

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Essingeglätten 9

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 förra årets 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 förra årets 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.

Styrelsen för Brf Essingelätten 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Essingelätten 9 i Stockholm kommun.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader bestående av 17 bostadslägenheter och tre lokaler. Den totala boarean (BOA) uppgår till 820 kvm och lokalarean (LOA) till 188 kvm, totalt 1 008 kvm. Byggnaden uppfördes 1935 och byggdes om 1999-2003.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen har en upprättat underhållsplan utfärdad av Densia per 2020-07-07

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:.

Ledamöter	Marcus Håkman	Ordförande
	Magnus Teorin	
	Leonard Barria	
	Ahmet Unver	
	Stefan Maljkovic	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Daniels

Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt beslut på årsstämma efter styrelsens förslag.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 900 kr/kvm boarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår för år 2024 med 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 640 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 975 000 kr och markvärdet 22 665 000 kr. Värdeår är 1935.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering har genomförts på ett av lånen i mars 2024 med 100 000 kr.
- Förbättring av värmefördelning i alla radiatorer i form av radiatorventiler på alla lägenheter.
- Inköp av ny tvättmaskin.
- Genomfört Brandskyddsbesiktning.
- 2 st städdag(ar) - Våren & Hösten 2024.
- 1 st lägenhet har bytt ägare och ny medlem tillträtt under 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 22 (22) medlemmar.
Under året har en medlem tillträtt samt en medlem utträtt ur föreningen.

Antal överlåtelse under året är en.

Föreningen har två andrahandsuthyrningar under 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 171	1 049	952	924	929
Resultat efter finansiella poster	-208	-51	116	-14	105
Soliditet (%)	56,68	56,79	56,55	56,08	55,65
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	3,20	1,38	1,14	1,16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	900	761	648	651	651
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 753	9 852	10 051	10 200	10 398
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 989	12 111	12 355	12 538	12 782
Sparande per kvm (kr/kvm)	-39	158	281	254	318
Räntekänslighet (%)	13,32	15,91	19,06	19,26	19,64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	284	242	216	218	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,74	59,18	55,66	57,80	57,50

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.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

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)

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

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 dividerat med totala 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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 759 998	0	-1 195 307	-50 573	13 514 118
Disposition av föregående års resultat:			-50 573	50 573	0
Årets resultat				-207 655	-207 655
Belopp vid årets utgång	14 759 998	0	-1 245 880	-207 655	13 306 463

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 245 880
årets förlust	-207 655
	-1 453 535

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 453 535
	-1 453 535

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till övervägande del på avskrivningskostnader för byggnaden samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 10,5 % från 1 januari 2025.

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 170 982	1 049 348
Övriga rörelseintäkter		11 545	5 371
Summa rörelseintäkter		1 182 527	1 054 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-576 421	-493 123
Övriga externa kostnader	4	-161 272	-122 801
Personalkostnader	5	-52 568	-3 942
Avskrivningar		-167 916	-167 916
Summa rörelsekostnader		-958 177	-787 782
Rörelseresultat		224 350	266 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 676	3 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 681	-321 288
Summa finansiella poster		-432 005	-317 510
Resultat efter finansiella poster		-207 655	-50 573
Årets resultat		-207 655	-50 573

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

23 003 414

23 171 330

Summa materiella anläggningstillgångar

23 003 414

23 171 330

Summa anläggningstillgångar

23 003 414

23 171 330

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 247

0

Övriga fordringar

7

333 646

489 743

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

20 510

18 400

Summa kortfristiga fordringar

357 403

508 143

Kassa och bank

Kassa och bank

117 596

116 488

Summa kassa och bank

117 596

116 488

Summa omsättningstillgångar

474 999

624 631

SUMMA TILLGÅNGAR

23 478 413

23 795 961

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 759 998

14 759 998

Summa bundet eget kapital

14 759 998

14 759 998

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 245 880

-1 195 307

Årets resultat

-207 655

-50 573

Summa fritt eget kapital

-1 453 535

-1 245 880

Summa eget kapital

13 306 463

13 514 118

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

9 831 172

9 931 172

Depositionsavgifter

29 608

26 356

Leverantörsskulder

47 992

61 223

Skatteskulder

115 523

113 636

Övriga skulder

0

1 003

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

147 655

148 453

Summa kortfristiga skulder

10 171 950

10 281 843

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 478 413

23 795 961

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-207 655

-50 573

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

167 916

167 916

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-39 739

117 343

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 227

51 782

Förändring av kortfristiga skulder

-11 780

53 872

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-54 746

222 997

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 000

-200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-200 000

Årets kassaflöde

-154 746

22 997

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

605 309

582 312

Likvida medel vid årets slut

450 563

605 309

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	738 000	624 233
Hyror lokaler	412 423	381 555
Kabel-TV och bredband	0	17 000
Debiterad fastighetsskatt	27 759	27 759
Outhyrda lokaler	-7 200	-1 200
	1 170 982	1 049 347

