

Årsredovisning
för
Brf Essingeviken

716422-7089

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Essingeviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1993-01-01. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan registrerades 1996-02-05. År 2013 genomfördes en fusion med BRF Essingeviken 2 som resulterade i nya andelstal för bostadsrättsföreningen. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har ett upplägg med två olika andelstal, ett driftandelstal och ett kapitalandelstal. Vid bildandet erbjöds möjligheten att betala olika mycket i upplåtelseavgift. Det innebär att lägenheterna har olika skuld i kronor (del av föreningens ursprungliga lån) per kvadratmeter. Vid fastställande av årsavgifterna fördelas drift- och underhållskostnader baserat på lägenhetens bostadsyta. Kapitalkostnader för föreningens ursprungliga lån fördelas efter lägenhetens andel av aktuell låneskuld. Nya lån för renoveringar och underhåll fördelas efter driftsandelstalet.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter och byggnader

Föreningen består av fem fastigheter och bebyggdes av Skanska med totalt nio flerbostadshus 1995-1996. Fastigheterna har förvärvats enligt nedan och är belägna i Stockholms kommun.

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår
Essingearvet 39	1995
Essingearvet 41	1996
Essingearvet 40	2013 (vid fusion)
Essingearvet 42	2013 (vid fusion)
Essingearvet 43	2013 (vid fusion)

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 085 m², varav 11 210 m² utgör boyta och 875 m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt, med följande lägenhetstyper och lägenhetsfördelning:

- 32 lägenheter 2 rum och kök
- 30 lägenheter 3 rum och kök
- 48 lägenheter 4 rum och kök
- 6 lägenheter 6 rum och kök

Lokalytan utgör föreningens gemensamma utrymmen och anläggningar.

För uthyrning till föreningens medlemmar:

- Garage med 70 bilplatser samt 1 för mc/moped, laddstationer vid 24 bilplatser
- Parkeringsplatser utomhus 9 platser för uthyrning 3 platser för besökare
- Extra förråd för föreningen och för uthyrning i hus 7 och hus 9

Därutöver finns:

- Cykelrum och entréförråd i alla hus
- Utrymmen för återvinning och avfallshantering i alla hus
- Motionslokal, bastu, pingisrum i hus 7
- Gästrum och gemensamhetslokal i hus 8
- Grovtvättstuga i hus 7
- Hobbyrum i hus 7
- Undercentral i hus 5 och ledningskultvertar
- Elcentral och elanläggningar
- Nätverk för bredband och TV
- Markanläggningar, buskar, träd och utebelysning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Louddens bygg- och fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Städning	JC Miljöstäd AB
Snöröjning	JC Miljöstäd AB
Trädgårdsskötsel	JC Miljöstäd AB
Bredband	Telenor Sverige AB
El	Ellevio samt Energikundservice Sverige AB
Hissar	Amsler Hiss AB
Värmepumpar, service	Kylgruppen H&W AB
Garageport	UNA Portservice AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB

Fastigheternas ekonomiska status

Fastigheterna har åsatts värdeår 1995-96 och är beskattad med hel avgift. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerfamiljshus baserat på lägsta värdet 1630 kr /lägenhet (2024) eller 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningen har fullvärdesförsäkring via Bostadsrätternas medlemsförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheternas tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. I samband med budgetarbetet stäms planen av och uppdateras vid behov.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av boulebana	2023	
Renovering av alla hissar	2022	
Utomhusbelysning	2022	
Installation av 20 el-laddplatser	2022	

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Utbyte av stamventiler för kall-och varmvatten i källare/garage	2025	
Injustering av värmesystemet	2025	

Energideklaration upprättades den 2020-10-06 i enlighet med gällande regler (intervall vart 10 år).

Väsentliga händelser under året

Styrelsens arbete har fortsatt att fokusera på långsiktig ekonomisk planering och relativ återhållsamhet i våra handlingar och beslut under 2024.

En stabilisering av elpriser och räntor samt en lägre inflation har genererat positiva ekonomiska effekter för helåret 2024 vilket gjort att vi inte behövt höja hyran för lägenheterna ytterligare från den nya hyresnivån från januari 2023.

Den beslutade renoveringen av bastun upphävdes vid stämman 2023 pga det osäkra ekonomiska läget. Löpande underhåll och mindre förbättringar, bl a av ventilationen, har utförts under 2024. Ventilationsrengöring har utförts under 2024.

Under året har amortering av föreningens driftlån skett med drygt 2 mkr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid verksamhetsårets början: 178 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 177 st

Under verksamhetsåret har 8 st överlåtelse gjorts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

Olle Roback	Ordförande
Andreas Kekonius	Ledamot
Tom Svenonius	Ledamot
Marjolaine Thulin	Ledamot
Henrik Holmgren	Suppleant
Anders Hagbjörk	Suppleant
David Wilde	Suppleant

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda möten.

