

Årsredovisning 2024

Brf Essingetsikten 23

769619-1514



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Essingeutsikten 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 17

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 2008-08-13. Stadgar registrerades 2021-12-07 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skogsmarken 23	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 735 kvm och 3 lokaler om 27 kvm. Byggnadernas totalyta är 2776 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kirlna Skeppström	Ordförande
Erik Ritzell	Styrelseledamot
Hedvig Kvanta	Styrelseledamot
Simon Francois Maurice Manceau	Styrelseledamot
Fredrik Dahlberg Wellén	Styrelseledamot

Valberedning

Stefan Nilsson, Isabelle Dixelius och Stefan Fridh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Träportar och allmänna utrymmen målades om
- 2023** ● Tvättstugan renoverades
- 2022** ● Fönsterbyte
- 2019** ● Bergvärmearläggning installation
- 2017-2018** ● Dagislokaler byggdes om till ytterligare nio bostadsrätter
- 2009-2010** ● Fastigheten renoverades och byggdes om till bostäder med bostadsrätt

Planerade underhåll

- 2025** ● Tryckstegringspump i källaren ska besiktas och bytas ut vid behov
- lordningställa ett gemensamt hobby- och verkstadsrum
- Träbalkonger ska besiktas och renoveras vid behov
- Åtgärder för att minska skador på fasaden

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsförvaltning	Facili Sverige AB
Hissunderhåll	AB Cityhiss
Städning	LSC Miljö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi 2024

Föreningen är skuldfri. Vid årets slut fanns 3,5 miljoner kronor placerade på bankkonton, varav merparten hos SBAB till en måttlig ränta.

Månadsavgifterna höjdes i september 2024 på grund av en ändrad tomträttsavgäld.

Ekonomiska utsikter 2025

Kostnader för skuldräntor kommer även fortsättningsvis att vara noll, eftersom föreningen är helt skuldfri och finansieringen av beslutade projekt (se planerat underhåll) täcks av sparade medel.

Det finns ett antal tomma lokaler i fastigheten. De påbörjade insatserna för att hyra ut eller sälja några av dessa lokaler kommer att fortsätta under 2025, i syfte att öka föreningens intäktskällor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5% för att täcka både tomrättavgäld och inflation.

Förändringar i avtal

Det skedde inga väsentliga avtalsförändringar.

Övriga uppgifter

Bergvärmeanläggningen

Bergvärmeanläggningen godkändes vid slutbesiktningen den 17 oktober 2019, med en garantitid på fem år fram till den 17 oktober 2024. Garantibesiktning ska utföras senast detta datum. Under garantitiden sköts anläggningen av Gerox/Energy Center. Inga åtgärder utöver den årliga servicen har vidtagits under verksamhetsåret.

Innergården

Innergården byggdes om och färdigställdes under 2021 och godkändes vid slutbesiktning den 2 september 2021. Enligt avtal skulle trädgårdsskötseln i huvudsak ombesörjas av Lefa Mark AB fram till garantibesiktningen i februari 2026. På grund av en pågående tvist med Lefa Mark AB har föreningen som nödlösning anlitat det externa företaget Soy Verde för skötseln av trädgården. Föreningen är mycket nöjd med det arbetet som genomförs av företaget Soy Verde men det innebär en extra kostnad för skötsel av trädgården. Tvisten med Lefa Mark AB är fortfarande olöst.

Energideklaration

Styrelsen har under 2025 utrett möjligheten att ändra energiklassningen för vår fastighet från D till en högre klass, för att eventuellt möjliggöra en lägre bolåneränta för våra medlemmar. Utredningen visar att en högre klassificering än C inte är möjlig i nuläget.

Medlemmar som varit behjälpliga

I föreningens verksamhet har, utöver styrelsen, ett flertal personer varit engagerade och bidragit med hjälp och bland andra kan nämnas:

Valberedning: Stefan Nilsson, Isabelle Dixelius, Stefan Fridh

Trädgården: Siv Foster, Johan Jansson

Borttransport av lampor, batteriet mm till återvinning: Kjel Olsson

Städdagarna under våren och hösten hade stor uppslutning, där både vuxna och barn deltog. Ingen nämnd och ingen glömd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 317 661	2 241 752	2 073 301	2 075 838
Resultat efter fin. poster	-1 945 944	-1 654 213	-4 855 288	-921 194
Soliditet (%)	99	100	99	98
Yttre fond	790 263	729 084	2 994 794	2 745 743
Taxeringsvärde	130 035 000	130 035 000	130 035 000	89 666 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	724	667	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	85,5	87,3	87,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	208*	311	261	348
Elkostnad per kvm totalyta, kr	305	56	54	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	43	39	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	410	131	119	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

*Nyckeltalet exkluderar en leverantörsfaktura för el avseende 2019-2023 om 627 193 kr.

