

Årsredovisning

BRF Essingelätten 8

769611-6982

Styrelsen för BRF Essingelätten 8 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen förvärvade i juni 2005 fastigheten Essingslätten 8 i Stockholms kommun, Stora Essingen.

18 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och resterande en lägenhet är upplåten som hyresrätt.

Föreningen har 25 medlemmar. Fem lägenheter har överlåtits under året.

Föreningens fastighetsunderhåll

Det gjordes inga underhållsarbeten under 2025 förutom att taket slutfördes i januari samma år.

Förvaltning

Föreningens löpande underhåll sköts om av styrelsen i egen regi.

Den ekonomiska administrationen handhas av Hefab Redovisning AB.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning har skett under 2025.

Styrelse

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Catherine Åberg	Ledamot
Ann-Charlotte Redebo	Ledamot
Ylva Nygren	Ledamot
Amanda Schrenckh	Ledamot
Clara Englund	Suppleant
Salomon Sabure	Suppleant

Firman tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Christian Kromnér.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Avgifter och hyror	752	730	698	693
Resultat efter finansiella poster	-122	-134	-293	-149
Soliditet %	75	75	75	79
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	723	710	671	673
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 024	5 024	5 024	4 178
Sparande (kr) per kvadratmeter	99	41	-173	-26
Räntekänslighet %	7,27	7,4	7,84	6,5
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	282	277	254	244
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 261	5 261	5 261	4 375
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86	86	86	86

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet. Vi har korrigerat avgiften på bredbandet till 2026 då denna post gick med underskott tidigare.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter. Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 148 965	2 568 455	376 333	-1 136 011	-134 380
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Utdelning				-134 380	134 380
Förändring av yttre fond			108 000	-108 000	
Årets resultat					-121 630
Belopp vid årets utgång	13 148 965	2 568 455	484 333	-1 378 391	-121 630

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 378 390
Årets resultat	-121 630
<i>Summa</i>	<i>-1 500 020</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	108 000
Balanseras i ny räkning	-1 608 020
<i>Summa</i>	<i>-1 500 020</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning			
Avgifter		650 757	633 043
Intäkter internet		35 321	38 532
Intäkter hyror		65 612	58 752
Summa nettoomsättning	2	751 690	730 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-523 797	-514 048
Personalkostnader	4	-27 598	-31 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-174 000	-173 000
Summa rörelsekostnader		-725 395	-718 589
Rörelseresultat		26 295	11 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 143	7 202
Räntekostnader		-151 068	-153 320
Summa finansiella poster		-147 925	-146 118
Resultat efter finansiella poster		-121 630	-134 380
Resultat före skatt		-121 630	-134 380
Årets resultat		-121 630	-134 380

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 124 550	19 291 550
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 049	54 049
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 171 599</i>	<i>19 345 599</i>
Summa anläggningstillgångar		19 171 599	19 345 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		905	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 211	22 380
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>25 116</i>	<i>22 553</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		419 467	359 126
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>419 467</i>	<i>359 126</i>
Summa omsättningstillgångar		444 583	381 679
SUMMA TILLGÅNGAR		19 616 182	19 727 278

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	13 148 965	13 148 965
Upplåtelseavgifter	2 568 455	2 568 455
Fond för yttre underhåll	484 333	376 333
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 201 753</i>	<i>16 093 753</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 378 390	-1 136 011
Årets resultat	-121 630	-134 380
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 500 020</i>	<i>-1 270 391</i>
Summa eget kapital	14 701 733	14 823 362
Långfristiga skulder		
	8	
Övriga skulder till kreditinstitut	–	800 000
Summa långfristiga skulder	–	800 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	4 680 000	3 880 000
Förskott på hyror/avgifter	63 659	67 877
Leverantörsskulder	66 661	61 928
Skatteskulder	63 726	60 382
Övriga skulder	11 848	13 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 555	20 188
Summa kortfristiga skulder	4 914 449	4 103 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 616 182	19 727 277

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	26 295	11 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	174 000	173 000
Räntenetto	-147 925	-146 118
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>52 370</i>	<i>38 631</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 781	18 013
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	14 752	5 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 341	62 375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-53 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-53 525
Årets kassaflöde	60 341	8 850
Likvida medel vid årets början	359 126	350 276
Likvida medel vid årets slut	419 467	359 126

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-12-31	2024-12-31
	Avgifter	-643 330	-631 729
	Hyror	-65 612	-58 752
	Bredband	-35 321	-38 532
	Överlåtelseavgifter	-7 427	-1 313
	Summa	-751 690	-730 326

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s bredband/tv samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	El gemensam	39 930	30 009
	Uppvärmning	172 787	183 182
	Vatten och avlopp	50 374	44 901
	Renhållning	22 876	25 015
	Städning av trappor	24 000	23 388
	Rep och underhåll på fastighet	16 865	9 986
	Fastighetsförsäkringspremie	15 296	16 021
	Hyra/avgifter kabel-tv	62 156	61 408
	Redovisningstjänster	48 624	44 628
	Övriga kostnader	27 601	36 093
	Styrelse-stämmokostnader	9 753	7 896
	Fastighetsavgift	33 535	31 521
		523 797	514 048

Not 4	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Lön och ersättningar till styrelsen	21 000	24 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>21 000</i>	<i>24 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	6 598	7 541
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>27 598</i>	<i>31 541</i>

Not 5	Avskrivningar
-------	---------------

Byggnad 0,5-5%, antal år 20-200 år
 Inventarier 10%, antal år 10 år

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn taget till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 057 869	14 057 869
	Utgående anskaffningsvärden	14 057 869	14 057 869
	Ingående avskrivningar	-1 841 319	-1 674 319
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-167 000	-167 000
	Utgående avskrivningar	-2 008 319	-1 841 319
	Ingående anskaffningsvärden mark	7 075 000	7 075 000
	Utgående uppskrivningar	7 075 000	7 075 000
	Redovisat värde	19 124 550	19 291 550
	Taxeringsvärden Byggnader och mark	36 000 000	36 000 000

Boyttan utgör 931 kvm. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår 1937.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	187 351	133 826
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	53 525
	Utgående anskaffningsvärden	187 351	187 351
	Ingående avskrivningar	-133 302	-127 302
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 000	-6 000
	Utgående avskrivningar	-140 302	-133 302
	Redovisat värde	47 049	54 049

Not 8	Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetslån, ränta 2,62%, förfaller 2026-02-28	-880 000	-880 000
	Fastighetslån, ränta 2,62%, förfaller 2026-02-28	-3 000 000	-3 000 000
	Fastighetslån, ränta 4,45%, förfaller 2026-09-25	-800 000	-800 000
		-4 680 000	-4 680 000

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	8 000 000	8 000 000
	Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per

Cathrine Åberg

Ann-Charlotte Redebo

Ylva Nygren

Amanda Schrenkh

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor