

Årsredovisning

för

Brf Essingelätten 11

716418-7374

Räkenskapsåret

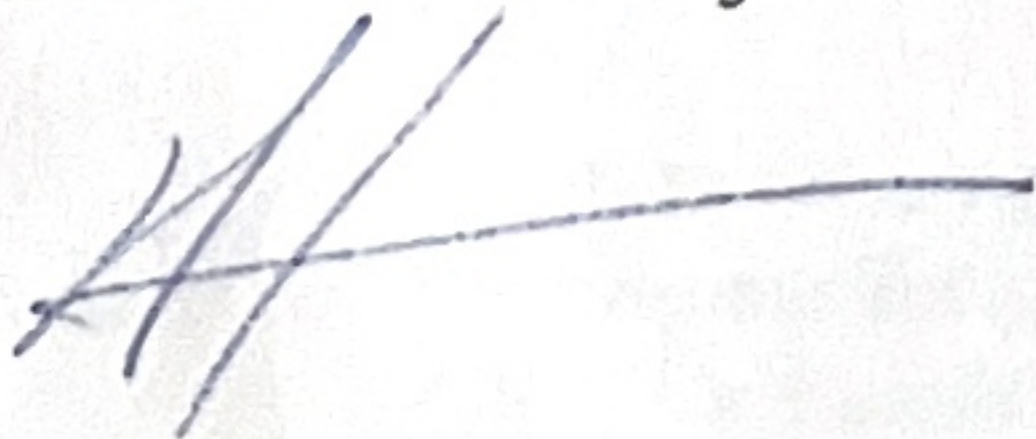
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Essingelätten 11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 10 maj 2026



Hans Jonsson

Styrelsen för Brf Essingelätten 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Essingelätten 11 1984-07-02. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet omfattar 16 lägenheter, var av 15 lägenheter är bostadsrätter och 1 lägenhet är hyresrätt. Den totala boytan är 806 kvm, var av bostadsrätter uppgår till 744 kvm och hyresrätt uppgår till 62 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 2 st | 1 rum och kök |
| 11 st | 2 rum och kök |
| 3 st | 3 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift för 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 29 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 600 000 kr och markvärdet 17 800 000 kr. Värdeår är 1939.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 juli 1984.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

RA
M/18
13/1

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3 % av föreningens taxeringsvärde per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2025 haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------|
| Hans Jonsson | Ordförande |
| Thomas Rundlöf | Ledamot |
| Pär Hallström | Ledamot |
| Mathilde Andersson | Ledamot |
| Mirko Gontek | Ledamot |
| Helena Tobiasson | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisor

| | |
|---------------|-------------------|
| Eddie Erixon | Intern revisor |
| Lars Sahlsten | Revisorssuppleant |

Valberedning

Simon Frindberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Åtgärdat anmärkningar på huvarna på taket i samband med besiktning eldstäder
- Anslutit stuprör till dagvattenbrunn samt dränerat och isolerat del av mur och husgrund (lgh 16)
- Målat om utvändiga dörrar (lgh 16, garage och förrådsdörrar), fönster (lgh 16) och utvändiga plåt detaljer på fastigheten
- Bytt el-stigarna, el-centraler, mätarskåp i fastigheten samt 3-fas i lägenheterna
- Bytt till ledbelysning i föreningens allmänna utrymmen
- Förening har tagit upp ett nytt lån under året (el-modernisering)

Ekonomi och förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning administreras av Fastum. Föreningen har under året omplacerat två lån till en lägre ränta. Föreningens rörelseresultat före avskrivningar och lånefinansierade projekt har utvecklats positivt under 2025. I syfte att stärka föreningens finansiella ställning höjs avgiften med 5% per 1 januari 2026.

Den tekniska förvaltningen har sköts av styrelsen. Trappstädning sköts av extern leverantör. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

At
hms
13

Föreningsfrågor

Föreningen har haft två uppskattade gemensamma städdagar, en i maj och en i oktober, som avslutades med fika respektive soppa.

Föreningen har inte haft några anställda. I en liten förening som vår har det avgörande betydelse att medlemmarna aktivt bidrar med arbetsinsatser och tar på sig förtroendeuppdrag. Detta är något vi alla måste ta ansvar för då det är av stor vikt att dessa små arbetsinsatser utförs. På det sättet slipper föreningen hyra in för dyra underhållsarbeten och kan behålla relativt låga avgifter.

Genom att vara aktiv ökar även möjligheten att påverka föreningens arbete.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (21) medlemmar. Under året har 2 nya medlemmar tillträtt med 1 överlåtelse. Vid årets slut uppgår medlems antalet till 23. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 719 | 627 | 499 | 438 |
| Resultat efter finansiella poster | -427 | -451 | -98 | -213 |
| Soliditet (%) | -5,7 | 4,6 | 15,2 | 19,0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 844 | 752 | 586 | 514 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 5 189 | 4 948 | 4 369 | 3 786 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 622 | 5 361 | 4 734 | 4 101 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 85 | -96 | 65 | -109 |
| Räntekänslighet (%) | 6,7 | 7,1 | 8,1 | 8,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 263 | 279 | 239 | 333 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 87,3 | 89,2 | 80,9 | 87,4 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

RT hi 13
lms

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror på generellt ökade kostnader i föreningen samt underhåll som genomförts till en kostnad av 214 198 kr, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på underhåll som inte kunnat aktiveras för avskrivning.

För att kunna finansiera kommande underhåll kan föreningen behöva ta nya lån samt höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 360 570 | 1 500 000 | 14 608 | -3 227 675 | -451 537 | 195 966 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 87 000 | -538 537 | 451 537 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -427 487 | -427 487 |
| Belopp vid årets utgång | 2 360 570 | 1 500 000 | 101 608 | -3 766 212 | -427 487 | -231 521 |

PA RA M
1220 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 766 212 |
| årets förlust | -427 487 |
| | -4 193 699 |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| Ianspråkstas av yttre fond | -345 539 |
| avsättning fond för yttre underhåll | 91 200 |
| i ny räkning överföres | -3 939 360 |
| | -4 193 699 |

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

RT
be
1/3
1/3

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 718 764 | 626 672 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 162 | 618 |
| Summa rörelseintäkter | | 719 926 | 627 290 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer och underhåll | | -32 405 | 0 |
| Driftskostnader | 3 | -740 863 | -686 510 |
| Administrationskostnader | 4 | -94 088 | -61 535 |
| Arvoden och personal med tillhörande kostnader | | -5 572 | -3 960 |
| Summa rörelsekostnader | | -872 928 | -752 005 |
| Avskrivningar | | -150 179 | -150 179 |
| Summa avskrivningar | | -150 179 | -150 179 |
| Rörelseresultat | | -303 181 | -274 894 |
| Ränteintäkter | | 22 | 65 |
| Räntekostnader på fastighetslån | | -124 179 | -176 403 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -149 | -305 |
| Summa kapitalnetto | | -124 306 | -176 643 |
| Resultat efter finansiella poster | | -427 487 | -451 537 |
| Årets resultat | | -427 487 | -451 537 |

PT 20 1/2
1/2 1/2

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 5 | 3 788 126 | 3 930 762 |
| Markanläggningar | 7 | 51 236 | 58 780 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 839 362 | 3 989 542 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 900 | 900 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 900 | 900 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 840 262 | 3 990 442 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|----------------|---------------|
| Kundfordringar | | 0 | 2 116 |
| Övriga fordringar | 8 | 142 561 | 10 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 41 974 | 33 618 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 184 535 | 45 734 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank | | 65 297 | 270 581 |
| Summa kassa och bank | | 65 297 | 270 581 |
| Summa omsättningstillgångar | | 249 832 | 316 315 |

SUMMA TILLGÅNGAR

4 090 094

4 306 757

RT
FA
1/3
H. M. A.