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

Det negativa resultatet överstiger summan av avskrivningar och underhåll med 49 757 SEK.

Resultatet har dock påverkats av en korrektivfaktura från Stockholm Exergi på 627 193 SEK.

En av våra elanläggningar var felaktigt kopplad till Stockholm Exergi under åren 2019-2023.

Om man bortser från denna faktura har föreningen en balanserad ekonomi som kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen beslutade dock att höja avgifterna för att kompensera för inflationen som har påverkat våra kostnader under de senaste tre åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	85 275 059	-	-	85 275 059
Upplåtelseavgifter	32 265 905	-	-	32 265 905
Fond, yttre underhåll	729 084	-	61 179	790 263
Direkt kapitaltillskott	9 797 496	-	-	9 797 496
Balanserat resultat	-14 649 089	-1 654 213	-61 179	-16 364 481
Årets resultat	-1 654 213	1 654 213	-1 945 944	-1 945 944
Eget kapital	111 764 242	0	-1 945 944	109 818 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-16 364 481
Årets resultat	-1 945 944
Totalt	-18 310 424
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	729 084
Att från yttre fond i anspråk ta	-22 375
Balanseras i ny räkning	-19 017 133
	-18 310 424

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 317 661	2 241 752
Övriga rörelseintäkter	3	2	72 106
Summa rörelseintäkter		2 317 663	2 313 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 293 809	-1 955 563
Övriga externa kostnader	9	-127 975	-128 115
Personalkostnader	10	-83 878	-72 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 873 812	-1 850 800
Summa rörelsekostnader		-4 379 474	-4 006 589
RÖRELSERESULTAT		-2 061 811	-1 692 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		115 867	38 518
Summa finansiella poster		115 867	38 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 945 944	-1 654 213
ÅRETS RESULTAT		-1 945 944	-1 654 213

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	103 979 644	105 684 136
Markanläggningar	12	2 483 371	2 621 335
Maskiner och inventarier	13	264 490	295 846
Summa materiella anläggningstillgångar		106 727 504	108 601 316
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 727 504	108 601 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 990	26 014
Övriga fordringar	14	10 439	76 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	207 460	191 248
Summa kortfristiga fordringar		254 889	293 836
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 505 079	3 356 207
Summa kassa och bank		3 505 079	3 356 207
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 759 968	3 650 043
SUMMA TILLGÅNGAR		110 487 473	112 251 359

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 338 460	127 338 460
Fond för yttre underhåll		790 263	729 084
Summa bundet eget kapital		128 128 723	128 067 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 364 481	-14 649 089
Årets resultat		-1 945 944	-1 654 213
Summa fritt eget kapital		-18 310 424	-16 303 302
SUMMA EGET KAPITAL		109 818 299	111 764 242
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		258 226	76 606
Skatteskulder		9 340	15 233
Övriga kortfristiga skulder		6 527	6 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	395 081	388 838
Summa kortfristiga skulder		669 174	487 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 487 473	112 251 359

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 061 811	-1 692 731
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 873 812	1 850 800
	-187 999	158 069
Erhållen ränta	115 867	38 518
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 132	196 587
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 947	-115 220
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	182 057	-172 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	148 872	-91 382
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-251 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-251 055
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	148 872	-342 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 356 207	3 698 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 505 079	3 356 207

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Essingeutsikten 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 963 143	1 895 266
Hysesintäkter, lokaler	135 204	128 920
Hysesintäkter, p-platser	128 700	128 700
Kabel-TV/Bredband	83 916	83 916
Övriga intäkter	6 698	4 950
Summa	2 317 661	2 241 752

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	1
Elprisstöd	0	26 908
Övriga rörelseintäkter	0	45 197
Summa	2	72 106

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	51 875	42 500
Besiktning och service	27 401	13 514
Städning	174 615	125 234
Trädgårdsarbete	64 691	3 531
Summa	318 582	184 779

