

Brf Essingehill



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Brf Essingehill
769607-2052

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Essingehill (769607-2052) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Essingestupet 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Vänskapsvägen 51. Essingestupet 11 byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Essingestupet 10 i Stockholms kommun, omfattande adressen Vänskapsvägen 53. Essingestupet 10 byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Essingestupet 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Vänskapsvägen 55. Essingestupet 9 byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
40	Lägenheter, bostadsrätt	2 036
3	Lägenheter, hyresrätt	148
11	Förråd	42

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-26. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Julia Baxter	Ordförande
Jonathan Kvarnström	Ledamot
Ludvig Kleinau Nilsson	Ledamot
Elisabet Nord Melchert	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Julia Baxter, Jonathan Kvarnström, Elisabet Nord Melchert och Martin Wichardt.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Elena Entina.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Relining av ingående gasledning från gata till huskropparna.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-04-01 med 10 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 57 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Ekonomisk översikt och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anledningen till förlust är enbart de nya avskrivningsreglerna och den fiktiva summan som sparas varje år. Vi amorterar så mycket vi kan för mindre räntekostnader och kommer ev ta upp ett lån vid större kostnad. Dock är huset välskött och vi har inga större kostnader närmsta året. BRF Essingehill har under 2025 fortsatt att se över utgifterna och de ekonomiska förutsättningarna framöver. Vi är fortsatt ekonomiska men har under senare delen av året börjat se en ljusning i pengaflödet. Detta har gjort att vi valt att höja amorteringen till ordinarie 240 000 kr om året enligt rekommendationer för amortering. Essingehill har vidare stamspolat fastigheterna och dränerat hus 51. Våra lån har lagts om med ett år kvar till omförhandling av båda lånen. Räntan totalt ligger på ca 2,50% för båda lånen. En stor ändring de senaste åren är satsningen på självförvaltning för att spara pengar och vi ser att intresset för städdagarna ökar stadigt.

Ledamot Martin Wichardt valde att avgå från styrelsen under december.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 376	2 222	1 957	1 974
Resultat efter fin. poster (tkr)	-508	-44	-334	-300
Soliditet (%)	68,9%	69,0%	68,9%	68,9%
Årsavgifter kr/kvm (kr)	995	925	806	806
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	8 949	9003	9 057	9 164
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	9 784	9843	9 902	10 020
Räntekänslighet (%)	10%	11%	12%	13%
Energikostnad kr/kvm (kr)	335	306	305	280
Sparande per kvm (kr)	136	123	-8	67
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	85%	85%	83%	83%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 583 583	6 352 200	1 408 469	-9 221 210	-43 546	46 079 497
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			329 364	-329 364		
Balanseras i ny räkning				-43 545	43 546	
Årets resultat					-508 224	-508 224
Belopp vid årets utgång	47 583 583	6 352 200	1 737 833	-9 594 119	-508 224	45 571 273

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-9 594 119
Årets förlust	-508 224
Totalt	-10 102 343
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	329 364
- i ny räkning överföres	-10 431 707
Summa	-10 102 343

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 375 999	2 222 085
Summa rörelseintäkter		2 375 999	2 222 085
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 483 617	-1 220 529
Övriga externa kostnader	4	-17 360	-23 056
Personalkostnader och arvoden	5	-92 776	-92 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 079	-317 248
Summa rörelsekostnader		-2 361 832	-1 653 372
Rörelseresultat		14 167	568 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 026	10 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 417	-622 861
Summa finansiella poster		-522 391	-612 259
Resultat efter finansiella poster		-508 224	-43 546
Resultat före skatt		-508 224	-43 546
Årets resultat		-508 224	-43 546

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 942 184	65 690 408
Inventarier, maskiner och installationer	7	59 864	79 718
Summa materiella anläggningstillgångar		65 002 048	65 770 126
Summa anläggningstillgångar		65 002 048	65 770 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 753	10 614
Övriga fordringar	8	1 112 358	929 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 235	37 091
Summa kortfristiga fordringar		1 160 346	977 704
Summa omsättningstillgångar		1 160 346	977 704
SUMMA TILLGÅNGAR		66 162 394	66 747 830

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 935 783	53 935 783
Fond för yttre underhåll		1 737 833	1 408 469
Summa bundet eget kapital		55 673 616	55 344 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 594 119	-9 221 210
Årets resultat		-508 224	-43 546
Summa fritt eget kapital		-10 102 343	-9 264 756
Summa eget kapital		45 571 273	46 079 496
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	11 640 000
Summa långfristiga skulder		-	11 640 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	19 920 000	8 400 000
Leverantörsskulder		126 535	122 382
Skatteskulder		148 572	142 177
Övriga skulder	10	1 200	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	394 814	362 575
Summa kortfristiga skulder		20 591 121	9 028 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 162 394	66 747 830

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 167	568 714
Avskrivningar	768 079	317 248
Erlagd ränta och ränteintäkter	-522 391	-612 260
	<u>259 855</u>	<u>273 702</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 855	273 702
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 861	-3 261
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	13 259	177
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	4 153	-70 111
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	38 634	65 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 762	265 962
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	199 762	145 962
Likvida medel vid årets början	912 499	766 537
Likvida medel vid årets slut	1 112 261	912 499