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 360 570

2 360 570

Uppskrivningsfond

1 500 000

1 500 000

Fond för yttre underhåll

101 608

14 608

Summa bundet eget kapital

3 962 178

3 875 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 766 212

-3 227 675

Årets resultat

-427 487

-451 537

Summa fritt eget kapital

-4 193 699

-3 679 212

Summa eget kapital

-231 521

195 966

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

4 182 413

3 988 413

Leverantörsskulder

27 883

26 245

Skatteskulder

3 087

1 583

Övriga skulder

1 760

4 474

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

106 472

90 076

Summa kortfristiga skulder

4 321 615

4 110 791

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 090 094

4 306 757

RT G 1/3
Kost H

Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -427 487 | -451 536 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 150 179 | 150 179 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 1 504 | -616 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -275 804 | -301 973 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | 2 116 | -2 116 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 1 637 | -7 166 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 15 320 | 34 680 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -256 731 | -276 575 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | 194 000 | 466 688 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 194 000 | 466 688 |
| Årets kassaflöde | | -62 731 | 190 113 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 270 581 | 80 469 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 207 850 | 270 582 |

ptt
SA
1/11/21
K. F. G. G.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|-----|
| Byggnader | 2% |
| Markanläggningar | 5% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20% |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 628 248 | 559 370 |
| Hysesintäkter | 90 516 | 67 302 |
| | 718 764 | 626 672 |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel | 8 824 | 0 |
| Städdagar | 3 449 | 915 |
| Städkostnader | 17 674 | 10 131 |
| Serviceavtal | 2 636 | 0 |
| Besiktningkostnader | 11 307 | 2 820 |
| Reparationer | 6 998 | 70 095 |
| Planerat underhåll | 345 539 | 223 864 |
| Fastighetsel | 172 915 | 168 878 |
| Uppvärmning | 5 250 | 20 420 |
| Vatten och avlopp | 38 984 | 35 788 |
| Avfallshantering | 16 801 | 54 610 |
| Försäkringskostnader | 42 944 | 27 547 |
| Självrisker | 1 800 | 0 |
| Kabel-tv | 23 760 | 21 136 |
| Bredband | 37 996 | 37 395 |
| Förbrukningsinventarier | 2 070 | 10 179 |
| Förbrukningsmaterial | 1 916 | 2 732 |
| | 740 863 | 686 510 |

RT
GA
L
H

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsavgift | 27 584 | 26 080 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 841 | 6 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 45 118 | 0 |
| Bankkostnader | 2 796 | 1 962 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 11 125 | 25 668 |
| Övriga poster | 4 624 | 1 824 |
| | 94 088 | 61 534 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 875 159 | 7 875 159 |
| Inköp | | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 875 159 | 7 875 159 |
| Ingående avskrivningar | -3 944 398 | -3 801 763 |
| Årets avskrivningar | -142 635 | -142 635 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 087 033 | -3 944 398 |
| Utgående redovisat värde | 3 788 126 | 3 930 761 |
| Taxeringsvärden byggnader | 12 600 000 | 9 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 17 800 000 | 19 400 000 |
| | 30 400 000 | 29 000 000 |

Not 7 Markanläggningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 150 880 | 150 880 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 150 880 | 150 880 |
| Ingående avskrivningar | -92 100 | -84 556 |
| Årets avskrivningar | -7 544 | -7 544 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -99 644 | -92 100 |
| Utgående redovisat värde | 51 236 | 58 780 |