Revisor

Nexia Revision Huvudansvarig Daniel Eizyk

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 953	9 906	8 147	7 777
Resultat efter finansiella poster	781	1 519	-4 163	404
Soliditet (%)	70,7	69,3	67,3	69,6
Kapitalkostnader/m2 totalyta	134	134	58	47
Bostadsrättsyta	11 210	11 210	11 210	11 210
Totalyta	12 085	12 085	12 085	12 085
Årsavgift Drift	7 123 372	7 123 371	6 414 662	6 109 241
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	769	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 608	4 893	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 968	5 275	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	288	0	0
Räntekänslighet (%)	6,5	6,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	146	137	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,1	84,7	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kompletterande nyckeltal:

Årsavgift Drift/m2	635	635	572	545
Årsavgift Kapital/m2	134	134	58	53
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	769	769	630	598
Ursprungliga lån/m2 bostadsrättsyta	4698	4987	5112	5237
Nya lån/m2 bostadsrättsyta	270	287	620	228
Total skuldsättning/m2 bostadsrättsyta	4968	5274	5733	5465

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 920 500	60 159 982	5 481 219	4 673 668	1 515 884	141 751 253
Disposition av föregående års resultat:			624 000	891 884	-1 515 884	0
Årets resultat					780 932	780 932
Belopp vid årets utgång	69 920 500	60 159 982	6 105 219	5 565 552	780 932	142 532 185

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 565 551
årets vinst	780 932
	6 346 483

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	624 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	5 722 483
	6 346 483

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 952 506	9 905 613
Övriga rörelseintäkter	3	324 969	306 117
Summa rörelseintäkter		10 277 475	10 211 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 930 833	-4 284 255
Övriga externa kostnader	5	-313 892	-280 660
Personalkostnader		-211 170	-196 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 205 133	-2 205 133
Summa rörelsekostnader		-7 661 028	-6 966 854
Rörelseresultat		2 616 447	3 244 876
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	227
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 835 619	-1 729 219
Summa finansiella poster		-1 835 515	-1 728 992
Resultat efter finansiella poster		780 932	1 515 884
Resultat före skatt		780 932	1 515 884
Årets resultat		780 932	1 515 884

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	197 199 029	199 376 181
Inventarier, verktyg och installationer	9	195 863	223 844
Summa materiella anläggningstillgångar		197 394 892	199 600 025
Summa anläggningstillgångar		197 394 892	199 600 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 651 421	1 677 153
Övriga fordringar	10	692	588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	463 779	157 245
Summa kortfristiga fordringar		2 115 892	1 834 986
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 127 317	3 184 900
Summa kassa och bank		2 127 317	3 184 900
Summa omsättningstillgångar		4 243 209	5 019 886
SUMMA TILLGÅNGAR		201 638 101	204 619 911

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 080 482	130 080 482
Fond för yttre underhåll		6 105 219	5 481 219
Summa bundet eget kapital		136 185 701	135 561 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 565 551	4 673 668
Årets resultat		780 932	1 515 884
Summa fritt eget kapital		6 346 483	6 189 552
Summa eget kapital		142 532 184	141 751 253
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 414 000	15 476 500
Summa långfristiga skulder		5 414 000	15 476 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	50 275 510	43 653 010
Leverantörsskulder		382 842	584 465
Skatteskulder		21 720	18 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 011 845	3 135 805
Summa kortfristiga skulder		53 691 917	47 392 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 638 101	204 619 911

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 616 447	3 244 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 205 133	2 205 133
Erhållen ränta		104	227
Erlagd ränta		-1 930 471	-1 715 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 891 213	3 735 189
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		25 732	-86 932
Förändring av kortfristiga fordringar		-306 638	-13 033
Förändring av leverantörsskulder		-201 623	-29 524
Förändring av kortfristiga skulder		-26 268	-119 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 382 416	3 485 743
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 440 000	-5 135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 440 000	-5 135 000
Årets kassaflöde		-1 057 584	-1 649 257
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 184 900	4 834 158
Likvida medel vid årets slut		2 127 316	3 184 901

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bergvärme	10 år
Laddstolpar	10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 123 372	7 123 371
Årsavgifter bostäder - Kapital	1 500 002	1 500 002
Hyror parkering	58 800	49 210
Hyror garage	1 005 450	938 935
Hyror förråd	76 800	83 550
Elintäkter laddstolpe	113 987	89 346
Gästlägenhet	53 650	43 915
Övriga intäkter	20 445	77 284
	9 952 506	9 905 613

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	306 117
Försäkringsersättningar	314 529	0
Ersättning FNI	10 440	0
	324 969	306 117

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	388 825	121 220
Trädgårdsskötsel	148 131	272 829
Snöröjning	115 231	171 557
Städning	248 241	213 273
Mattvätt/Hyrmattor	48 845	46 608
Hissbesiktning	40 113	29 829
Serviceavtal	0	14 411
Reparation VVS	228 650	56 895
Reparation värmeanläggning/undercentral	143 677	111 508
Reparation ventilation	146 458	21 629
Reparation låssystem	3 488	9 125
Reparation gemensamma ytor	171 130	0

Reparation tak	47 132	16 185
Reparation hiss	11 176	5 331
Reparation övrigt	70 050	90 559
Förbrukningmaterial	17 543	118 573
Vattenskada	32 061	51 819
El	1 345 882	1 359 582
Vatten	417 631	294 102
Sophämtning/renhållning	497 999	459 351
Fastighetsförsäkring	230 992	208 448
Bredband	311 580	292 904
Fastighetsskatt/avgift	248 540	243 784
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	57 275
Brandskydd	17 458	17 458
	4 930 833	4 284 255

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	136 310	132 521
Revisionsarvode	44 975	46 051
Tele- och datakommunikation	56 413	46 352
Myndighetstillsyn	5 820	5 600
Övriga förvaltningskostnader	70 374	50 136
	313 892	280 660

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader ursprungliga lån	1 734 050	1 465 657
Räntekostnader nya lån	101 531	263 297
Dröjsmålsräntor leverantörsfakturor	38	265
	1 835 619	1 729 219

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 831 095	231 831 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 831 095	231 831 095
Ingående avskrivningar	-32 454 914	-30 277 762
Årets avskrivningar	-2 177 152	-2 177 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 632 066	-32 454 914
Utgående redovisat värde	197 199 029	199 376 181
Taxeringsvärden byggnader	222 946 000	222 946 000
Taxeringsvärden mark	292 000 000	292 000 000
	514 946 000	514 946 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 60 000 000 kr.

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 806	279 806
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 806	279 806
Ingående avskrivningar	-55 962	-27 981
Årets avskrivningar	-27 981	-27 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 943	-55 962
Utgående redovisat värde	195 863	223 844

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar	692	588
	692	588

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	79 176	72 636
Bostadsrätterna	8 270	8 270
Bredband	81 694	76 339
Försäkringsersättning	294 639	0
	463 779	157 245

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank, 2,960 %, villkorsändring 2025-03-28	3 953 200	3 953 200
Swedbank, 1,000 %, villkorsändring 2025-12-22	9 562 500	10 062 500
Swedbank, 3,790 %, villkorsändring 2026-12-22	5 914 000	6 414 000
Swedbank, 2,839 %, villkorsändring 2025-03-28	9 000 000	9 000 000
Swedbank, 2,960 %, villkorsändring 2025-03-28	9 312 310	9 312 310
Swedbank, 2,947 %, villkorsändring 2025-03-28	5 700 000	6 100 000
Swedbank, 2,960 %, villkorsändring 2025-03-28	11 067 500	11 067 500
Swedbank, 4,317 %, villkorsändring 2024-03-28	0	2 040 000
Swedbank, 2,960 %, villkorsändring 2025-03-28	1 180 000	1 180 000
	55 689 510	59 129 510

Varav kortfristig del av skulder till kreditinstitut 50 275 510 kr (43 653 010 kr).

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	191 887	250 759
Vatten	31 321	28 334
Sophämtning	50 214	42 857
Extern revisor	40 000	35 000
Arvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 010	49 485
Ränta	14 550	109 402
Avgifter och hyror	2 457 963	2 462 468
	3 011 845	3 135 805

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	98 539 000	98 539 000
	98 539 000	98 539 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olle Roback
Ordförande

Andreas Kekonius
Ledamot

Tom Svenonius
Ledamot

Marjolaine Thulin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Eizyk
Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



Brf Essingeviken ÅR 2024 sign.pdf
(148829 byte)
SHA-512: d9142bdd3211729255ec3f682f28babc44ffc
10e4a4ffb0466953136ed9d95b1ba943bb1d442a38d27e
ff294d42ee59ce99a35a827021f0c5e6bfc5b7cacb23

Underskrifter

2025-05-08 14:36:58 (CET)



Andreas John Henning Kekonius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 11:44:37 (CET)



Ingrid Marjolaine Thulin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 14:54:21 (CET)



Olle Gunder Roback

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 11:16:00 (CET)



Tom Svenonius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 15:18:19 (CET)



Daniel F A Bergman Eizyk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Essingeviken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
7b6c00035ad8faa6eab90c5254fc4db70f6b69666548ff1786a419016c2e1cc7731ccb0aedd178885252235c853df3b4cfbee1041a5a51c736d2201dd679893



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.