



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Essinge Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 oktober 2020.

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 898 kvm och lokalarea 1 142 kvm. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

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

Samfälligheter

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

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 277 906 000 kr, varav byggnadsvärde 131 906 000 kr och markvärde 146 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

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

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olle Strähle Joakim Nilsson Katrín Fahlgrén Mats Öberg	ordförande ekonomi, sekreterare
Suppleanter	Fredrik Nordlöf Robert Madrusan Sara Santambrogio Jesper Uddström	

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

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Kungsbron BoRevision AB, med Andreas Holman som huvudansvarig.

Valberedning

Anders Fredriksson

Lars Elovsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En modernisering av föreningens underhållscentral har gjorts där bland annat styr & regler, cirkulationspump och avgasare bytts ut. En total översyn av värme- och ventilationssystemet har genomförts och injusterats under året - ett arbete som väntas vara helt färdigställt under 2025 i samband med OVK. Soprummet har renoverats med en omfattande ommålning av såväl golv som väggar. Avgiften höjdes med 5% i januari 2024 i enlighet med budget. Den rörliga räntan planade ut under året vilket gjorde att räntekostnaderna hamnade inom budget. I slutet av året övergick föreningen till en rörlig modell baserad på STIBOR + påslag för båda lånen med rörlig ränta.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (94) medlemmar. Under året har 11 (1) medlemmar tillträtt samt 11 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (1) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 579	4 395	4 173	4 162
Resultat efter finansiella poster	-1 721	-756	-665	-952
Soliditet (%)	80,82	80,58	80,32	79,61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	831	792	754	754
Skuldsättning per kvm (kr)	7 934	8 138	8 342	8 751
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 934	8 138	8 342	8 751
Sparande per kvm (kr)	114	235	256	337
Räntekänslighet (%)	9,54	10,28	11,06	11,60
Energikostnad per kvm (kr)	211	170	166	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,93	88,23	88,51	88,75

Vid beräkningarna ingår inte garage i totalytan.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Talet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	1 959 064	-4 980 964	-755 992	171 197 108
Disposition av föregående års resultat			439 375	-1 195 367	755 992	0
Årets resultat					-1 721 091	-1 721 091
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	2 398 439	-6 176 331	-1 721 091	169 476 017

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 176 331
årets förlust	-1 721 091
	-7 897 422

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i anspråk tas av yttre fond	-432 974
i ny räkning överföres	-7 964 448
	-7 897 422

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 578 883	4 395 336
Summa rörelseintäkter		4 578 883	4 395 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 735 915	-2 172 195
Övriga externa kostnader	4	-266 578	-250 587
Personalkostnader	5	-131 420	-131 536
Avskrivningar		-1 846 127	-1 846 127
Summa rörelsekostnader		-4 980 040	-4 400 445
Rörelseresultat		-401 157	-5 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 648	17 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 582	-767 903
Summa finansiella poster		-1 319 934	-750 883
Resultat efter finansiella poster		-1 721 091	-755 992
Årets resultat		-1 721 091	-755 992

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

207 709 762

209 555 889

Summa materiella anläggningstillgångar

207 709 762

209 555 889

Summa anläggningstillgångar

207 709 762

209 555 889

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 685 665

2 590 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

292 949

284 337

Summa kortfristiga fordringar

1 978 614

2 874 376

Kassa och bank

Kassa och bank

15 584

15 884

Summa kassa och bank

15 584

15 884

Summa omsättningstillgångar

1 994 198

2 890 260

SUMMA TILLGÅNGAR

209 703 960

212 446 149

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

174 975 000

174 975 000

Fond för yttre underhåll

2 398 439

1 959 064

Summa bundet eget kapital

177 373 439

176 934 064

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 176 331

-4 980 964

Årets resultat

-1 721 091

-755 992

Summa fritt eget kapital

-7 897 422

-5 736 956

Summa eget kapital

169 476 017

171 197 108

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 500 000

12 500 000

Summa långfristiga skulder

12 500 000

12 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

26 361 500

27 361 500

Förskott från kunder

500

500

Leverantörsskulder

268 107

275 149

Skatteskulder

248 727

242 844

Övriga skulder

6 800

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

842 309

869 048

Summa kortfristiga skulder

27 727 943

28 749 041

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

209 703 960

212 446 149

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 721 091

-755 991

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 846 127

1 846 127

Förändring skatteskuld/fordran

5 883

16 810

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

130 919

1 106 946

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

12 718

-60 218

Förändring av kortfristiga skulder

-22 002

104 139

Kassaflöde från den löpande verksamheten

121 635

1 150 867

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 000 000

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000

-1 000 000

Årets kassaflöde

-878 365

150 867

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 447 170

2 296 303

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 568 805

2 447 170

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från husens uppförande

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 072 059	3 878 152
Hyror lokaler	26 774	25 136
Hyror garage	432 000	419 286
Hyror gästlägenhet	35 000	21 000
Elprisstöd	0	27 910
Övriga intäkter	13 050	23 852
	4 578 883	4 395 336

