

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Essingeslätten 11

RT PA BG
137 WST

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över föregående års ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med föregående års siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

RA PA TG
1/3 MATY

Styrelsen för Brf Essingelätten 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 2024 uppgår till 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 29 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 600 000 kr och markvärdet 19 400 000 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.

RT QA TG
lm

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 inte en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2024 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 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisor

Eddie Erixon	Intern revisor
Anna Stephan El Khoury	Revisorssuppleant

Valberedning

Karin Schedin
Simon Frindberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Färdigställande av reliningprojekt i betongbjälklaget
- Färdigställande av vattenskada i trapphuset i källarplanet, (försäkringsärende)
- Tecknade avtal med Fastum som ekonomisk förvaltare
- Infört Boappa för dokumenthantering och kommunikationsportal inom föreningen.
- Brandskyddskontroll eldstäder
- Åtgärdat anmärkningar från OVK besiktningen (ventildon) Jan 2025
- Förening har tagit upp två nya lån under året. För färdigställande av reling respektive tillskott reparationskontot.
- Påbörjat arbetet med en underhållsplan

Ekonomi och förvaltning

Betalningar och andra löpande ärenden har skötts av Thomas Rundlöf och Hans Jonsson. Mirko Gontek har initierat arbetet med underhållsplan och fastighetsrelaterade frågeställningar. Mathilde Andersson har tagit rollen som sekreterare och Pär Hallström juridiska frågor. Bokslut och årsredovisning kommer att upprättas av vår nya ekonomiska förvaltare (Fastum).

Större renoveringskostnader, höjda elkostnader och en ökad upplåning har gjort att ekonomin varit ansträngd, mot den bakgrunden beslutade styrelsen att i mars höja avgiften med 20 %. Den nya styrelsen påbörjade efter sommaren ett arbete med att revidera föreningens budget, förhandlade om de lån som gick till en lägre ränta, tog upp ett nytt lån för kommande reparationer samt höjde avgiften med 20 % per december 2024 för att säkerställa föreningens betalningsförmåga. Styrelsen följer sedan i september 2024 intäkts- och kostnadsutvecklingen kontinuerligt. Mot bakgrund av föregående år och kommande

RT BA H6
IM
HOS

investerings- och renoveringsprojekt, kan ytterligare höjningar komma att behövas under 2025.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Trappstädning sköts av en städfirma.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

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 (15) medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	627	499	438	417
Resultat efter finansiella poster	-451	-98	-213	-107
Soliditet (%)	4,6	15,2	19,0	25,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	752	586	514	490
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 948	4 369	3 786	3 823
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 361	4 734	4 101	4 141
Sparande per kvm (kr/kvm)	-96	65	-109	-16
Räntekänslighet (%)	7,1	8,1	8,0	8,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	239	333	218
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,2	80,9	87,4	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.

PT GA 16
lm
KMD

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

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.

Upplysning 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	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 360 570	1 500 000	2 608	-3 092 128	-123 547	647 503
Disposition av föregående års resultat:			12 000	-135 547	123 547	0
Årets resultat					-451 537	-451 537
Belopp vid årets utgång	2 360 570	1 500 000	14 608	-3 227 675	-451 537	195 966

RA
1/mj
JAD MG
WSD

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 227 675
årets förlust	-451 537
	-3 679 212
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	-87 000
i ny räkning överföres	-3 592 212
	-3 679 212

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

Handwritten notes:
Rt
1/11
Esa
to

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	626 672	498 936
Övriga rörelseintäkter		618	40 270
Summa rörelseintäkter		627 290	539 206
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-686 510	-341 561
Administrationskostnader	4	-61 535	-43 019
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-3 960	0
Summa rörelsekostnader		-752 005	-384 580
Avskrivningar		-150 179	-150 179
Summa avskrivningar		-150 179	-150 179
Rörelseresultat		-274 894	4 447
Ränteintäkter		65	91
Räntekostnader på fastighetslån		-176 403	-128 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305	-50
Summa kapitalnetto		-176 643	-127 994
Resultat efter finansiella poster		-451 537	-123 547
Årets resultat		-451 537	-123 547

RT
1/m
GAA
MG
KUSA

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 930 762	4 073 396
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Markanläggningar	7	58 780	66 324
Summa materiella anläggningstillgångar		3 989 542	4 139 720

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		900	900
Summa anläggningstillgångar		3 990 442	4 140 620

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 116	0
Övriga fordringar	8	10 000	1 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 618	35 052
Summa kortfristiga fordringar		45 734	36 452

Kassa och bank

Kassa och bank		270 581	80 469
Summa kassa och bank		270 581	80 469
Summa omsättningstillgångar		316 315	116 921

SUMMA TILLGÅNGAR

4 306 757 4 257 541

RT
mm
H6

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

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	14 608	2 608
Summa bundet eget kapital	3 875 178	3 863 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 227 675	-3 092 128
Årets resultat	-451 537	-123 547
Summa fritt eget kapital	-3 679 212	-3 215 675
Summa eget kapital	195 966	647 503

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	3 521 725
Summa långfristiga skulder		0	3 521 725

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 988 413	0
Leverantörsskulder		26 245	28 154
Skatteskulder		1 583	2 199
Övriga skulder		4 474	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	90 076	57 960
Summa kortfristiga skulder		4 110 791	88 313

