

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Essinge Terrass

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 Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass, med säte i Stockholms kommun, 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 (äktat bostadsrättsförening) 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 4 januari 2024.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 5 i Stockholms kommun den 1 februari 2006. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sju våningar samt tre källarvåningar med totalt 100 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är ca 8 040 kvm och lokalytan är 291 kvm. Föreningen disponerar i gemensamhetsanläggning 70 parkeringsplatser för bil och 5 parkeringsplatser för MC. Av parkeringsplatserna för bil har 18 möjlighet till laddning.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Lux Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med fastigheterna Köksfläkten 1-4 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik), 6 (Brf Essinge Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård 9) samt Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Föreningens andelstal är fastställt till 7 919/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 5 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.

Luxgaragets Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Luxgaragets Samfällighetsförening som sköter garage med gångväg, trappa och hiss. Föreningens andelstal är 72 av 440 efter justering den 20 februari 2024.

Väsentliga servitut

Fastigheten har servitutsrätt för anläggning av markområde för bl.a. uteplatser. Belastar Köksfläkten 6 till förmån för Köksfläkten 5.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 uppgår till 1 630 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 467 052 000 kr, varav byggnadsvärde 223 400 000 kr och markvärde 243 652 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel och fastighetsjour med Nabo (Nabolaget AB), samt med Städpoolen AB för trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 29 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter såsom hyror för garage och kommersiella lokaler ger täckning för föreningens utgifter på kort och lång sikt där utgifter för framtida underhåll beaktas enligt styrelsen framtagna underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan vilken sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades senast 2023-10-24 .

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Welstadius	ordförande
	Mattias Bergh	
	Ruth Sylwan	
	Fredrik Bågenholm	
	Niklas Volcz	

Suppleanter	Sadi Bouargoub
	Anna Ekwing
	Oskar Eklund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (9) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft nära kontakt med medlemmar, förvaltare, rådgivare, banker och leverantörer. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Auktoriserad revisor Ronja Persson, Parameter Revision AB.

Valberedning

Therese Enros
Anders Herrström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter två år med stigande räntor började Riksbanken att sänka styrräntan under 2024. Detta gynnade föreningen i stor utsträckning då ca 60% av föreningens lån löpte med rörlig ränta under verksamhetsåret. Föreningens ekonomi gynnades även av att inflationen backade tillbaka efter att ha varit på mycket hög nivå under 2022 och 2023.

Med det förbättrade läget, samt att föreningen gjorde en drastisk höjning av avgifterna för 2023, bedömde styrelsen att det inte behövdes någon höjning av avgifterna för 2025 varför styrelsen beslutade att låta föreningens avgifter för 2025 vara oförändrade jämfört med 2024.

Föreningen har under året amorterat totalt 1 200 000 kr.

Underhåll, reparationer och andra åtgärder:

Till följd av EU-beslut beträffande utfasning av vissa ljuskällor bytte föreningen till LED-ljuskällor i våra armaturer i trapphus, källare och utomhus. Då armaturerna var i gott skick byttes inte dessa utan de konverterades istället så att de kan användas med lämpliga LED-ljuskällor. Bytet innebär en rejäl kostnadsbesparing då LED-ljuskällor är mer energieffektiva än dagens ljuskällor och bytet kommer även innebära lägre underhållskostnader till följd av färre byten av ljuskällor och mindre underhållsbehov av armaturer.

Efter en mindre brand i tvättstugan byttes de bägge tvättmaskinerna och torktummlaren.

Efter att staden byggt en ny eftersorteringsanläggning bytte föreningen system för hantering av matavfall. Istället för det gamla systemet med bruna pappåsar vilka kastades i de bruna återvinningskärlen samlas nu matavfall i gröna plastpåsar vilka slängs direkt i sopnedkastet vilka därefter sorteras i den nya eftersorteringsanläggningen.

Efter ett läckage i en radiator drabbas tre lägenheter av relativt omfattande vattenskador. Föreningens kostnader för detta täcktes av fastighetsförsäkringen.

Fasader

Föreningens hus har en så kallade enstegstätade fasad vilket är en riskkonstruktion då fukt som letar sig förbi fuktsparren har svårt att lämna bakomliggande konstruktioner. Föreningen har under åren haft löpande uppsikt över fasaden och har genomfört fuktmätningar vid ett antal tillfällen där den samlade bedömningen varit att fasaden generellt är i gott skick bortsett från vissa ställen där punktinsatser behövs samt att det inte finns orsak till oro och fasadbyte i närtid.

I samband med åtgärdandet av en av punktinsatserna under 2023 där en del av fasaden frilades visade det sig dock att problemet vid just denna del var mer omfattande än tidigare bedömningar. Detta föranledde en ny diskussion med vår fastighetsförvaltare beträffande behovet av en eventuell åtgärd samt när i tiden sådan åtgärd skall genomföras.

Under verksamhetsåret jobbade styrelsen vidare med ärendet och inhämtade utlåtande av ett antal experter på området varpå föreningen valde att anlita RISE (fd. Statens Provningsanstalt, vilka tidigare har hjälpt intilliggande föreningar med fasadutredningar) för en fördjupad utredning kring status på fasaden. Målsättningen med denna utredning är att föreningen i slutändan skall få en så komplett bild som möjligt kring statusen av fasaden samt utarbeta en åtgärdsplan för vilka åtgärder som behöver vidtas, när i tiden dessa skall utföras och till vilken kostnad. .

Under året genomförde RISE två undersökningar men trots dessa undersökningar kan de ännu inte ge ett konkret åtgärdsförslag på grund av att de inte har tillräcklig kännedom om skadornas utbredning och omfattning varför en ytterligare undersökning kommer att genomföras under våren 2025. Därefter är förhoppningen att föreningen skall få en komplett bild med ett konkret åtgärdsförslag från RISE så att föreningen kan fatta beslut om en åtgärdsplan.

Även om RISE i dagsläget inte kan ge ett konkret åtgärdsförslag gör de dock bedömningen att fasaden måste åtgärdas på ett eller annat sätt. Givet att det inte finns ett konkret åtgärdsförslag har föreningen inte tagit in några offerter varför föreningen inte har kunnat uppskatta kostnaden för åtgärderna. Föreningen utreder för tillfället förutsättningarna att framställa ett ersättningskrav mot bygghandelsföretaget JM AB för framtida kostnader förknippade med åtgärdandet av fasaden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 160 (157) medlemmar. Under året har 25 (15) medlemmar tillträtt samt 22 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 (11) överlåtelse. 4 medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 958	9 791	7 407	7 071
Resultat efter finansiella poster	-1 398	20	-835	-4 231
Soliditet (%)	74,56	73,94	73,74	73,48
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	959	936	693	673
Skuldsättning per kvm (kr)	10 435	10 579	10 930	11 188
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	10 807	10 957	11 320	11 588
Sparande per kvm (kr)	318	387	292	259
Räntekänslighet (%)	11,27	11,71	16,34	17,22
Energikostnad per kvm (kr)	196	186	161	154
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,43	76,82	75,22	76,50

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. Nyckeltalet 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.

Upplysning 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	149 999 000	122 236 000	5 394 222	-14 011 184	19 808	263 637 846
Disposition av föregående års resultat:			1 838 035	-1 818 227	-19 808	0
Årets resultat					-1 397 689	-1 397 689
Belopp vid årets utgång	149 999 000	122 236 000	7 232 257	-15 829 411	-1 397 689	262 240 157

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 829 410
årets förlust	-1 397 689
	-17 227 099

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 037 000
ianspråktages ur yttre fond	-1 049 315
i ny räkning överföres	-18 214 784
	-17 227 099

Föreningens 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	9 957 933	9 791 167
Summa rörelseintäkter		9 957 933	9 791 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 794 719	-3 683 101
Övriga externa kostnader	4	-722 039	-666 432
Personalkostnader	5	-219 868	-216 664
Avskrivningar		-2 992 908	-3 005 953
Summa rörelsekostnader		-8 729 534	-7 572 150
Rörelseresultat		1 228 399	2 219 017
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 926	10 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 643 014	-2 209 292
Summa finansiella poster		-2 626 088	-2 199 209
Resultat efter finansiella poster		-1 397 689	19 808
Årets resultat		-1 397 689	19 808

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

347 344 339

350 337 247

Summa materiella anläggningstillgångar

347 344 339

350 337 247

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

49 500

49 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

49 500

49 500

Summa anläggningstillgångar

347 393 839

350 386 747

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

118 791

Övriga fordringar

8

3 802 067

5 793 849

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

501 825

273 757

Summa kortfristiga fordringar

4 303 892

6 186 397

Kassa och bank

Kassa och bank

588

2 138

Summa kassa och bank

588

2 138

Summa omsättningstillgångar

4 304 480

6 188 535

SUMMA TILLGÅNGAR

351 698 319

356 575 282

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	272 235 000	272 235 000
Fond för yttre underhåll	7 232 257	5 394 222
Summa bundet eget kapital	279 467 257	277 629 222

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-15 829 410	-14 011 184
Årets resultat	-1 397 689	19 808
Summa fritt eget kapital	-17 227 099	-13 991 376
Summa eget kapital	262 240 158	263 637 846

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	34 342 658
Summa långfristiga skulder		0	34 342 658

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	86 891 893	53 749 235
Leverantörsskulder		396 683	2 391 872
Skatteskulder		642 940	631 840
Övriga skulder	11	62 476	88 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 464 169	1 733 116
Summa kortfristiga skulder		89 458 161	58 594 778

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

351 698 319

356 575 282

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 397 689	19 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 992 908	3 005 953
Förändring skatteskuld/fordran	11 100	50 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 606 319	3 075 901

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	118 791	-114 894
Förändring av kortfristiga fordringar	-234 446	374 390
Förändring av leverantörsskulder	-1 995 189	1 000 588
Förändring av kortfristiga skulder	-295 186	945 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-799 711	5 281 816

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 200 000	-2 924 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-2 924 701

Årets kassaflöde	-1 999 711	2 357 115
-------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 483 506	3 126 391
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 483 795	5 483 506

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
Byggnadstillbehör/tillkommande utgifter	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter *	7 710 028	7 521 980
Hyror lokaler	735 616	777 441
Hyror bilplatser	1 281 240	1 223 146
Laddstolpar el-bilar	27 900	25 400
Hyror gästlägenhet	47 700	27 000
Hyror förråd	20 023	20 023
Fakturerat Luxgarage's SFF	51 100	96 100
Elprisstöd	0	58 311
Försäkringsersättningar	69 600	0
Bidrag för fastighetsnära insamling	9 000	0
Övriga intäkter	5 725	41 767
	9 957 932	9 791 168

* I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	148 585	139 936
Trädgårdsskötsel	66 064	46 322
Städning	202 491	182 074
Hyra av entrémattor	21 325	19 224
Snöröjning/sandning	27 681	59 780
Serviceavtal	35 013	34 159
Hisskostnader	103 634	85 967
Systematiskt brandskyddsarbete	32 083	29 937
Besiktningsskostnader	5 164	0
Inköp av parkeringstjänster	39 083	40 613
Gemensamhetsanläggning, garage	361 851	348 224
Gemensamhetsanläggning, sopsug	107 697	108 922
Reparation hissar	5 911	6 851
Övriga reparationer	305 351	222 465
Periodiskt underhåll: Fasader	102 242	0
Periodiskt underhåll: Brandskydd	0	19 358
Periodiskt underhåll: Tvättstuga	163 044	0
Periodiskt underhåll: El LED-ljuskällor	474 278	0
Periodiskt underhåll: Terrasser	309 751	179 606
Fastighetsel, el laddstolpar	191 430	399 664
Uppvärmning	1 070 422	857 147
Vatten och avlopp	371 157	288 931
Avfallshantering	134 015	126 602
Försäkring	78 199	71 504
Kabel-tv	154 728	148 904
Bredband	233 804	219 496
Korttidshyra inventarier	4 564	4 159
Förbrukningsinventarier	23 663	20 680
Förbrukningsmaterial	12 680	14 007
Trivselåtgärder	8 809	8 569
	4 794 719	3 683 101

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	160 520	160 520
Fastighetsavgift	163 000	158 900
Telefoni	26 622	17 272
Hemsida	22 342	9 000
Porto	9 587	9 793
Föreningsgemensamma kostnader	19 659	18 200
Revisionsarvode	37 796	35 728
Ekonomisk förvaltning	191 205	183 977
Underhållsplan	1 833	0
Bankkostnader	4 346	4 569
Konsultarvoden	31 931	7 111
Juridisk konsultation	25 322	27 570
Upprättande av energidekl	0	12 216
Medlemsskap i branschorganisation	5 681	5 730
Övriga poster	22 196	15 847
	722 040	666 433

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 000	171 000
Sociala avgifter	48 868	45 664
	219 868	216 664

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Ingående avskrivningar	-32 284 553	-29 278 600
Årets avskrivningar	-2 992 908	-3 005 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 277 461	-32 284 553
Redovisat värde mark	105 135 000	105 135 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	105 135 000	105 135 000
Utgående redovisat värde	347 344 339	350 337 247
Taxeringsvärden byggnader	223 400 000	223 400 000
Taxeringsvärden mark	243 652 000	243 652 000
	467 052 000	467 052 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	49 500	49 500
	49 500	49 500
33 st aktier à 1 500 kr.		

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	318 859	312 481
Avräkningskonto förvaltare	3 483 208	5 481 368
	3 802 067	5 793 849

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	94 029	69 651
Kabel-TV	39 056	38 682
Bredband	59 370	58 451
Fastighetsskötsel	39 745	37 889
Telefoni	3 756	4 807
Gemensamhetsanläggning garage	99 591	0
Gemensamhetsanläggning, sopsug	32 650	0
Ekonomisk förvaltning	48 411	47 010
Extra förvaltningstjänster	11 035	0
Brandskydd	13 697	12 907
Övriga förutbetalda kostnader	385	4 360
Fakturering Luxgaragets SFF	51 100	0
Upplupet bidrag fastighetsnära insamling	9 000	0
	501 825	273 757

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,04	2025-01-02	30 730 000	31 930 000
Stadshypotek	4,04	2025-01-02	6 730 795	6 730 795
Stadshypotek	3,99	2025-01-02	5 751 530	5 751 530
Stadshypotek	3,99	2025-01-08	9 336 910	9 336 910
Stadshypotek	0,62	2025-06-01	34 342 658	34 342 658
			86 891 893	88 091 893
Kortfristig del av skuld			86 891 893	53 749 235

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

Lån som förfaller inom ett år: 86 891 893 kr

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdeskatt	38 376	64 615
Deponerad lokalhyra	24 100	24 100
	62 476	88 715

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	522 678	494 695
Styrelsearvoden	145 000	145 000
Sociala avgifter	45 087	45 087
Revision	34 000	34 000
El	14 447	20 062
Uppvärmning	139 788	141 869
Avfallshantering	11 175	11 212
Vatten och avlopp	61 775	48 860
Snöröjning	776	1 467
Reparationer	0	26 182
Övriga upplupna kostnader	3 023	0
Förutbetalda avgifter och hyror	486 420	764 682
	1 464 169	1 733 116

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vidare utredning gällande fasaderna kommer att genomföras, se info i förvaltningsberättelsen.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	112 000 000	112 000 000
	112 000 000	112 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Richard Welstadius
Ordförande

Mattias Bergh

Ruth Sylwan

Fredrik Bågenholm

Niklas Volcz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Parameter Revision AB

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Essinge_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-28 09:23:54

Dokumentet är undertecknat av:

	Jan Erik Fredrik Bågenholm (19721110XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-27 14:49:28
	CHRISTER MATTIAS BERGH (19750217XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 09:45:13
	Ronja Kristina Persson (19950517XXXX) Revisor	2025-04-28 09:23:54
	Richard Welstadius (19700428XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 09:45:55
	Niklas Volcz (19901205XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-27 13:02:21
	RUT MARIE SYLWAN (19550630XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 10:23:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Essinge_Terrass.pdf (1256838 byte)

C977FC08A8DF58678A0E47E7AE7950069D798838974C8399C25F4AC6E280DFDCE099A69D500213021228
F6940576121AA39D06D0C60B008EA43F24084DD939E4

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Terrass
Org.nr. 769613-0132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Terrass för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Essinge Terrass för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-28 09:29:14

Dokumentet är undertecknat av:



Ronja Kristina Persson (19950517XXXX) Revisor

2025-04-28 09:29:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (179896 byte)

805FEC31E6EB1A70A88774A8062DDA0C0DF5623ED204AD0BA295082DA21689E26453FA6C2E4A39E212FA
F3FEC8F0AB0771D75C1288F0ED6BA38D3C2517C98F8E

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

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

 **summera**support