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterade upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

Värderingsprinciper

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Från och med 2019 bokföres avsättningar av fonden först efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då bokföringen skett på innevarande år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Stomme & grund	0,71%
Stamledningar Värme	1,54%
Stamledningar VA	2,86%
Fasader	2,86%
Fönster	3,70%
Yttertak	3,03%
El	2,22%
Balkong	12,50%
Ventilation	6,67%

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 024 896	1 882 613
Hyror bostäder	291 827	284 772
Hyror lokaler	40 044	37 840
Övriga hyresintäkter	19 232	16 860
Summa	2 375 999	2 222 085

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	11 880	19 359
Städning	1 239	1 110
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 822	1 519
Trädgårdsskötsel	2 626	-
Dränering	197 500	-
Snöröjning	1 244	-
Reparationer	75 766	138 566
El	108 252	82 100
Uppvärmning	469 283	441 830
Vatten	167 240	156 279
Sophämtning	27 664	22 633
Försäkringspremie	43 842	40 405
Självrisk	28 752	23 571
Fastighetsavgift bostäder	74 132	70 090
Fastighetsskatt lokaler	2 470	1 880
Övriga fastighetskostnader	20 653	28 509
Kabel-tv/Bredband/IT	87 354	88 044
Förvaltningsarvode ekonomi	55 811	54 224
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 943	18 050
Panter och överlåtelse	16 170	16 116
Övriga externa tjänster	23 224	16 244
	1 439 867	1 220 529
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	43 750	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 483 617	1 220 529

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	860	3 027
Besiktning- och utredningskostnader		5 029
Revisionarvode	16 500	15 000
Summa	17 360	23 056

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	19 276	19 641
Styrelsearvoden	73 500	72 898
Summa	92 776	92 539

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	48 050 525	48 050 525
-Ombyggnad	1 142 810	1 142 810
-Mark	20 720 800	20 720 800
	69 914 135	69 914 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 223 727	-3 926 333
-Årets avskrivning enligt plan	-748 225	-297 394
	-4 971 952	-4 223 727
Redovisat värde vid årets slut	64 942 183	65 690 408
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 247 000	52 588 000
Mark	52 200 000	57 200 000
	109 447 000	109 788 000
Bostäder	109 200 000	109 600 000
Lokaler	247 000	188 000
	109 447 000	109 788 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	298 112	298 112
	298 112	298 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-218 394	-198 540
-Årets avskrivning enligt plan	-19 854	-19 854
	-238 248	-218 394
Redovisat värde vid årets slut	59 864	79 718

Not 8 Övriga fordringar

	2025	2024
Avräkningskonto Fastig-S	1 112 261	912 499
Skettekonto	97	17 500
Summa	1 112 358	929 999

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>	<i>Amortering inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>
Nordea	2026-10-21	2,600%	11 520 000	120 000	11 640 000
Nordea	2026-12-18	2,235%	8 400 000	-	8 400 000
			19 920 000	120 000	20 040 000
Varav långfristig del					11 520 000
Varav kortfristig del			19 800 000		8 400 000
Amortering inom 1 år			120 000		120 000
			19 920 000		20 040 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 10 Övriga skulder

	2025	2024
Hysesdepositioner	1 200	1 200
Summa	1 200	1 200

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna driftskostnader	104 336	95 023
Upplupen ränta på lån	62 213	65 003
Förutbetalda hyror och årsavgifter	212 264	186 549
Upplupen revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	394 813	362 575

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025	2024
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>

Not 13 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra digitala signaturer

Lennart Andersson

Jonathan Kvarnström

Julia Baxter

Elisabeth Nord Melchert

Ludvig Kleinau Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Elena Entina
Auktoriserad revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Essingehill

Org.nr 769607-2052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essingehill för räkenskapsåret 2025.

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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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:

- 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.
 - 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.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - 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.
 - 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 Essingehill för räkenskapsåret 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Elena Entina
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 17:28

SENT BY OWNER:

Sandra Granholm · 08.05.2026 10:57

DOCUMENT ID:

HyekYSXj0Wg

ENVELOPE ID:

HJ1FHQjAZI-HyekYSXj0Wg

DOCUMENT NAME:

BRF Essingehill ÅR +RB 2025.pdf

22 pages

SHA-512:

54eff80a045d0da90a6f6b58ca3c4943016eb6bbfe0d62e
f8438c3bbca8bb4acf0113d368efa33ecab96a2d93ebd9
0c35b5cb2cceeaa16871437c642944596828

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
ELISABET NORD MELCHER T elisabetsnordmelchert@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:30 08.05.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 89.253.118.197
Julia Baxter juliabaxter@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:26 08.05.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/21) IP: 178.78.247.207
Lennart Christer Andersson lennart.andersson@hotmail.co.uk	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:32 08.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/21) IP: 104.28.31.63
Jonathan Kvarnström jonathan_kvarnstrom@yahoo.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 18:48 08.05.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/01) IP: 90.129.223.195
Ludvig Per Filip Kleinau Nilsson nilsson_ludvig@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 01:05 09.05.2026 01:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/22) IP: 155.4.132.71
Elena Entina elena.entina@bakertillystoc.kholm.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:28 11.05.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/25) IP: 135.225.52.139

* 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