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	69 808	53 752
Trädgårdsskötsel	83 562	62 026
Städning	120 475	114 281
Hyra av entrémattor	15 300	16 500
Snöröjning/sandning	32 484	48 589
Serviceavtal	6 653	4 800
Hisskostnader	27 730	29 485
Systematiskt brandskyddsarbete	34 930	37 514
Gemensamhetsanläggning, sopsug	64 492	61 766
Gemensamhetsanläggning, garage	174 457	286 451
Hissreparationer	88 282	96 817
Reparationer	110 028	59 324
Planerat underhåll: Värme och ventilation	368 775	60 625
Planerat underhåll: soprumsmålning	64 199	0
El	131 697	139 281
Uppvärmning	677 302	527 822
Vatten och avlopp	225 138	164 158
Avfallshantering	65 303	70 726

Försäkring	149 804	141 861
Självrisker	22 000	0
Kabel-TV	42 254	70 758
Bredband	104 940	104 940
Förbrukningsinventarier	28 099	3 414
Förbrukningsmaterial	24 467	13 568
Korttidshyra hjärtstartare	3 736	3 736
	2 735 915	2 172 194

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	39 060	39 060
Fastighetsavgift	86 390	84 217
Telefon och porto	655	2 318
Hemsida	1 582	2 044
Revisionsarvode	22 081	21 919
Ekonomisk förvaltning	108 617	66 227
Juridisk konsultation	0	12 850
Externa tjänster: driftövervakning, signering. (2023 även UH-plan)	7 893	21 653
Övriga externa kostnader	300	300
	266 578	250 588

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter på arvoden	31 420	31 536
	131 420	131 536

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 882 240	228 882 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 882 240	228 882 240
Ingående avskrivningar	-19 326 351	-17 480 224
Årets avskrivningar	-1 846 127	-1 846 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 172 478	-19 326 351
Utgående redovisat värde	207 709 762	209 555 889
Taxeringsvärden byggnader	131 906 000	131 906 000
Taxeringsvärden mark	146 000 000	146 000 000
	277 906 000	277 906 000
Bokfört värde mark	63 129 606	63 129 606
	63 129 606	63 129 606

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	132 445	158 753
Avräkningskonto förvaltare	1 553 220	2 431 286
	1 685 665	2 590 039

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel TV	8 058	18 203
Bredband	26 235	26 235
Fastighetsskötsel	15 018	14 327
Licens för underhållsplan	9 506	9 506
Försäkring	158 050	148 815
Ekonomisk förvaltning	24 238	23 156
Hiss serviceavtal	8 142	10 740
Brandsäkra brandskyddsarbete	30 025	28 925
Samfällighetsavgift	12 505	0
Div övriga poster	1 172	4 430
	292 949	284 337

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,30	2025-10-30	13 747 750	14 747 750
Stadshypotek	3,29	2025-11-04	12 613 750	12 613 750
Stadshypotek	1,18	2026-01-30	12 500 000	12 500 000
Avgår kortfristig del			-26 361 500	-27 361 500
			12 500 000	12 500 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 26 361 500 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	168 376	143 569
Uppvärmning	239 026	120 963
El	14 829	14 834
Renhållning	5 210	5 261
Vatten och avlopp	34 713	27 423
Trivselåtgärder	0	6 500
Reparation hissar	0	6 491
Snöskottning	0	4 153
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	32 000	32 000
Revision	22 000	21 919
Förutbetalda avgifter och hyror	226 155	385 935
	842 309	869 048

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

Stockholm

Olle Stråhle
Ordförande

Joakim Nilsson

Katrin Fahlgren

Mats Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron BoRevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Essinge_Kaj.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-24 16:11:26

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor	2025-02-24 16:11:26
 KATRIN FAHLGREN (19720919XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-23 10:31:57
 Anders Joakim Nilsson (19830106XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-21 14:24:34
 Olle Strähle (19761114XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-21 12:38:35
 Mats Öberg (19700306XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-21 16:34:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Essinge_Kaj.pdf (1273526 byte)

3C43CA594B3535BA21BFFF8182D72ACF338F9FE2312EE6ACE767D6DF4E703CD05D8A5B796BCDF9DE995C
57E7F38D47BA326C5C52D98B670107CEFEC2BD478EDA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Kaj, org.nr. 769612-9266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Kaj för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essinge Kaj för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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:

- 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.

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 grundar 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-24 16:12:59

Dokumentet är undertecknat av:



ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor

2025-02-24 16:12:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105827 byte)

53CDBFFD2312D2A84E9C6DC68DBD8FC615CA0BD4E450DF03E8586BD0CDEC0A3F30374E44112DD0378FD1
14E58406CA7BB8C0842CA0A259F7E500DA3DE6415A8A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support