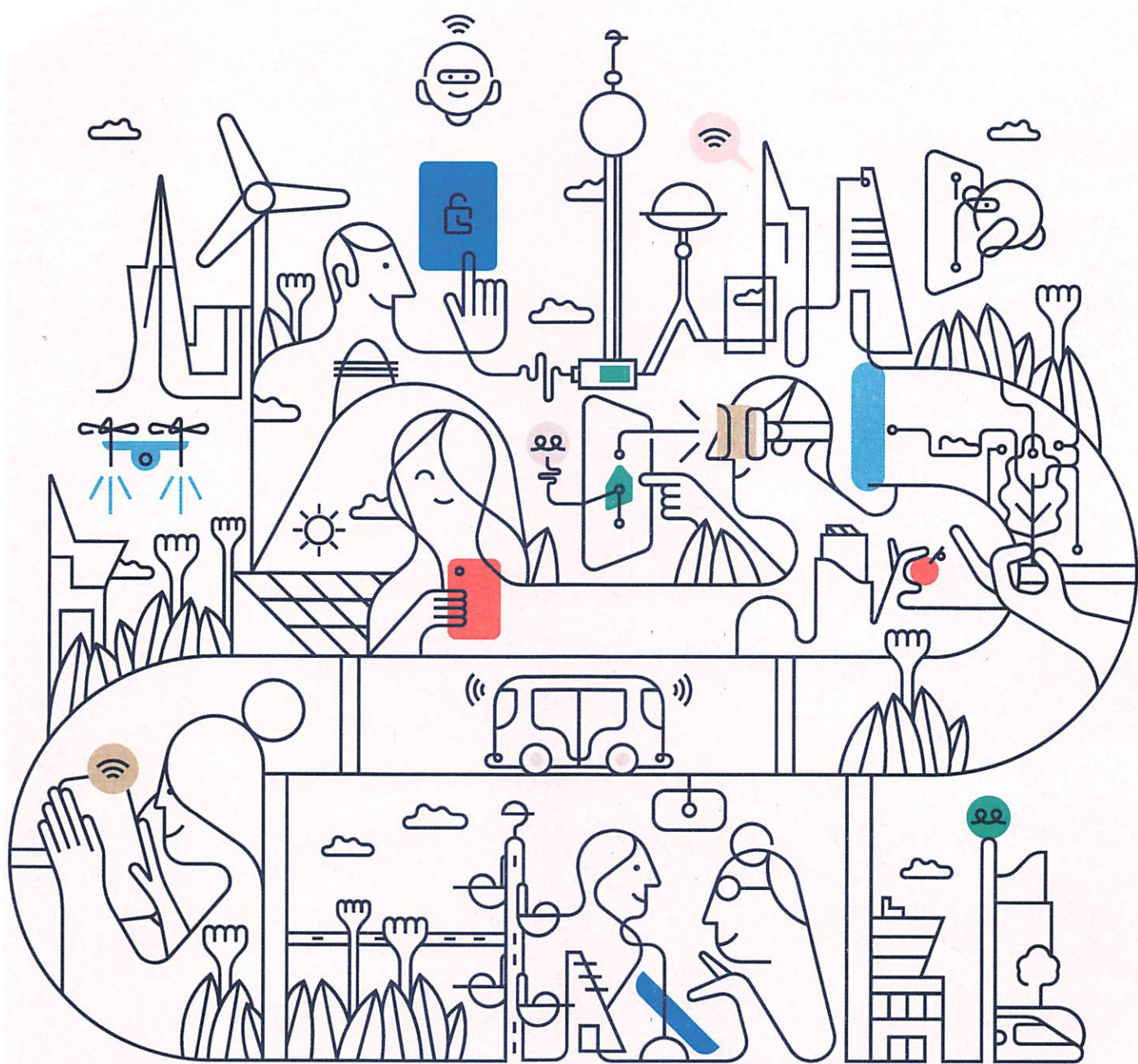




2024

Årsredovisning

Brf Gamla Enskede Allé



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gamla Enskede Allé

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

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 2001-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 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
VATTENBALJAN 1	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden gäller från 2020-10-01 till 2030-09-30 och upplåtelsen sträcker sig till 2060-10-01.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 740 kvm och 2 lokaler om 197 kvm. Byggnadernas totalyta är 937 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Gustavsson	Ordförande
Pernilla Persson	Styrelseledamot
Robin Thysell	Styrelseledamot
Yeliz Morell	Suppleant

Valberedning

Styrelsen är även valberedning.