RA
1/3
AA
M
MSJ

Not 8 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Avräkningskonto förvaltare | 142 561 | 0 |
| Andra kortfristiga fordringar | 0 | 10 000 |
| | 142 561 | 10 000 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Bostadsrätterna | 3 950 | 4 390 |
| Telenor | 15 581 | 15 439 |
| Söderberg & Partners | 14 280 | 13 789 |
| Förvaltning | 8 163 | 0 |
| | 41 974 | 33 618 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 2,92 | 2026-12-01 | 2 224 413 | 2 233 413 |
| Stadshypotek | 2,81 | 2026-02-17 | 225 000 | 294 000 |
| Stadshypotek | 2,85 | 2026-03-02 | 1 248 000 | 1 261 000 |
| Stadshypotek | 2,85 | 2026-03-02 | 200 000 | 200 000 |
| Stadshypotek | 2,81 | 2026-02-23 | 285 000 | 0 |
| | | | 4 182 413 | 3 988 413 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 4 182 413 | 3 988 413 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 4 182 413 kr
Lån som förfaller inom ett år: 4 182 413 kr
Planerade amorteringar under året: 40 000 kr

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader | 12 525 | 3 317 |
| Fastighetsel | 17 122 | 24 130 |
| Besiktningkostnader | 3 188 | 0 |
| Avfallskostnader | 2 763 | 3 215 |
| Vatten- och avlopp | 6 515 | 5 969 |
| Städ | 1 422 | 1 219 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 62 937 | 52 114 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 112 |
| | 106 472 | 90 076 |

Not 12 Ställda säkerheter

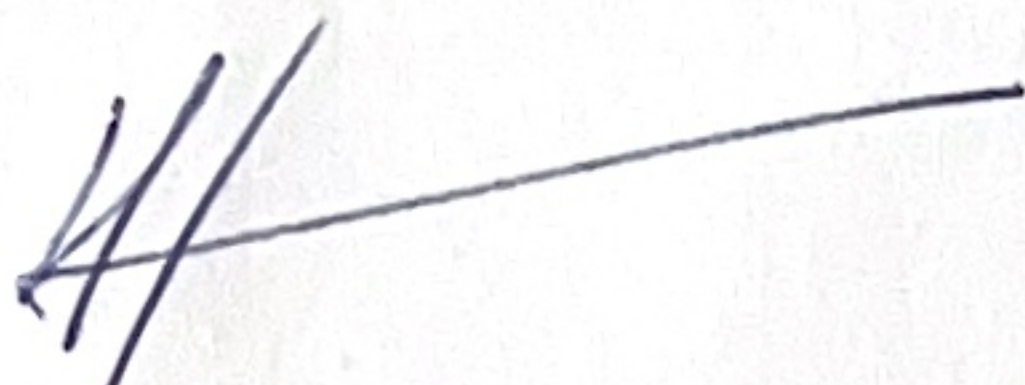
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 221 000 | 4 009 000 |
| | 4 221 000 | 4 009 000 |

Handwritten notes:
Rt
AD
M
M

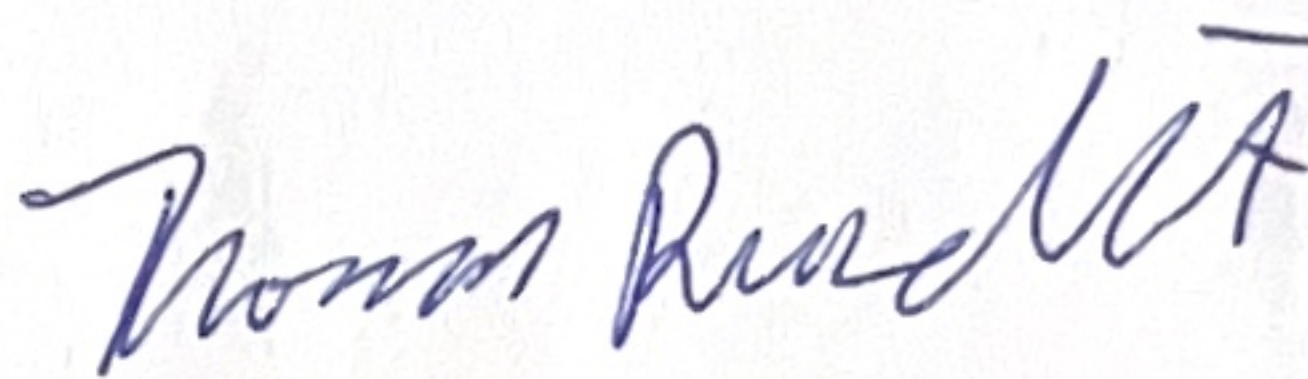
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Färdigställande av underhållsplan
- Åtgärdat fel på medlemmarnas direktkopplade köksfläktar till självdragskanalisationen (OVK 2022)
- Offertarbete samt installation gällande värme-modernisering (genomförs 2026).
- Offertarbete gällande värme-modernisering (genomförs ev 2026)
- Offertarbete samt installation gällande utökning ampere i fastigheten i de fall föreningen väljer en ny bergvärmeanläggning (genomförs 2026).

