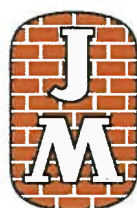


Årsredovisning 2025

Brf Enschedetorget

769632-6722



@home



SJEAPxogMI-SyCkdijIMg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enskedetorget

Denna version ersätter tidigare publicerad version av årsredovisningen. Ändringen avser en korrigering av presentationsfel av långfristiga skulder i relation till kortfristiga skulder. Inga övriga delar av årsredovisningen har ändrats.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 kommer 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Högsta förvaltningsdomstolen har i juni 2025 fastslagit att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare får använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag. Styrelsen beslutade att då ändra momsnyckeln, vilket gjorde att mer än dubbelt så mycket momsavdrag kan göras nu än tidigare. Redovisas i not 8.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reket 1	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det åtta flerbostadshus i fyra - fem våningar med totalt 166 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 13 046 m² och en lokal med en area om ca. 46 m². Föreningen disponerar över 120 parkeringsplatser varav 115 i garage. Garageytan ingår i lokalarean (LOA). Den totala lokalarean uppgår till ca 3 508 m², varav lokalen utgör ca 46 m² och garageytan ca 3 462 m².

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende två rör avsedda för fjärrvärmedistribution upplåtet i fastigheten.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Ahlströms Generalagentur AB	kontor	ja	46	2028-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har år 2020 erhållit 295 625 kronor i återbetalad mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd täcks planerade underhållsåtgärder för de närmaste åren av nuvarande avsättningar till föreningens fond för fastighetsunderhåll vilket är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Lars Anders Edsbäcker	Ordförande
Etty Katarina Segetorp	Kassör
Beatrice Holt	Sekreterare
Monika Hedlund	Styrelseledamot
Paresh Dodia	Styrelseledamot
Erika Bolander	Suppleant
Håkan Molander	Suppleant
Jan Redmo	Suppleant
Kim Pedersen	Suppleant

Valberedning

Arvid Linder
Eva Seiser
Asfaha Semere

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Per Jacobsson Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-08. Antagande av nya stadgar en första gång.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Avtal med leverantörer

Bankavtal	Svenska Handelsbanken (SHB), Stadshypotek
Bankavtal	Skandinaviska Enskilda Banken (SEB)
Besiktning	Kiwa Sweden AB
Bredband och TV	Telia Sverige AB
Driftövervakning	KTC Control AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Elhandel	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Garageportar	Alldoor Portar AB
Hissar	KONE AB
Källsortering	Prezero Recycling AB
Klimatstyrning	Kiona Sweden AB
Köldmedelskontroll	EC Nordic AB
Laddningsel	Vattenfall/Incharge AB
Låsservice	Bergs lås
Parkeringsbevakning	Parking Partner Sverige AB
Postfack	DinBox Sverige AB
Städning	Stockholm Allstäd AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighetslån

Under året har föreningen amorterat 2 100 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Ett lån omförhandlades från Stadshypotek (SHB).

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Avgiften för garageplatser har höjts enligt den ekonomiska planen och för förbrukat varmvatten (IMD) enligt självkostnadsprincipen. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till underhållsfonden.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% från 1 januari 2025.

Övrigt

Erhållit bidrag återvinning av förpackningar och matavfall.

Övriga uppgifter

Uppgraderat nödtelefonerna till 4G i samtliga hissar.

Uppgraderat mottagaren för väderdata till 4G.

Uppgraderat nätverket för kommunikation för automatisk styrning av värme, ventilation och elektrisk utrustning.

Utarbetat nya stadgar och antagit dessa på två på varandra följande medlemsmöten

Utredning av gemensam el och solceller har genomförts och därefter lagts på is.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 270 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 42. Vid räkenskapsårets slut fanns det 271 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 798 316	12 546 066	11 912 954	11 251 566
Resultat efter fin. poster	-2 844 826	-2 887 107	-954 288	-116 505
Soliditet (%)	83	83	82	82
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	807	765	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	84,0	82,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 799	11 960	12 082	12 211
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 298	11 918	12 040	12 168
Sparande / kvm totalyta, kr	166	205	348	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	136	170	142	-
Räntekänslighet (%)	14,3	14,81	15,80	-

Från och med räkenskapsåret 2025 har Total lokal area (LOA) som underlag för beräkning av nyckeltal ändrats i enlighet med taxeringsbeslut.

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.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen är oväntade kostnader relativt budget och inte minst höga avskrivningar utanför budget.

Kostnaderna för avskrivningar kommer öka väsentligt under 2026 i och med ändrade redovisningsprinciper enligt regelverket K3.