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 306 757 4 257 541

RT
1/17
MA
hg

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-451 536	-123 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 179	150 179
Förändring skatteskuld/fordran		-616	-265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-301 973	26 367
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-2 116	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 166	18 281
Förändring av kortfristiga skulder		34 680	-672 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-276 575	-627 479
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-27 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-27 605
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		466 688	470 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		466 688	470 376
Årets kassaflöde		190 113	-184 708
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		80 469	265 177
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		270 582	80 469

RT
1/3
AP 176
MB

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

	2024	2023
Årsavgifter	559 370	436 080
Hysesintäkter	67 302	62 856
	626 672	498 936

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	948
Städdagar	915	0
Städkostnader	10 131	51 764
Besiktningkostnader	2 820	0
Reparationer	70 095	2 582
Planerat underhåll	223 864	0
Fastighetsel	168 878	146 870
Uppvärmning	20 420	20 419
Vatten och avlopp	35 788	25 689
Avfallshantering	54 610	0
Försäkringskostnader	27 547	37 951
Kabel-tv	21 136	19 844
Bredband	37 395	35 116
Förbrukningsinventarier	10 179	0
Förbrukningsmaterial	2 732	377
	686 510	341 560

Rt
1/3
1/6

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	26 080	25 424
Föreningsgemensamma kostnader	6 000	173
Bankkostnader	1 962	12 860
Medlems-/föreningsavgifter	6 828	4 390
Övriga poster	20 664	172
	61 534	43 019

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 875 159	7 847 554
Inköp	0	27 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 875 159	7 875 159
Ingående avskrivningar	-3 801 763	-3 659 128
Årets avskrivningar	-142 635	-142 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 944 398	-3 801 763
Utgående redovisat värde	3 930 761	4 073 396

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 288	87 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 288	87 288
Ingående avskrivningar	-87 288	-87 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 288	-87 288
Utgående redovisat värde	0	0

RT
1/11
1/16

Not 7 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 880	150 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 880	150 880
Ingående avskrivningar	-84 556	-77 012
Årets avskrivningar	-7 544	-7 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 100	-84 556
Utgående redovisat värde	58 780	66 324

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	1 400
Andra kortfristiga fordringar	10 000	0
	10 000	1 400

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätterna	4 390	0
Telenor	15 439	0
Söderberg & Partners	13 789	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	35 052
	33 618	35 052

RT
Ma
Ma

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,370	2025-11-18	2 233 413	0
SBAB	3,360	2025-11-21	294 000	0
Stadshypotek	2,736	2025-12-01	1 261 000	0
Stadshypotek	2,850	2025-12-01	200 000	0
Totala lån 2023			0	3 521 725
			3 988 413	3 521 725

Kortfristig del av långfristig skuld

3 988 413 0

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:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 55 408 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 933 005 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	3 317	0
Fastighetsel	24 130	0
Avfallskostnader	3 215	0
Vatten- och avlopp	5 969	0
Städ	1 219	0
Förutbetalda avgifter och hyror	52 114	0
Övriga upplupna kostnader	112	57 960
	90 076	57 960

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 009 000	4 009 000
	4 009 000	4 009 000

Handwritten notes:
Rt
1/11
Kost
1/16

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

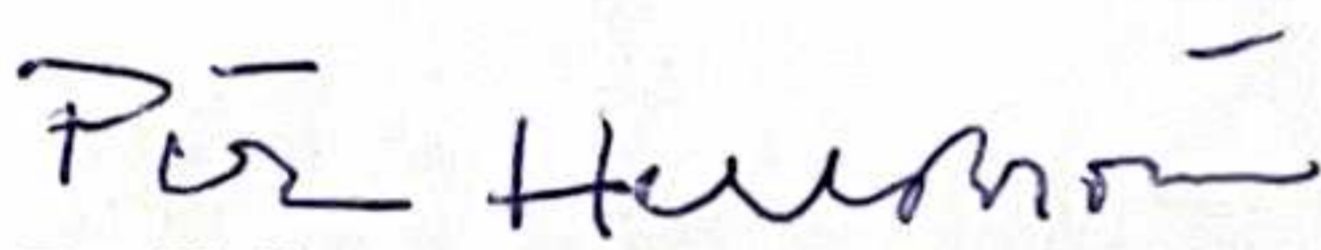
- Underhåll av föreningens dörrar på baksidan av huset
- Åtgärder i samband med gasbesiktning
- Offertarbete gällande el-modernisering i fastigheten (genomförs ev. 2025)
- Offertarbete gällande värme-modernisering (genomförs ev 2026)
- Offertarbete gällande utökning ampere i fastigheten (genomförs ev 2026)



Hans Jonsson
Ordförande



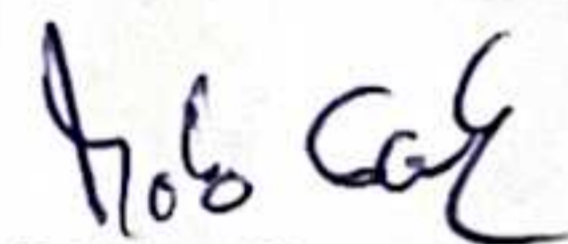
Thomas Rundlöf



Pär Hallström



Mathilde Andersson



Mirko Gontek

Min revisionsberättelse har lämnats



Eddie Erixon
Föreningsvald revisor