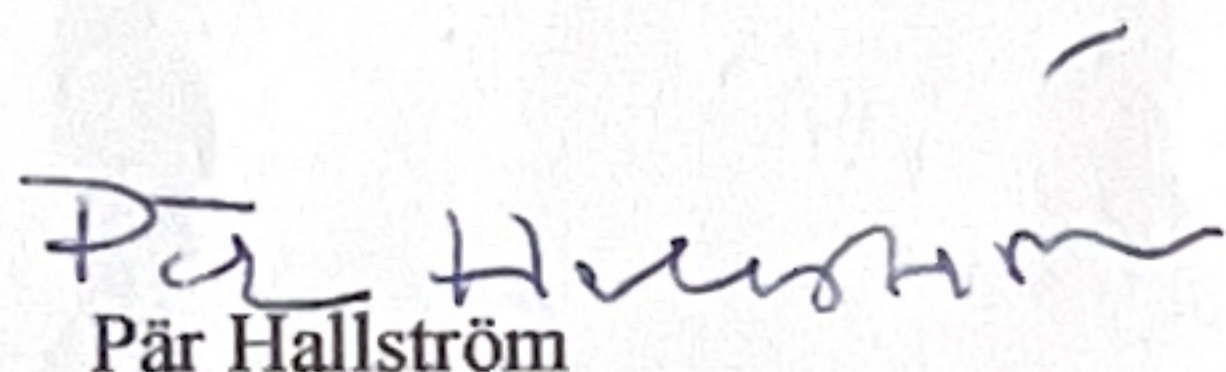
Årsredovisningen fastställdes 2026-04-22



Hans Jonsson



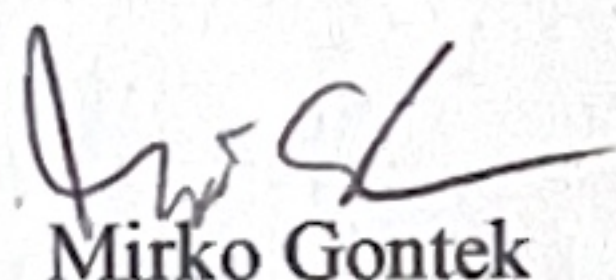
Thomas Rundlöf



Pär Hallström

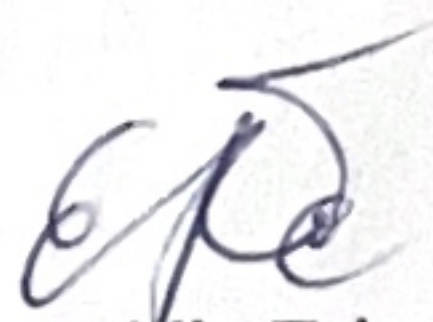


Mathilde Andersson Sundaqvist



Mirko Gontek

Min revisionsberättelse har lämnats



Eddie Erixon
Föreningsvald revisor