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 127	32 710
Bostäder	26 320	13 125
Tvättstuga	7 940	13 171
Trapphus/port/entr	33 500	0
Soprum/miljöanläggning	0	14 333
Dörrar och lås/porttele	3 809	2 579
VA	0	24 553
El	36 250	13 911
Hissar	6 307	39 401
Summa	122 253	153 783

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	512 331
Trapphus/port/entré	0	63 204
Hissar	22 375	0
Fönster	0	77 995
Gård/markytor	0	14 375
Summa	22 375	667 905

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	847 123	155 466
Uppvärmning	179 830	118 663
Vatten	110 672	88 549
Sophämtning	70 907	69 604
Summa	1 208 532	432 282

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 031	47 278
Tomträttsavgälder	414 100	313 200
Bredband	84 016	84 016
Fastighetsskatt	73 920	72 321
Summa	622 067	516 815

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	47 551	46 540
Förbrukningsmaterial	2 453	4 949
Juridiska kostnader	3 125	3 125
Revisionsarvoden	16 119	15 619
Ekonomisk förvaltning	50 850	49 132
Konsultkostnader	7 876	8 750
Summa	127 975	128 115

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Löner, arbetare	2 000	0
Sociala avgifter	20 940	11 173
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	83 878	72 111

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 707 510	121 707 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 707 510	121 707 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 023 374	-14 318 882
Årets avskrivning	-1 704 492	-1 704 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 727 866	-16 023 374
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 979 644	105 684 136
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 856 000	55 856 000
Taxeringsvärde mark	74 179 000	74 179 000
Summa	130 035 000	130 035 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 759 299	2 759 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 759 299	2 759 299
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-137 964	0
Årets avskrivning	-137 964	-137 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-275 928	-137 964
Utgående restvärde enligt plan	2 483 371	2 621 335

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	367 341	116 286
Inköp	0	251 055
Utgående anskaffningsvärde	367 341	367 341
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-71 495	-63 151
Avskrivningar	-31 356	-8 344
Utgående avskrivning	-102 851	-71 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	264 490	295 846

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 439	14 378
Övriga fordringar	0	62 196
Summa	10 439	76 574

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 836	18 384
Försäkringspremier	48 689	50 031
Tomträtt	107 650	91 150
Bredband	14 003	14 003
Förvaltning	18 282	17 680
Summa	207 460	191 248

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 745	63 746
Städning	12 499	11 500
El	33 348	46 286
Uppvärmning	15 830	12 126
Vatten	18 459	14 793
Löner	60 000	0
Sociala avgifter	0	15 000
Beräknade uppl. sociala avifter	18 900	0
Förutbetalda avgifter/hyror	214 800	208 887
Beräknat revisionsarvode	16 500	16 500
Summa	395 081	388 838

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	49 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjda avgifter kommer att tas ut under året beroende på ändrad tomträttsavgäld.

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Ritzell
Styrelseledamot

Fredrik Dahlberg Wellén
Styrelseledamot

Hedvig Kvanta
Styrelseledamot

Kirlna Skeppström
Ordförande

Simon Francois Maurice Manceau
Styrelseledamot

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

Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 17:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 14:42

DOCUMENT ID:

By8L6Xtvleg

ENVELOPE ID:

SyVlaQYwelg-By8L6Xtvleg

DOCUMENT NAME:

Brf Essingeursikten 23, 769619-1514 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pehr Fredrik Joakim Dahlberg Wellén fdahlber@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:50 06.05.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.114.236.11
2. SIMON FRANCOIS MAURICE MAN CEAU simonfromseg2000@yahoo.fr	Signed Authenticated	06.05.2025 15:12 06.05.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 195.58.108.4
3. KIRLNA SKEPPSTRÖM skeppstromkirlna@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:30 06.05.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.158.2
4. HEDVIG KVANTA hedvigkvanta@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:51 06.05.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.206.172
5. ERIK RITZELL ritzell@yahoo.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:28 06.05.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.206.154
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:05 06.05.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.3.35

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

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 Bostadsrättsföreningen Essingeutsikten 23,
769619-1514**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Essingeutsikten 23** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Essingeutsikten 23** år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 17:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 14:42

DOCUMENT ID:

S108TmYDlgg

ENVELOPE ID:

rJr8TXtvllx-S108TmYDlgg

DOCUMENT NAME:

RB Essingeutsikten 23.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	06.05.2025 17:05 06.05.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.3.35

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

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