

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Essingeklippan 3

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 Essingeklippan 3, med säte i Stockholm 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 (äkt bostadsrättsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 augusti 2022.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Essingeklippan 3 i Stockholm kommun 1 juli 2005. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 768 kvm. Föreningen disponerar 10 parkeringsplatser, varav 2 är belägna i garage med totalyta 46 kvm. Markareal för tomten uppgår till 937 kvm. Byggnaden uppfördes år 1940.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024 uppgår till 1 630 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 29 950 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 631 000 kr och markvärde 20 319 000 kr. Värdeår är 1940.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 14 juni 2005.

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.

Avsättning till yttre fond

Till underhållsfond skall minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan, men huset är totalrenoverat år 2016.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Bratt Ylva Landerfors Nordqvist Elinor Ljunggren Oskar Berkerud
-----------	--

Suppleanter	Catherine Arpö Philippa Westling
-------------	-------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 8 (7) protokollförda sammanträden.

Revisor

Ylva Eriksson Lind

Valberedning

Sammanställande	Ingemar Nordqvist Anna Edman
-----------------	---------------------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes från januari 2024 med 30% pga rådande ökade räntenivåer.

OVK Godkänd 2024-09-30 för samtliga lägenheter giltig till 2030-09-30.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 (25) medlemmar. Under året har 5 (5) medlemmar tillträtt samt 5 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 3 (3) överlåtelse skett. 1 medlem har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 181	947	719	704
Resultat efter finansiella poster	17	-130	34	0
Soliditet (%)	40,97	40,52	40,78	40,53
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 326	1 020	755	755
Skuldsättning per kvm (kr)	15 896	16 073	16 242	16 411
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	15 896	16 073	16 242	16 411
Sparande per kvm (kr)	254	-10	155	234
Räntekänslighet (%)	11,99	15,76	21,50	21,72
Energikostnad per kvm (kr)	315	294	253	247
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,24	82,69	80,68	82,40

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 fastighetsel, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften. Medlemmarna har egna elabonnemang.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 261 279	419 057	-919 798	-130 358	8 630 180
Disposition av föregående års resultat:		89 850	-220 208	130 358	0
Årets resultat				17 129	17 129
Belopp vid årets utgång	9 261 279	508 907	-1 140 006	17 129	8 647 309

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 140 007
årets vinst	17 129
	-1 122 878

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	89 850
i ny räkning överföres	-1 212 728
	-1 122 878

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	1 180 593	947 178
Summa rörelseintäkter		1 180 593	947 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-416 148	-406 525
Övriga externa kostnader	4	-128 520	-96 516
Avskrivningar		-144 904	-87 999
Summa rörelsekostnader		-689 572	-591 040
Rörelseresultat		491 021	356 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 822	1 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 714	-487 604
Summa finansiella poster		-473 892	-486 496
Resultat efter finansiella poster		17 129	-130 358
Årets resultat		17 129	-130 358

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

20 612 482

20 753 109

Inventarier, verktyg och installationer

6

11 587

15 864

Summa materiella anläggningstillgångar

20 624 069

20 768 973

Summa anläggningstillgångar

20 624 069

20 768 973

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

417 318

477 030

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

59 710

49 252

Summa kortfristiga fordringar

477 028

526 282

Kassa och bank

Kassa och bank

3 103

3 093

Summa kassa och bank

3 103

3 093

Summa omsättningstillgångar

480 131

529 375

SUMMA TILLGÅNGAR

21 104 200

21 298 348

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 261 279

9 261 279

Fond för yttre underhåll

508 907

419 057

Summa bundet eget kapital

9 770 186

9 680 336

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 140 007

-919 798

Årets resultat

17 129

-130 358

Summa fritt eget kapital

-1 122 878

-1 050 156

Summa eget kapital

8 647 308

8 630 180

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

9 636 000

7 354 000

Summa långfristiga skulder

9 636 000

7 354 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

2 571 750

4 990 000

Leverantörsskulder

50 593

44 935

Skatteskulder

68 942

66 944

Övriga skulder

4 032

13 973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

125 575

198 316

Summa kortfristiga skulder

2 820 892

5 314 168

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 104 200

21 298 348

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	17 129	-130 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	144 904	87 999
Förändring av skatteskuld	1 998	1 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	164 031	-41 019

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 297	-2 397
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 165	-422
Förändring av kortfristiga skulder	-74 960	77 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 609	33 416

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-136 250	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 250	-130 000

Årets kassaflöde	-50 641	-96 584
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	437 096	533 681
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	386 455	437 097

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 bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Laddstolpar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 018 197	783 228
P-plats och garage	139 340	141 281
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	10 316	3 151
Andrahandsupplåtelse	2 865	11 376
Elprisstöd	0	5 491
Övriga intäkter	9 876	2 651
	1 180 594	947 178

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Kostnader i samband med städdagar	2 903	2 180
Städning	21 714	20 880
Hyra av entrémattor	2 804	1 851
Serviceavtal, skadedjur	26 361	26 258
Serviceavtal, elladdning	2 970	2 376
Reparationer	28 471	44 850
Planerat underhåll	33 312	35 000
El	41 016	42 379
Uppvärmning	160 921	149 596
Vatten och avlopp	39 882	33 926
Avfallshantering	24 996	19 314
Försäkring	29 545	26 986
Förbrukningsmaterial	1 254	929
	416 149	406 525

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	5 500	5 500
Fastighetsavgift	29 340	28 602
Bredband, föreningens eget	11 191	9 568
Hemsida	3 855	0
Hantering överlåtelser och panter	2 125	0
Föreningsstämma	6 250	0
Revisionsarvode	4 125	0
Ekonomisk förvaltning	38 165	38 787
Bankkostnader	5 596	5 500
Medlemskap i branschorganisation	4 734	5 730
Kreditupplysningar	9 732	0
Övriga kostnader	7 907	2 829
	128 520	96 516

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 525 154	21 525 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 525 154	21 525 154
Ingående avskrivningar	-772 045	-688 323
Årets avskrivningar	-140 627	-83 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-912 672	-772 045
Utgående redovisat värde	20 612 482	20 753 109
Bokfört värde byggnader	7 516 482	7 657 109
Bokfört värde mark	13 096 000	13 096 000
	20 612 482	20 753 109

Avskrivningsplanen för byggnaden har justerats.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 362	160 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 362	160 362
Ingående avskrivningar	-144 498	-140 221
Årets avskrivningar	-4 277	-4 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 775	-144 498
Utgående redovisat värde	11 587	15 864

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 734	43 027
Avräkningskonto förvaltare	383 352	434 003
Övriga fordringar	232	0
	417 318	477 030

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	24 745	21 296
Ekonomisk förvaltning	3 518	0
Avtal skadad jursbekämpning	28 124	26 361
Serviceavtal	3 323	0
Bredband, föreningens eget	0	1 595
	59 710	49 252

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,730	2025-12-01	1 425 000	1 440 000
Stadshypotek	3,800	2025-12-01	329 000	332 500
Stadshypotek	3,870	2025-12-01	700 000	700 000
Stadshypotek	3,830	2026-12-01	1 160 000	1 180 000
Stadshypotek	3,830	2026-12-01	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek	3,800	2027-12-01	560 000	580 000
Stadshypotek	3,800	2027-12-01	1 860 000	1 880 000
Stadshypotek	3,660	2029-01-30	2 356 250	2 381 250
Stadshypotek	2,947	2029-12-01	142 500	144 000
Stadshypotek	3,407	2029-12-30	2 375 000	2 406 250
			12 207 750	12 344 000
Kortfristig del av skuld			2 571 750	4 990 000

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.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 2 454 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 136 250 kr, varav 18 500 kr ingår i lån som förfaller.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	42 756	69 375
El	3 474	3 948
Uppvärmning	21 489	22 571
Avfallskostnader	4 166	3 219
Vatten och avlopp	6 791	5 666
Övriga upplupna kostnader	216	0
Förutbetalda avgifter och hyror	46 683	93 537
	125 575	198 316

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 100 000	13 100 000
	13 100 000	13 100 000

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Bratt

Ylva Landerfors Nordqvist

Elinor Ljunggren

Oskar Berkerud

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ylva Eriksson Lind
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Essingeklippan_3.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-28 18:14:32

Dokumentet är undertecknat av:

	Elinor Elisabeth Ljunggren (19900804XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 09:00:00
	Bo Sune Peter Bratt (19640517XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 13:26:29
	CARL OSCAR BERKERUD (19951120XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 13:51:09
	YLVA MARI LANDERFORS NORDQVIST (19700609XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-27 14:31:30
	YLVA ERIKSSON LIND (19640307XXXX) Revisor	2025-05-28 18:14:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Essingeklippan_3.pdf (1239895 byte)

DEFD93746EFBD824F3793633E4B20219583C31A916F6C0DF5567EC540209EADED2F13A3B46DBF41B0D91
3757FBD81A4D180F524D5D2B05131601B3EB9154B99D

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för BRF Essingeklippan 3, 769607-5659

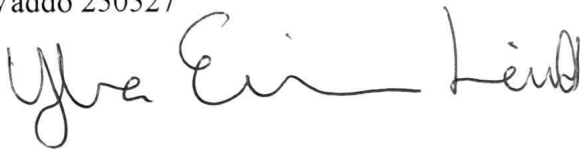
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Essingeklippan 3 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Vaddö 250527



Ylva Erikson Lind
Auktoriserad redovisningskonsult