I årsavgiften ingår det värme, vatten, internet samt Tv-basutbud.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	1 472
Kostnader i samband med städdagar	930	7 629
Städkostnader	22 861	22 747
Serviceavtal	6 328	6 075
Reparationer	135 921	27 329
Planerat underhåll (samlingsk)	0	42 213
Trädgård och utemiljö	2 180	0
Fastighetsel	31 340	32 387
Uppvärmning	210 547	175 454
Vatten och avlopp	44 788	35 831
Avfallshantering	37 891	36 770
Försäkringskostnader	26 092	17 524
Kabel-tv	9 006	11 576
Bredband	33 863	31 976
Förbrukningsmaterial	7 448	44 140

Brandskyddsarbete	7 226	0
	576 421	493 123

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	30 400	30 400
Fastighetsavgift	27 710	27 013
Kreditupplysning	3 244	1 238
Porto	1 735	1 872
Föreningsgemensamma kostnader	441	1 354
Revisionsarvode	37 500	0
Ekonomisk förvaltning	46 424	37 828
Bankkostnader	5 777	5 528
Medlemsavgift	4 580	4 580
Bolagsverket	800	0
Övriga kostnader	2 661	12 988
	161 272	122 801

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	40 000	3 000
Sociala avgifter	12 568	942
	52 568	3 942

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 791 642	16 791 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 791 642	16 791 642
Ingående avskrivningar	-2 917 110	-2 749 194
Årets avskrivningar	-167 916	-167 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 085 026	-2 917 110
Ingående uppskrivningar	9 296 798	9 296 798
Utgående värde mark	9 296 798	9 296 798
Utgående redovisat värde	23 003 414	23 171 330

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	564	922
Andra kortfristiga fordringar	116	0
Avräkningskonto förvaltare	332 966	488 821
	333 646	489 743

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätterna	4 580	4 580
Fastighetsförsäkring	4 053	5 826
Bredband	8 839	7 994
Ekonomisk förvaltning	3 038	0
	20 510	18 400

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,769	2025-03-25	3 693 724	3 793 724
Swedbank	3,389	2025-02-28	3 593 724	3 593 724
Swedbank	3,371	2025-03-28	2 543 724	2 543 724
			9 831 172	9 931 172
Kortfristig del av lån			9 831 172	9 931 172

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

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 831 172 kr

En extra amortering har gjorts under 2024 på 100 000kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank - Ränta	13 038	26 021
Revisionsarvode	18 000	14 250
Värme	28 136	26 654
Ellevio - El	2 943	3 269

Vatten och avlopp	7 470	5 985
Avfall	5 989	4 626
Städ	0	1 894
Upplupet styrelsearvode samt sociala avg.	26 284	0
Förutbetalda hyror och avgifter	45 795	65 754
	147 655	148 453

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 662 403	12 662 403
	12 662 403	12 662 403

Stockholm

Marcus Håkman
Ordförande

Leonard Barria

Ahmet Unver

Magnus Theorin

Stefan Maljkovic

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Daniels
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Essingeglätten_9.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-19 09:34:55

Dokumentet är undertecknat av:

	Ahmet Ünver (19811101XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-18 16:16:44
	MAGNUS THEORIN (19781208XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 22:27:59
	STEFAN MALJKOVIC (19941117XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 12:23:13
	Karl-Håkan Daniels (19510701XXXX) Revisor	2025-04-19 09:34:55
	MARCUS HÅKMAN (19850711XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-19 08:19:27
	Maximo Leonard Barria (19770118XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 11:46:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Essingeglätten_9.pdf (1123966 byte)

9CBB0FB776B352A9F05F0C55B264226D9ACB78FF7590C6F89C5F931BA92593A83CF6BA494736F5B625C4
7E8305C963CB3BFB60F227572A9AEC18C12297995ED6

<https://esign.summera.support/verify>