1

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1988 ● Rörstambyte.
- 2003 ● Renovering av tvättstuga.
Renovering av 12 st badrum.
- 2006 ● Installation av ny bergvärmepump.
- 2011 ● Stamspolning avlopp.
- 2013 ● Återskapat putsomfattningar kring samtliga lägenhetsfönster mot gård.
Dränering av husgrund.
Renovering av tak samt målning av vindskupor, skorstenar och takplåt.
Renovering av fasadputs.
Byte av stuprör och hängrännor.
Provtryckning av rökkanaler och skorstenar.
Renovering av samtliga källarfönster samt 4 st nytillverkade.
- 2014 ● Renovering av original entrédörrar och franska balkonger.
Källar- och vindsdörrar ombyggda med nytillverkade dörrspeglar och dörrkarm efter originalförlaga.
Monterat nytillverkade dörrtrycken och dörrbeslag efter originalförlaga.
Trapphus renoverade och återställda till ursprunglig tjugotalsklassicism.
Målning av samtliga 46 lägenhetsfönster.
- 2015 ● Gjutit ny trappa vid entré 349.
- 2017 ● Reparation av källargolv i elcentral.
- 2018 ● Nytillverkning av samtliga fönster i vindskupor.
- 2019 ● Markarbeten gårdsytor. Kantsten i granit satt vid entré 347 mellan gårdsplan och slänt. Järnstaket renoverade.
- 2020 ● OVK besiktning samt korrigerigering av samtliga anmärkningar gällande frånluftventilation.

2022 ● Ny torktumlare i tvättstuga.
Rörstambyte i garagelokaler.

2023 ● Ny tvättmaskin i tvättstuga.

Planerade underhåll

2025 ● Bättring av fasadputs

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi påverkas även under 2024 av ett fortsatt högt ränteläge samt en volatil prisbild på el. Vidare har föreningens tomträttsavgäld till Stockholms stad ökat från 39 800 kr / år till nuvarande 117 300 kr / år vilket genererar ökade kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Övriga uppgifter

Ny underhållsplan skall upprättas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	867 139	743 330	642 667	626 408
Resultat efter fin. poster	25 129	-131 338	-618 179	-50 737
Soliditet (%)	56	56	57	62
Yttre fond	104 262	52 131	94 878	42 747
Taxeringsvärde	17 377 000	17 377 000	17 377 000	14 249 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	788	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	71,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 449	6 474	6 506	5 575
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 093	5 113	5 139	4 403
Sparande per kvm totalyta, kr	200	-10	102	118
Elkostnad per kvm totalyta, kr	166	209	139	98
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	36	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	245	170	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,44	3,11	-	-
Räntekänslighet (%)	6,82	8,22	-	-

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.

0

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 499 998	-	-	9 499 998
Upplåtelseavgifter	1 131 648	-	-	1 131 648
Fond, yttre underhåll	52 131	-	52 131	104 262
Balanserat resultat	-4 186 764	-131 338	-52 131	-4 370 234
Årets resultat	-131 338	131 338	25 129	25 129
Eget kapital	6 365 674	0	25 129	6 390 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 318 102
Årets resultat	25 129
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 131
Totalt	-4 345 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-4 345 105

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	867 139	743 330
Övriga rörelseintäkter	3	28 649	66 880
Summa rörelseintäkter		895 788	810 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-380 103	-466 556
Övriga externa kostnader	8	-104 601	-105 785
Personalkostnader	9	-26 284	-69 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 192	-162 192
Summa rörelsekostnader		-673 181	-804 137
RÖRELSERESULTAT		222 607	6 073
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 727	11 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-212 205	-149 210
Summa finansiella poster		-197 478	-137 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		25 129	-131 338
ÅRETS RESULTAT		25 129	-131 338

U

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11, 18	10 323 440	10 478 168
Maskiner och inventarier	12	8 695	16 159
Summa materiella anläggningstillgångar		10 332 135	10 494 327
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 334 135	10 496 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 625	-1 068
Övriga fordringar	14	993 115	882 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 109	0
Summa kortfristiga fordringar		1 060 848	881 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 060 848	881 200
SUMMA TILLGÅNGAR		11 394 983	11 377 527

U

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 631 646	10 631 646
Fond för yttre underhåll		104 262	52 131
Summa bundet eget kapital		10 735 908	10 683 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 370 234	-4 186 764
Årets resultat		25 129	-131 338
Summa fritt eget kapital		-4 345 105	-4 318 103
SUMMA EGET KAPITAL		6 390 803	6 365 674
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 771 919	4 790 600
Leverantörsskulder		47 040	58 628
Skatteskulder		67 044	65 268
Övriga kortfristiga skulder		7 535	6 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	110 642	90 965
Summa kortfristiga skulder		5 004 180	5 011 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 394 983	11 377 527

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	222 607	6 073
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 192	162 192
	384 799	168 265
Erhållen ränta	14 727	11 799
Erlagd ränta	-219 871	-139 112
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179 655	40 952
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 940	-244
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 674	48 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 389	89 151
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-18 681	-24 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 681	-24 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	109 708	64 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	843 512	778 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	953 220	843 512

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gamla Enskede Allé har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,83 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 ianspråktagande 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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.

0

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	699 348	582 816
Hysesintäkter lokaler, moms	163 128	153 156
Dröjsmålsränta	0	238
Pantsättningsavgift	1 719	1 050
Överlåtelseavgift	2 746	3 939
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	0	2 132
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	867 139	743 330

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	39 980
Återbäring försäkringsbolag	28 649	26 900
Summa	28 649	66 880

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gårdkostnader	5 952	4 699
Gemensamma utrymmen	0	203
Fordon	722	0
Förbrukningsmaterial	5 336	4 520
Summa	12 011	9 422

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 913	0
Tvättstuga	0	50 966
Dörrar och lås/porttele	1 939	1 671
VVS	0	5 454
Värmeanläggning/undercentral	7 363	0
Elinstallationer	3 884	0
Fönster	9 564	0
Summa	27 663	58 090

0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	155 761	195 774
Vatten	50 613	33 744
Sophämtning/renhållning	18 031	12 172
Summa	224 405	241 690

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	24 310
Tomträttsavgäld	82 175	99 850
Fastighetsskatt	33 850	33 194
Summa	116 025	157 354

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	180	5 117
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 406	16 406
Styrelseomkostnader	1 156	0
Föreningskostnader	1 413	1 681
Förvaltningsarvode enl avtal	62 887	60 346
Överlåtelsekostnad	2 006	5 514
Pantsättningskostnad	2 580	1 576
Administration	914	4 370
Konsultkostnader	10 173	0
Tidningar och facklitteratur	1 362	681
Bostadsrätterna Sverige	0	4 530
Föreningsavgifter	5 525	5 564
Summa	104 601	105 785

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	20 000	35 000
Löner till kollektivanst	0	22 000
Arbetsgivaravgifter	6 284	12 604
Summa	26 284	69 604

1

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	212 123	149 210
Dröjsmålsränta	81	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	212 205	149 210

NOT 11, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 503 776	14 503 776
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 503 776	14 503 776
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 025 609	-3 870 881
Årets avskrivning	-154 728	-154 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 180 337	-4 025 609
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 323 440	10 478 168
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 577 000	10 577 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
Summa	17 377 000	17 377 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 300	37 300
Utgående anskaffningsvärde	37 300	37 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 141	-13 677
Avskrivningar	-7 464	-7 464
Utgående avskrivning	-28 605	-21 141
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 695	16 159

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	34 895	33 757
Övriga kortfristiga fordringar	5 000	5 000
Transaktionskonto	103 097	130 098
Borgo räntekonto	850 123	713 414
Summa	993 115	882 269

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 530	0
Förutbet försäkr premier	26 254	0
Förutbet tomträtt	29 325	0
Summa	60 109	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2024-03-28	1,26 %	-	1 855 600
Handelsbanken	2025-02-10	3,95 %	1 950 000	1 950 000
Handelsbanken	2025-03-27	3,75 %	985 000	985 000
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,75 %	1 836 919	-
Summa			4 771 919	4 790 600
Varav kortfristig del			4 771 919	4 790 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 679 379 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.

cl

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	17 021	0
Uppl kostn räntor	11 434	19 100
Uppl kostn vatten	7 446	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 662	0
Förutbet hyror/avgifter	72 079	71 865
Summa	110 642	90 965

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 052 000	7 052 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 9 % 2025-02-01 för att säkerställa en god ekonomisk balans inför kommande underhåll.

d

Underskrifter

Enskede 2025-04-25

Ort och datum



Mikael Gustavsson
Ordförande



Pernilla Persson
Styrelseledamot



Robin Thysell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-02



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Enskede Allé, org.nr 769607-1203.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gamla Enskede Allé för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gamla Enskede Allé för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2 / 5 2025

Carina Toresson