 821**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 488 790	136 488 790
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**136 488 790**	**136 488 790**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 297 310	-25 416 334
Årets avskrivning	-2 880 900	-2 880 976
Utgående ackumulerad avskrivning	**-31 178 210**	**-28 297 310**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**105 310 580**	**108 191 480**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 908 000	115 908 000
Taxeringsvärde mark	146 000 000	146 000 000
Summa	**261 908 000**	**261 908 000**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	137 735	236 420
Momsavräkning	1 169	0
Transaktionskonto	1 061 188	2 018 029
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	**2 270 392**	**3 322 623**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	48 128
Förutbet försäkr premier	43 763	36 925
Förutbet kabel-TV	7 041	30 251
Förutbet tomträtt	149 850	149 850
Förutbet bredband	28 592	4 992
Upplupna intäkter	54 971	0
Summa	**284 217**	**270 146**

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,12 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	4,28 %	10 871 966	10 871 966
Stadshypotek	2025-06-01	4,00 %	11 700 000	13 000 000
Summa			**34 571 966**	**35 871 966**
Varav kortfristig del			23 700 000	13 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 571 966 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	69 890	20 839
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	32 281	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 795	7 438
Uppl kostn el	59 061	75 172
Uppl kostnad Värme	45 116	45 727
Uppl kostn räntor	11 200	11 200
Uppl kostn vatten	33 515	26 514
Uppl kostnad Sophämtning	18 283	0
Uppl kostnad arvoden	39 345	52 350
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 527	16 448
Förutbet hyror/avgifter	503 016	493 328
Summa	**827 029**	**749 016**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 352 700	56 352 700

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ledamot i föreningens styrelse och teknikansvarig, Niklas Ekelund, avgick ur styrelsen i januari 2025 pga flytt.

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Hans Olof Emanuel Agervald
Ordförande

Lena Christina Eklund
Styrelseledamot

Maria Wilsson
Styrelseledamot

Åsa Schwieler
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

SEALED BY Verified S1X6KXTKLX-H1XMPYXPKEE

Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2025 10:40

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 28.04.2025 14:08

DOCUMENT ID:
H1Xmpyxpkee

ENVELOPE ID:
S1X6kxTklx-H1Xmpyxpkee

DOCUMENT NAME:
Brf Essingefjärden nr 1, 769603-0753 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Christina Eklund	**Signed**	**28.04.2025 14:34**	**eID**	**Swedish BankID**
lena.eklundz62@gmail.com	Authenticated	28.04.2025 14:33	Low	IP: 188.151.198.207
2. INGER MARIA WILSSON	**Signed**	**28.04.2025 21:07**	**eID**	**Swedish BankID**
mariawilsson226@gmail.com	Authenticated	28.04.2025 21:06	Low	IP: 94.234.83.232
3. ÅSA SCHWIELER	**Signed**	**29.04.2025 07:18**	**eID**	**Swedish BankID**
asa.schwieler@gmail.com	Authenticated	29.04.2025 07:17	Low	IP: 188.151.201.222
4. Hans Olof Emanuel Agervald	**Signed**	**29.04.2025 10:14**	**eID**	**Swedish BankID**
olof@agervald.se	Authenticated	29.04.2025 10:07	Low	IP: 188.151.209.237
5. TOBIAS BERGLUND	**Signed**	**29.04.2025 10:40**	**eID**	**Swedish BankID**
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	29.04.2025 10:39	Low	IP: 4.223.127.95

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essingefjärden nr 1
Org.nr. 769603-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

rylmp1l6Jee-SyWQaJlpJeg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essingefjärden nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Tobias Berglund

Auktoriserad revisor

rylmp1l6Jee-SyWQaJlpJeg

SEALED BY Verified RYLMP1L6JEE-SYWQAJLPJEG

Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2025 10:41

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 28.04.2025 14:08

DOCUMENT ID:
SyWQaJlpJeg

ENVELOPE ID:
rylmp1l6Jee-SyWQaJlpJeg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Essingefjärden.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	**Signed**	**29.04.2025 10:41**	**eID**	**Swedish BankID**
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	29.04.2025 10:41	Low	IP: 4.223.127.95

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed