

Bostadsrättsföreningen Essingeslätten 10

Org.nr: 716421-0572

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Essingelätten 10, organisationsnummer 716421-0572, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan:

Det finns en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Styrelse

Ordförande	Marcus Metsomäki
Ledamot	Ulrika Björck
Ledamot	Evelina Gölles
Ledamot	Victor Liang
Ledamot	Ulrika Nord
Ledamot	Maria Tottmar
Ledamot	Charlotte Schüllerqvist
Suppleant	Carl-Johan Malmqvist
Suppleant	Lovisa Svedlund
Suppleant	Kristin Malmqvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.
På stämman deltog 10 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor Maria Johansson

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Essingestråket 32

Nybyggnadsår: 1938

Värdeår: 1959

Fastighetsbeteckning: Essingelätten 10

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	32
2 rok	10	461
3 rok	1	73
4 rok	2	150
Summa	14	716

Löner och ersättningar

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret inte erhållit några arvoden.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett huvudsakligt fokus för styrelsens arbete under året har varit att säkerställa fortsatt stabilitet i föreningens ekonomiska situation. Detta särskilt med hänsyn till ökade drift- och räntekostnader för föreningen. Ett led i detta arbete har varit att se över samt investera i husets värmesystem för att få lägre och mer förutsebara driftkostnader på det området. Styrelsen beslutade även att höja årsavgiften med 15 procent fr.o.m. den 1 september 2024.

Under året har följande underhållsåtgärder vidtagits:

Arbeten utfördes vid husets södra hörn för att förbättra marklutningen från huset.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes.

Fönster till tvättstuga, undercentral och källare målades om, samt även två av plåtblecken ovanför husets hörnfönster.

Undercentralens golv, väggar och tak målades om.

Oljepanna med cistern togs ur bruk. Bergvärmepump och varmvattenberedare byttes ut.

Medlemsinformation

21 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har två överlåtelse skett.

14 bostadsrätter

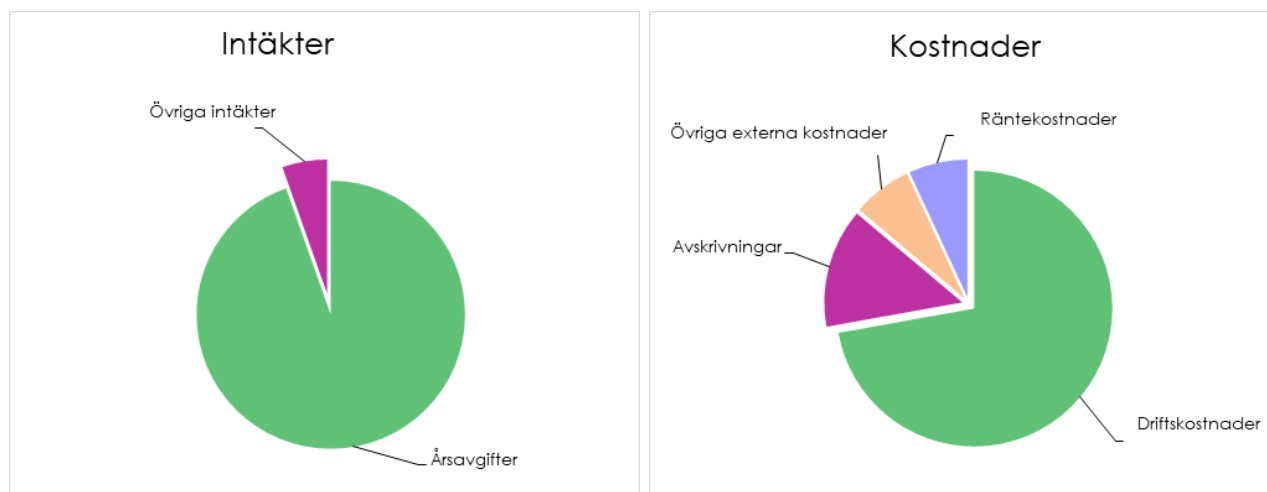
21 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	701	638	641	642
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 340	- 0	- 168	101
Soliditet¹, %	40	46	45	48
Balansomslutning, tkr	9 089	8 688	8 853	8 976
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	1 069	855	855	855
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 203	6 344	6 428	6 512
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 203	6 344	6 428	
Belåningsgrad*	18	16	16	25
Sparande / kvm	245	242		
Räntekänslighet	7	7		
Energikostnad / kvm	289	337		
Kassa och bank, tkr	593	344	371	406
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	98	90		

* I årsavgiften räknas obligatoriska tillägget bredband in.

Upplýsning vid förlust: Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Belåningsgrad: Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärde.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 800 000	769 188	- 2 551 383	- 204
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		84 000	-84 000	
Balanseras i ny räkning			- 204	204
Årets resultat				- 339 704
Belopp vid årets utgång	5 800 000	853 188	- 2 635 587	- 339 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 635 588
Årets resultat	- 339 704
Totalt	- 2 975 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	84 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 367 907
Balanseras i ny räkning	- 2 691 385
Totalt	- 2 975 292

Enligt förenings stadgar ska årlig avsättning ske till yttre underhållsfond med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

lanspråktagande av yttre fonden består av fasad och uppvärmning underhåll.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	700 812	638 076
Övriga rörelseintäkter		12 524	41 889
Summa Rörelseintäkter		713 336	679 965
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-760 000	-409 146
Övriga externa kostnader	3	-73 232	-61 586
Avskrivningar		-147 255	-150 305
Summa Rörelsekostnader		-980 487	-621 037
RÖRELSERESULTAT		-267 151	58 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 570	-59 371
Summa Finansiella poster		-72 553	-59 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-339 704	-204
RESULTAT FÖRE SKATT		-339 704	-204
ÅRETS RESULTAT		-339 704	-204

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 443 063	8 247 203
Inventarier, verktyg och installationer	5	24 362	41 477
Summa materiella anläggningstillgångar		8 467 425	8 288 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 467 425	8 288 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	27 770	55 732
Summa kortfristiga fordringar		27 787	55 732
Kassa och bank			
Kassa och bank		593 347	343 607
Summa kassa och bank		593 347	343 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		621 134	399 339
SUMMA TILLGÅNGAR		9 088 559	8 688 019

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 800 000	5 800 000
Fond för yttre underhåll		853 188	769 188
Summa bundet eget kapital		6 653 188	6 569 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 635 588	-2 551 383
Årets resultat		-339 704	-204
Summa fritt eget kapital		-2 975 292	-2 551 587
SUMMA EGET KAPITAL		3 677 896	4 017 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 200 000	2 200 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	2 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 957 500	2 342 500
Leverantörsskulder		145 555	32 503
Skatteskulder		2 183	2 855
Övriga skulder		180	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	105 245	92 260
Summa kortfristiga skulder		3 210 663	2 470 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 088 559	8 688 019

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-267 151	58 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		147 255	150 305
Summa		-119 896	209 233
Erhållen ränta		17	239
Erlagd ränta		-72 570	-59 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-192 449	150 101
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		27 945	-12 755
Förändring av rörelseskulder		125 244	-104 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 260	32 729
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Värmesystem		-326 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-326 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-60 000	-60 000
Upptagna lån		675 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		615 000	-60 000
Årets kassaflöde		249 740	-27 271
Likvida medel vid årets början		343 608	370 879
Likvida medel vid årets slut		593 347	346 608

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Förbättringsarbeten	50-100	1-2
Inventarier	5-15	6,67-20
Markanläggning	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	674 772	612 036
Bredband	26 040	26 040
Totalt nettoomsättning	700 812	638 076

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Fastighetsel	117 561	165 695
Uppvärmning	44 962	40 600
Vatten och avlopp	44 108	35 290
Sophämtning	16 674	13 553
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	9 250	0
Service värmeanläggning	8 500	0
Fastighetsstäd	26 592	25 702
Bredband	28 210	26 040
Försäkring	15 718	14 842
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 820	22 246
Förbrukningsmaterial	8 627	0
Reparation och underhåll	336 623	50 804
Reparation och underhåll fasad	34 000	0
Reparation och underhåll portar och lås	0	14 374
Reparation och underhåll ventilation	14 355	0
Reparation och underhåll markytor	32 000	0
Totalt driftkostnader	760 000	409 146

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Arvode ekonomisk förvaltning	35 448	34 548
Extra ekonomisk förvaltning	3 584	836
Revisionsarvode	12 750	11 846
Konsultarvode	4 000	0
Bankkostnader	2 067	2 051
Övriga administrativa kostnader	800	300
Föreningsomkostnader	8 902	6 275
Totalt övriga externa kostnader	73 232	61 586

Not 4. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 997 150	7 997 150
Anskaffningsvärde mark	2 013 939	2 013 939
Anskaffningsvärde markanläggningar	233 805	233 805
Årets anskaffning standardförbättringar	326 000	0
Utgående anskaffningsvärden	10 570 894	10 244 894
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 997 691	- 1 867 551
Årets avskrivningar	- 130 140	- 130 140
Utgående avskrivningar	-2 127 831	-1 997 691
Utgående redovisat värde	8 443 063	8 247 203
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
	28 000 000	28 000 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	251 315	251 315
Utgående anskaffningsvärden	251 315	251 315
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 209 838	- 189 673
Årets avskrivningar	- 17 115	- 20 165
Utgående avskrivningar	- 226 953	- 209 838
Utgående redovisat värde	24 362	41 477

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret	16 982	15 718
FRUBO AB	3 121	2 954
Stockholms stadsnät	7 667	6 510
Energiparkonsult	0	8 500
OKQ8	0	22 050
Summa	27 770	55 732

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 718993	2025-01-30	3,730 %	2 282 500	2 342 500
Stadshypotek 522603	2026-12-30	1,370 %	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek 721471	2025-01-27	4,668 %	675 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 157 500	4 542 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 957 500	-2 342 500
			2 200 000	2 200 000

De skulder som förfaller under 2025 redovisas som kortfristig skuld men lånet planeras att förlängas.
Föreningens årliga amortering uppgår till 60 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	18 858	5 046
Förskottsbet avgift/hyra	72 310	57 035
Borås Elhandel, Ellevio	3 942	22 138
Stockholm vatten	10 135	8 042
Summa	105 245	92 261

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 650 000	5 650 000
Summa:	5 650 000	5 650 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marcus Metsomäki
Ordförande

Ulrika Björck
Ledamot

Evelina Gölles
Ledamot

Victor Liang
Ledamot

Ulrika Nord
Ledamot

Maria Tottmar
Ledamot

Charlotte Schüllerqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Johansson
Auktoriserad revisor