

# Årsredovisning 2025

## Brf Essingeklippan 5

769606-3887



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Essingeklippan 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Essingeklippan 5	1975	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 902 kvm. Byggnadernas totalyta är 902 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Veronica Helene Lönnqvist	Ordförande
Agneta Ida Margareta Pilov	Kassör
Amanda Roos	Sekreterare
Catrine Canclini	Styrelse
Lena Brenå Cedergren	Styrelse

### Firmateckning

Två i förening. Agneta Pilov och Veronica Lönnqvist

### Revisorer

Marcus Persson Auktoriserad revisor Azets revision & rådgivning AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2025** ● Stamspolning samt OVK

## Planerade underhåll

**2026** ● Rengöring av ventilation

## Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Blomquist  
Stamspolning Ovk

## Övrig verksamhetsinformation

### Fövaltningsberättelse

Under året har vi sagt upp Nabo både gällande teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning, vilket vi tror kommer på sikt minska kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Vi kommer även se över vem som fortsättningsvis är vår revisor eftersom vår ekonomiska förvaltare upplyste om oss att vi som bostadsrättsförening ej behöver auktoriserade revisor, vilket i sig också kommer minska föreningens kostnader.

Vi fick en kostnad för en tvättmaskin som vi behövde byta ut vilket ledde till en stor kostnad för föreningen. Stamspolning hade inte gjorts på länge vilket var viktigt att utföra under året.

Investering har gjorts i trädgården med fina planteringar, vilket gör att under 2026 gör vi inga sådana investeringar utan satsar på underhåll.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En ny tvättmaskin köptes in under året. Revisor kommer att ses över eftersom Nabos ekonomiska förvaltare påpekat att bi inte behöver en auktoriserad revisor, vilket kommer bli billigare för föreningen.

Nabo har sagts upp i sin helhet och avtalet upphör juni 2026.

Om det är otillräckligt med dessa insatser för att förbättra ekonomin i föreningen kommer avgiften för medlemmarna att höjas för att få bättre marginaler.

### Förändringar i avtal

Avtalet med Blomquist utvidgades i vissa delar och from juni 2026 tar de över den tekniska delen. Elite kommer bli vår nya ekonomiska förvaltare

### Övriga uppgifter

Sammanfattningsvis har styrelsen försökt minimera kostnader genom att säga upp Nabo och hitta leverantörer som ger föreningen billigare tjänster.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	862	837	727	733
Resultat efter fin. poster	-363	-325	-727	-680
Soliditet (%)	55	56	58	62
Yttre fond	211	106	205	579
Taxeringsvärde	35 800	35 200	35 200	35 200
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	868	748	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,5	88,1	93,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 325	5 358	5 402	4 826
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 325	5 358	5 402	4 826
Sparande / kvm totalyta, kr	-79	-101	-123	-129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	223	190	180	250
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	39	40	29
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	55	44	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	284	264	339
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	5,23	4,06	1,16
Räntekänslighet (%)	5,94	6,17	7,23	6,39

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Under maj månad har styrelsen höjt avgiften med 10 %. Vidare har styrelsen byt ekonomiska förvaltning som en del av en plan att dra ner på kostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 250	-	-	9 250
Upplåtelseavgifter	90	-	-	90
Fond, yttre underhåll	106	-	106	211
Balanserat resultat	-2 494	-325	-106	-2 925
Årets resultat	-325	325	-363	-363
<b>Eget kapital</b>	<b>6 627</b>	<b>0</b>	<b>-363</b>	<b>6 264</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 925
Årets resultat	-363
<b>Totalt</b>	<b>-3 287</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	106
Att från yttre fond i anspråk ta	-58
Balanseras i ny räkning	-3 335
	<b>-3 287</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	862	837
Övriga rörelseintäkter		-0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>862</b>	<b>837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-700	-599
Övriga externa kostnader	8	-105	-71
Personalkostnader	9	-6	-7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234	-234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 045</b>	<b>-910</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-183</b>	<b>-73</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-180	-256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179</b>	<b>-252</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-363</b>	<b>-325</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-363</b>	<b>-325</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	11 052	11 272
Markanläggningar	12	88	100
Maskiner och inventarier	13	7	9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 147</b>	<b>11 381</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 147</b>	<b>11 381</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-3	3
Övriga fordringar	14	56	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24	31
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77</b>	<b>179</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		135	178
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>135</b>	<b>178</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>212</b>	<b>357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 359</b>	<b>11 738</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 340	9 340
Fond för yttre underhåll		211	106
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 552</b>	<b>9 446</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 925	-2 494
Årets resultat		-363	-325
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 287</b>	<b>-2 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 264</b>	<b>6 627</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 803	4 833
Leverantörsskulder		24	72
Skatteskulder		64	61
Övriga kortfristiga skulder		29	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	175	143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 094</b>	<b>5 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 359</b>	<b>11 738</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-183</b>	<b>-73</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	234	234
	<b>51</b>	<b>161</b>
Erhållen ränta	0	3
Erlagd ränta	-166	-253
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-114</b>	<b>-88</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17	-2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1	60
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-99</b>	<b>-30</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-30	-40
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-30</b>	<b>-40</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-129</b>	<b>-70</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>319</b>	<b>389</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>190</b>	<b>319</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Essingeklippan 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 - 7,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	782	756
Hysesintäkter, p-platser	53	54
Kabel-TV/Bredband	27	27
Övriga intäkter	1	0
<b>Summa</b>	<b>862</b>	<b>837</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	119	48
Städning	0	8
Övrigt	3	13
Besiktning och service	1	19
Trädgårdsarbete	8	5
Snöskottning	0	9
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>102</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2	1
Tvättstuga	7	2
Dörrar och lås/porttele	22	7
VA	36	0
Värme	0	15
El	0	15
Fasader	0	25
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>64</b>

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	58	0
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>0</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	201	172
Uppvärmning	0	35
Vatten	56	49
Sophämtning	43	37
<b>Summa</b>	<b>300</b>	<b>293</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36	35
Bredband	27	27
Arvode teknisk förvaltning	48	47
Fastighetsskatt	33	31
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>140</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	51	20
Revisionsarvoden	26	24
Ekonomisk förvaltning	27	26
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>71</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	5	5
Sociala avgifter	1	2
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	2	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	178	254
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>256</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 772	15 772
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 772</b>	<b>15 772</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 500	-4 279
Årets avskrivning	-221	-221
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 720</b>	<b>-4 500</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 052</b>	<b>11 272</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 803</i>	<i>3 803</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 200	12 600
Taxeringsvärde mark	21 600	22 600
<b>Summa</b>	<b>35 800</b>	<b>35 200</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	176	176
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>176</b>	<b>176</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-76	-65
Årets avskrivning	-11	-11
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-88</b>	<b>-76</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>88</b>	<b>100</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140	140
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140</b>	<b>140</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-132	-130
Årets avskrivning	-2	-2
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-133</b>	<b>-132</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	5
Nabo Klientmedelskonto	55	141
Borgo	0	0
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>145</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15
Försäkringspremier	0	0
Bredband	5	5
Förvaltning	8	11
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>31</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	3,10 %	1 413	1 413
Stadshypotek	2026-03-03	3,25 %	846	846
Stadshypotek	2026-03-02	3,25 %	846	846
Stadshypotek	2026-03-03	3,25 %	309	309
Stadshypotek	2026-01-02	3,10 %	1 390	1 420
<b>Summa</b>			<b>4 803</b>	<b>4 833</b>
Varav kortfristig del			4 803	4 833

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 803 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
El	38	22
Utgiftsräntor	27	13
Vatten	9	8
Löner	7	6
Sociala avgifter	2	1
Förutbetalda avgifter/hyror	71	72
Beräknat revisionsarvode	15	15
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>143</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 149	5 149

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under maj 2026 har styrelsen höjt avgiften med 10 %.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Veronica Helene Lönnqvist  
Ordförande

---

Agneta Ida Margareta Pilov  
Kassör

---

Amanda Roos  
Sekreterare

---

Catrine Canclini  
Styrelse

---

Lena Brenå Cedergren  
Styrelse

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Azets revision & rådgivning AB  
Marcus Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2026 16:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.05.2026 13:16

**DOCUMENT ID:**

HJeV7VoBIMI

**ENVELOPE ID:**

SkmmVjBezX-HJeV7VoBIMI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Essingeklippan 5, 769606-3887 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

f40e24ed0fb746840c55203d98d0d69b51963ce504b3195b98f305bf497a22f4b263a05a5a61fbff7c14aad00e24a6e42a1c944c38956a4866f4a63c33c5071b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Agneta Ida Margareta Pilo</b> v agnetapilov@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:20 28.05.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.174
<b>2. CATRINE CANCLINI</b> loppanlej@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:40 28.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.200
<b>3. AMANDA ROOS</b> amandar Roos96@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:41 28.05.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.135.106
<b>4. VERONICA HELENE LÖNN QVIST</b> veronica.lonnqvist@icloud.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:53 28.05.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.83
<b>5. LENA BRENNÅ CEDERGRÉN</b> lena.cedergren@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:09 28.05.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.135.93
<b>6. MARCUS PERSSON</b> marcus.persson@azets.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 16:23 28.05.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.93

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Essingeklippan 5, org.nr 769606-3887.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingeklippan 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Essingeklippan 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelsen avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 11 maj 2025.

Karlstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Marcus Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2026 16:21

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.05.2026 13:16

**DOCUMENT ID:**

rJNQVsHgGg

**ENVELOPE ID:**

Hkl7QEsBxfx-rJNQVsHgGg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Essingeklippan 5 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

18fe3e080125b086e845987865118407dedce18ddfa312

1982eb437a8c906f8e9b4c2e056a6c879b783c26367219

e166515dbfa25a083986f58ba5f335dd7006

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS PERSSON	Signed	28.05.2026 16:21	eID	Swedish BankID
marcus.persson@azets.com	Authenticated	28.05.2026 16:20	Low	IP: 208.56.29.92

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed