



Välkommen till årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 1998-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvålen 6	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2027.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5591 kvm samt garage om 554 kvm. Byggnadernas totalyta är 6145 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Jonason	Ordförande
Åsa Schwieler	Styrelseledamot
Jennifer Tholse	Styrelseledamot
Jens Davidsson	Styrelseledamot
Lena Eklund	Styrelseledamot
Jan Erlandsson	Suppleant
Maria Wilsson	Suppleant

Valberedning

Ari Soppela
Dick Engstrand
Olof Agervald

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Tobias Berglund Auktoriserad revisor Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Maskinellt underhåll hissar
- 2023 ● Byte av skalskydd inpasseringssystem/nycklar
Renovering trappträcken
Renovering cykelrum
Byte backupbatterier takluckor
Rensning av dagvattenledningar
- 2024 ● Rentvättning av tak med algpåväxt samt översyn tak- och plåtarbeten.
Tvätt och målning av fasad mot sjösidan
Rensning av dagvattenledning
- 2025 ● Nya gasdämpare till takluckor samt nya utrymningsskyltar enl SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete)
Byte del av gjutjärnsstam
Ultraljudsmätning Avlopp
Okulär besiktning av Garage

Planerade underhåll

- 2026 ● Besiktning av Garageportar samt mätning av salthalt i Garage
Dammbinda betonggolvet
Uppdatering av övervakning av värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC
Fastighets- och teknisk Förvaltning SBC

Övrig verksamhetsinformation

Vår bostadsrättsförening är välskött, har god ekonomi och en engagerad styrelse.

Vi har kunnat amortera på lån samt, i ett mer gynnsamt ränteläge, kunnat omförhandla räntan på två lån. Styrelsen arbetar löpande med att se över kostnader, avtal och eventuella investeringar för att hitta besparingar, men med ett bibehållande av en hög allmän kvalitetsnivå i föreningen.

Utnyttjandegraden under 2025 av Kajutan, föreningens gästbostad och samlingslokal, var liksom förra året 50 %. Eftersom antalet betalande gäster var högre under året var intäkten större än under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften för 2025 höjdes med 9%.

Två lån sattes om under 2025 och flyttades från Stadshypotek (HB) till Danske Bank.

Vid omläggning av lånen 2025 gjordes en amortering på 600 000 kr.

Förändringar i avtal

Från och med andra halvåret 2025 togs Fastighets- och Teknisk Förvaltning över av SBC.

Vi valde rörligt elavtal med Nossebro Energi inför vintern 2025/26.

Avtal kommer att skrivas med Indoor Energy Living angående energiteknisk service och teknisk uppgradering av fjärrstyrning/övervakning.

Avtal rörande trädgårdsskötsel avslutades. Inför 2026 pågår upphandling av ny entreprenör.

Övriga uppgifter

Under året har två städdagar arrangerats med tillhörande gemensam fika. Deltagandet bland medlemmarna har varit bra. Efter årsmötet i juni bjöds på snacks och buffé, också med bra deltagarantal.

Styrelsen delgavs av Stockholms Stad att tomträttsavgälden ska höjas från nuvarande nivå på ca 0,6 mkr till 0,994 mkr den 1 juli 2027 och sedan successivt höjas följande år för att sedan bli 1,587 mkr år 2031. Vi undersöker möjligheterna att påverka höjningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 212 909	5 749 645	5 416 988	4 859 839
Resultat efter fin. poster	-1 332 053	-2 658 555	-1 251 478	-2 080 587
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	7 278 028	7 964 479	6 809 362	5 245 632
Taxeringsvärde	274 378 000	261 908 000	261 908 000	261 908 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	887	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	84,6	85,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 076	6 184	6 416	6 416
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 528	5 783	6 001	6 001
Sparande / kvm totalyta, kr	266	174	298	200
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	73	71	88
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	61	68	59	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	27	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	175	156	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,57	1,90	1,11
Räntekänslighet (%)	6,31	6,97	7,63	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är något bättre än budgeterat. Det negativa resultatet beror på avskrivningar samt avsättning för framtida underhåll. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 206 000	-	-	36 206 000
Upplåtelseavgifter	41 994 000	-	-	41 994 000
Fond, yttre underhåll	7 964 479	-815 451	129 000	7 278 028
Balanserat resultat	-11 022 938	-1 843 104	-129 000	-12 995 041
Årets resultat	-2 658 555	2 658 555	-1 332 053	-1 332 053
Eget kapital	72 482 986	0	-1 332 053	71 150 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 866 041
Årets resultat	-1 332 053
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 000
Totalt	-14 327 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	88 700
Balanseras i ny räkning	-14 238 394

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 212 909	5 749 646
Övriga rörelseintäkter	3	18 630	114 319
Summa rörelseintäkter		6 231 539	5 863 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 129 511	-4 342 327
Övriga externa kostnader	9	-301 536	-242 401
Personalkostnader	10	-186 100	-177 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 880 900	-2 880 900
Summa rörelsekostnader		-6 498 047	-7 643 437
RÖRELSERESULTAT		-266 508	-1 779 472
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 039	26 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 076 584	-905 773
Summa finansiella poster		-1 065 545	-879 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 332 053	-2 658 555
ÅRETS RESULTAT		-1 332 053	-2 658 555

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	102 429 680	105 310 580
Summa materiella anläggningstillgångar		102 429 680	105 310 580
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 433 180	105 314 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 548	21 270
Övriga fordringar	14	3 198 880	2 270 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	294 936	284 217
Summa kortfristiga fordringar		3 523 364	2 575 879
Kassa och bank			
Kassa och bank		455 636	378 421
Summa kassa och bank		455 636	378 421
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 979 000	2 954 300
SUMMA TILLGÅNGAR		106 412 181	108 268 380

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 200 000	78 200 000
Fond för yttre underhåll		7 278 028	7 964 479
Summa bundet eget kapital		85 478 028	86 164 479
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 995 041	-11 022 938
Årets resultat		-1 332 053	-2 658 555
Summa ansamlad förlust		-14 327 094	-13 681 492
SUMMA EGET KAPITAL		71 150 933	72 482 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 100 000	10 871 966
Summa långfristiga skulder		23 100 000	10 871 966
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 871 966	23 700 000
Leverantörsskulder		151 754	125 734
Skatteskulder		324 286	260 271
Övriga kortfristiga skulder		0	394
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	813 241	827 029
Summa kortfristiga skulder		12 161 247	24 913 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 412 181	108 268 380

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-266 508	-1 779 472
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 880 900	2 880 900
	2 614 392	1 101 428
Erhållen ränta	11 039	26 690
Erlagd ränta	-1 086 095	-905 773
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 539 336	222 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 956	90 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 364	84 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 604 745	397 763
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 004 745	-902 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 509 909	3 412 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 514 653	2 509 909

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	6,67 %
Hissar	4,89 %
Yttertak	2,20 %
Stamledningar VA	2,82 %
Dörrar & portar	5,14 %
Ventilation	6,08 %
Stamledningar Värme	1,53 %
El	2,20 %
Stomme och grund	1,24 - 3,78 %
Fasader	5,14 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	5 381 952	4 961 131
Hysesintäkter garage	656 700	626 600
Hysesintäkter p-plats	41 210	39 620
Elintäkter laddstolpe	0	11 100
Elintäkter laddstolpe moms	29 724	16 481
Gemensamhetslokal	72 800	46 100
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	8 820	8 022
Överlåtelseavgift	10 253	14 210
Administrativ avgift	3 871	441
Andrahandsuthyrning	2 450	9 560
Övriga fakturerade kostnader	0	1 715
Vidarefakturerade kostnader	5 128	14 614
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	6 212 909	5 749 646

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 630	6 210
Övriga intäkter	0	108 109
Summa	18 630	114 319

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	107 745	208 794
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 659	27 935
Fastighetsskötsel gård enl avtal	60 939	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 380	2 326
Städning enligt avtal	99 392	93 540
Städning utöver avtal	22 000	4 900
Besiktningar	1 875	6 331
Hissbesiktning	10 843	9 436
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 131
Brandskydd	24 487	100
Myndighetstillsyn	2 900	9 460
Gårdkostnader	15 628	6 812
Gemensamma utrymmen	3 897	21 331
Garage/parkering	194 760	191 724
Snöröjning/sandning	29 600	15 675
Serviceavtal	102 856	113 503
Mattvätt/Hyrmattor	16 838	24 450
Förbrukningsmaterial	28 475	27 758
Summa	752 274	767 206

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 698	2 970
Trapphus/port/entr	0	3 789
Dörrar och lås/porttele	1 139	9 460
VVS	18 387	90 683
Ventilation	2 825	18 775
Elinstallationer	10 436	16 270
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 781
Hissar	0	41 250
Fönster	0	10 592
Balkonger/altaner	0	31 435
Mark/gård/utemiljö	17 168	0
Vattenskada	25 978	395 404
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 008
Summa	85 631	630 417

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	15 064	0
Dörrar och lås	0	3 426
Gemensamma utrymmen	1 376	0
VVS	60 603	217 500
Ventilation	8 491	110 175
Tak	0	56 250
Fasader	0	428 100
Mark/gård/utemiljö	3 166	0
Summa	88 700	815 451

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	435 236	434 184
Uppvärmning	372 208	409 032
Vatten	224 615	203 390
Sophämtning/renhållning	176 592	161 886
Grovsopor	4 769	2 316
Summa	1 213 420	1 210 808

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 810	51 514
Tomträttsavgäld	599 400	599 400
Kabel-TV	51 764	51 142
Bredband	85 776	84 839
Fastighetsskatt	192 736	131 550
Summa	989 486	918 445

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	206	0
Tele- och datakommunikation	2 298	6 057
Inkassokostnader	517	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	30
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	20 125
Styrelseomkostnader	0	423
Fritids och trivselkostnader	2 871	8 991
Föreningskostnader	13 681	3 922
Förvaltningsarvode enl avtal	167 679	139 193
Överlåtelsekostnad	10 290	20 060
Pantsättningskostnad	13 230	12 040
Korttidsinventarier	0	8 199
Administration	14 166	10 805
Konsultkostnader	49 575	6 875
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	301 536	242 401

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	143 250
Arbetsgivaravgifter	36 100	34 558
Summa	186 100	177 808

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 074 311	905 773
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 273	0
Summa	1 076 584	905 773

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 488 790	136 488 790
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 488 790	136 488 790
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 178 210	-28 297 310
Årets avskrivning	-2 880 900	-2 880 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 059 110	-31 178 210
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 429 680	105 310 580
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 654 000	115 908 000
Taxeringsvärde mark	137 724 000	146 000 000
Summa	274 378 000	261 908 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	139 863	137 735
Momsavräkning	0	1 169
Transaktionskonto	2 000 626	1 061 188
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 198 880	2 270 392

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	58 235	0
Förutbet försäkr premier	48 142	43 763
Förutbet kabel-TV	7 157	7 041
Förutbet tomträttsavgäld	149 850	149 850
Förutbet bredband	28 892	28 592
Upplupna intäkter	2 660	54 971
Summa	294 936	284 217

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,12 %	Löst	12 000 000
Stadshypotek	2025-06-01	4,00 %	Löst	11 700 000
Stadshypotek	2026-09-30	4,28 %	10 871 966	10 871 966
Danske Bank	2029-05-31	2,80 %	11 400 000	
Danske Bank	2027-05-31	2,47 %	11 700 000	
Summa			33 971 966	34 571 966
Varav kortfristig del			10 871 966	23 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 971 966 kr.

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
Upplupna kostnader	69 225	69 890
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	32 281
Uppl kostnad Städning entrepr	8 425	7 795
Uppl kostn el	52 287	59 061
Uppl kostnad Värme	45 079	45 116
Uppl kostn räntor	1 689	11 200
Uppl kostn vatten	37 558	33 515
Uppl kostnad Sophämtning	23 164	18 283
Uppl kostnad arvoden	39 345	39 345
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 527	7 527
Förutbet hyror/avgifter	528 942	503 016
Summa	813 241	827 029

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 352 700	56 352 700

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna från 2026-01-01 med 5%. 2026-09-30 skall lånet hos Stadshypotek (HB) sättas om.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Åsa Schwieler
Styrelseledamot

Jennifer Tholse
Styrelseledamot

Jens Davidsson
Styrelseledamot

Lena Eklund
Styrelseledamot

Niklas Jonason
Ordförande

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

HLB Carlsson & Partners Revisionsbyrå
Tobias Berglund
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 23:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 11:29

DOCUMENT ID:

BJljxqYOAZg

ENVELOPE ID:

S1sxqYOAbE-BJljxqYOAZg

DOCUMENT NAME:

Brf Essingefjärden nr 1, 769603-0753 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

48151414080c15172459894f7ea70bade9acd481da943da2b7bd63a391d9668a68b657dfc0381012ae4a2b602d dfea04c1bda45fd289994cb752bda065b155f

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
1. Jens Magnus Davidsson jens.davidsson@novare.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:31 06.05.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.4.94
2. Lena Christina Eklund lena.eklundz62@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:32 06.05.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.227
3. Niklas Jonason niklas.jonason@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:02 06.05.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.210.164
4. ÅSA CHARLOTTA SCHWIELER asa.schwieler@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:21 06.05.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 93.94.208.154
5. Jennifer Irma Elisabeth Tholse jennifertholse@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:38 06.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.130.40
6. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 23:35 06.05.2026 23:34	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.129.164

* 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 Essingefjärden nr 1

Org.nr. 769603-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingefjärden nr 1 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essingefjärden nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 23:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 11:29

DOCUMENT ID:

rJxsl9FdCWx

ENVELOPE ID:

ryil5K_AZg-rJxsl9FdCWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

cc9176cfccdcfd4755c2cbe2e62bd0de76a8f7208cc4ef
714b61be62bdd9c441afdec15d1cfd571063f07b535d46
89915b95024354f8820b9356cf4ecf0b595

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	06.05.2026 23:35	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	06.05.2026 23:33	Low	IP: 4.223.129.164

* 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