Dessa avskrivningar kan inte årsavgifterna täcka under överskådlig tid. Däremot räknar föreningen med att minskade räntekostnader kan användas till ökade avsättningar till underhållsfonden som då kan motsvara avskrivningarna i successivt ökande grad.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	561 600 000	-	-	561 600 000
Upplåtelseavgifter	190 640 000	-	-	190 640 000
Fond, yttre underhåll	1 734 690	-	392 760	2 127 450
Balanserat resultat	-2 294 696	-2 887 107	-392 760	-5 574 563
Årets resultat	-2 887 107	2 887 107	-2 844 826	-2 844 826
Eget kapital	748 792 887	0	-2 844 826	745 948 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 574 563
Årets resultat	-2 844 826
Totalt	-8 419 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	392 760
Balanseras i ny räkning	-8 812 149
	-8 419 389

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2, 3		
Nettoomsättning		12 798 316	12 546 068
Rörelseintäkter		29 880	0
Summa rörelseintäkter		12 828 196	12 546 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 799 568	-4 439 366
Övriga externa kostnader	8	-470 161	-521 380
Personalkostnader	9	-272 576	-258 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 590 272	-5 561 612
Summa rörelsekostnader		-11 132 577	-10 780 500
RÖRELSERESULTAT		1 695 619	1 765 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 626	58 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 611 071	-4 710 848
Summa finansiella poster		-4 540 445	-4 652 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 844 826	-2 887 107
ÅRETS RESULTAT		-2 844 826	-2 887 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	891 633 263	897 143 135
Maskiner och inventarier	11	671 851	752 251
Summa materiella anläggningstillgångar		892 305 114	897 895 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		892 305 114	897 895 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 496	82 107
Övriga fordringar	12	6 834 653	6 217 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	182 460	183 636
Summa kortfristiga fordringar		7 100 609	6 483 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 116 364	3 051 065
Summa kassa och bank		3 116 364	3 051 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 216 973	9 534 725
SUMMA TILLGÅNGAR		902 522 087	907 430 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		752 240 000	752 240 000
Fond för yttre underhåll		2 127 450	1 734 690
Summa bundet eget kapital		754 367 450	753 974 690
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 574 563	-2 294 696
Årets resultat		-2 844 826	-2 887 107
Summa ansamlad förlust		-8 419 389	-5 181 803
SUMMA EGET KAPITAL		745 948 061	748 792 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	63 740 000	124 555 000
Summa långfristiga skulder		63 740 000	124 555 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	90 185 000	31 470 000
Leverantörsskulder		367 425	348 778
Skatteskulder		268 030	270 080
Övriga kortfristiga skulder	15	9 747	6 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 003 824	1 986 989
Summa kortfristiga skulder		92 834 025	34 082 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		902 522 087	907 430 111

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 695 619	1 765 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 590 272	5 561 612
	7 285 891	7 327 179
Erhållen ränta	70 626	58 174
Erlagd ränta	-4 611 071	-4 759 933
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 745 446	2 625 420
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	109 587	-462 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 802	-93 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 891 835	2 068 595
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-803 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-803 991
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 100 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 100 000	-1 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	791 835	-335 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 697 016	9 032 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 488 851	8 697 016

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enskedetorget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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	120 år
Installationer	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	10 083 620	9 885 768
Hysesintäkter lokaler, moms	102 384	100 800
Hysesintäkter garage	1 807 570	1 795 050
Hysesintäkter garage, moms	3 750	8 800
Deb. fastighetsskatt, moms	1 604	1 752
Internet	438 240	438 240
Varmvatten	269 266	211 050
El, moms	7 463	0
IMD Laddstolpar	80 352	91 295
Övriga intäkter	1 500	2 000
Dröjsmålsränta	1 141	717
Andrahandsuthyrning	1 434	10 594
Öres- och kronutjämning	-8	2
Summa	12 798 316	12 546 068

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna statliga bidrag	29 880	0
Summa	29 880	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	258 800	226 002
Städning	162 062	140 844
Besiktning och service	145 887	284 977
Trädgårdsarbete	106 558	91 173
Snöskottning	79 169	86 712
Övrigt	1 777	2 378
Summa	754 251	832 086

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	25 939	141 841
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	101 073	44 957
Löpande rep och underhåll installationer	0	33 228
Löpande rep och underhåll ventilation	92 881	111 997
Löpande reparation elarbeten	125 128	0
Löpande rep och underhåll hissar	310 050	61 773
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	19 280
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	86 936	23 140
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	44 330
Reparationer	0	995
Summa	742 006	481 539

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	878 651	891 932
Uppvärmning	900 739	894 064
Vatten	489 687	442 727
Sophämtning	219 451	169 223
Summa	2 488 528	2 397 945

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	167 683	155 081
Kabel-TV	514 109	437 675
Beräknad fastighetsskatt	132 990	135 040
Summa	814 782	727 796

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	154 554	198 799
Förbrukningsmaterial	6 327	14 336
Övriga förvaltningskostnader	59 447	47 371
Revisionsarvoden	29 854	34 424
Ekonomisk förvaltning	207 412	197 863
Konsultkostnader	26 348	28 586
Omlagd moms	-13 781	0
Summa	470 161	521 380

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	220 000	205 950
Sociala avgifter	52 576	52 193
Summa	272 576	258 143

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	926 070 000	926 070 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	926 070 000	926 070 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 926 865	-23 416 993
Årets avskrivning	-5 509 872	-5 509 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 436 737	-28 926 865
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	891 633 263	897 143 135
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>264 884 724</i>	<i>264 884 724</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	402 200 000	379 400 000
Taxeringsvärde mark	114 099 000	120 104 000
Summa	516 299 000	499 504 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	803 991	0
Årets inköp	0	803 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	803 991	803 991
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 740	0
Årets avskrivning	-80 400	-51 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-132 140	-51 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	671 851	752 251

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	439 758	562 795
Momsfordran	3 629	0
Övriga fordringar	18 779	9 171
Klientmedelskonto	5 321 023	5 645 951
Borgo	1 051 464	0
Summa	6 834 653	6 217 917

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 730	80 677
Försäkringspremier	71 438	67 667
Kabel-TV	35 292	35 292
Summa	182 460	183 636

Fördelning Övriga förutbetalda

kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Serviceavtal	5 480	5 396
Varmvatten	37 076	35 961
Hemsida	-	8 442
Föreningsavgift	8 570	9 520
Väderprognosstyrning	24 604	15 000
Vinterunderhåll	-	6 358
Summa	75 730	80 677

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	4,34 %	28 545 000	30 645 000
Stadshypotek	2028-10-30	4,19 %	31 970 000	31 970 000
SEB	2026-08-28	2,62 %	31 770 000	31 770 000
SEB	2027-08-28	1,09 %	31 770 000	31 770 000
Stadshypotek	2026-08-28	2,28 %	29 870 000	29 870 000
Summa			153 925 000	156 025 000
Varav kortfristig del			90 185 000	31 470 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 143 425 000 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	9 747	6 377
Summa	9 747	6 377

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 965
Städning	11 726	11 737
El	83 868	99 097
Uppvärmning	113 468	116 494
Utgiftsräntor	288 483	303 042
Vatten	94 296	97 764
Styrelsearvode	220 000	215 800
Uppl kostn renhållningsavg	37 027	18 867
Sociala avgifter	69 124	67 805
Förutbetalda avgifter/hyror	1 055 282	1 022 868
Beräknat revisionsarvode	30 550	30 550
Summa	2 003 824	1 986 989

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	173 850 000	173 850 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifter med 2% från och med den 1 januari 2026.

Föreningen genomförde en extra amortering om 2 MSEK på föreningens lån den 15 januari 2026. Föreningen har även genomfört byte av varmvattenmätare i samtliga lägenheter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

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

Stockholm

Lars Anders Edsbäcker
Ordförande

Beatrice Holt
Sekreterare

Etty Katarina Segetorp
Kassör

Monika Hedlund
Styrelseledamot

Paresh Dodia
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 10:37

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 01.06.2026 14:15

DOCUMENT ID:

SyCkdIjIMg

ENVELOPE ID:

SJEAPxogMI-SyCkdIjIMg

DOCUMENT NAME:

Enskedetorget ÅR 2025 2.pdf

20 pages

SHA-512:

4b474a885611ee3ead50e89ca46c0dfda0e70d45a45f2d

99b45cc9f6a6b4ea922196e42b3de0073783fe0b7f6375

5a548c431b3d10e208cb46e44b57574292e8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ANDERS EDSBÄCKER Anders.edsbacker@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 19:08 01.06.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.2.222
2. BEATRICE HOLT beatriceholt@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 19:44 01.06.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.52
3. Etty Katarina Segetorp ksegetorp@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:22 01.06.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.230.21
4. MONIKA ANNA HEDLUND hedlund.monika@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:26 01.06.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.237.229
5. PARESH DODIA paresh_dodia@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 20:29 01.06.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.50
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:37 02.06.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.4

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Enskedetorget, org.nr 769632-6722.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enskedetorget för år 2025 och ersätter tidigare avlämnad revisionsberättelse daterad 2026-05-25.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 avveckla 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, förfälskning, 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.

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 Enskedetorget för år 2025 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 revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 10:38

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 01.06.2026 14:19

DOCUMENT ID:

HJ9CdloIGe

ENVELOPE ID:

BJKCuligfx-HJ9CdloIGe

DOCUMENT NAME:

1. RB Brf Enskedetorget ver 2.pdf

2 pages

SHA-512:

cdf642bbf49a4dd7e506ed09bffda04d26c1d6287c67b20
d1094ba410f776b982cf1aa5f1532a1be24da7bd725ecef
7ccce2d2b39e9d699d0a77172f422a6ecc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	02.06.2026 10:38	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	02.06.2026 10:38	Low	IP: 208.56.29.4

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

Attachments

No attachments 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

 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