

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Essinge Port

769611-0696



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Essinge Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Föreningen är 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. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är medlem i Primusgaragets samfällighetsförening som bedriver parkeringsverksamhet. Föreningens följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2072.

Styrelsen under verksamhetsåret har bestått av;

Martin Svenningsen, ordförande

Ann-Charlotte Söderholm, vice ordförande

Caroline Krook

Emma Furukvist

Hürriyet Demirörs

Eva Håkansson

Ulf Nyström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 sammanträden.

Det har hållits en städdag där hela föreningen varit inbjuden, där medlemmar också fått möjlighet att köpa nya filter till ventilationen.

Även 2024 har präglats av en allt stramare ekonomi, med ökade priser på flertalet tjänster, räntor och fjärrvärme. Styrelsen har fortsatt arbetet med att hitta sätt att minska kostnaderna, bland annat har även hissarna utrustats med LED-belysning.

Styrelsen gjorde under hösten en enkätundersökning rörande intresset för laddplatser utomhus, resultatet gav vid handen att intresset för laddplatser inomhus övervägde, varför styrelsen beslutade att för tillfället inte gå vidare med laddlösning utomhus.

Föreningen har också gått in i ett samarbete med övriga föreningar i området, med målet att hitta nya, effektivare driftsavtal för hissarna. I det arbetet ingått även förberedelser för en totalrenovering av samtliga hissär.

Stamspolning startades under december 2024, och kommer att slutföras under februari-mars 2025

Föreningen har fått striktare regler för sopsortering, där sopsystemet nu byggts om för att kunna hantera komposterbart organiskt material.

En tvättmaskin har bytts ut till ny.

Eva Håkansson och John Nyman har varit styrelseledamöter i Primusgaragets samfällighetsförening.

Föreningen har representerats i sopsugssamfälligheten av Hürriyet Demirörs.

Planerade åtgärder 2025

Under 2025 kommer nytt avtal att skrivas för underhåll och drift av föreningens hissar.

Stamspolning kommer att slutföras, och OVK kommer att genomföras under Q3.

Föreningens lån omförhandlas under mars 2025.

Arbetsgrupp för fasadrenovering startas.

Upphandling för hissrenovering fortsätter.

Upplysning av redovisat förlust

Föreningen redovisar ett negativ resultat som påverkas av föreningens ökade räntekostnader, eftersom föreningen har haft lån som villkorsändrades under år 2024. Utöver de ökade räntekostnader, påverkas föreningens resultat av de höga avskrivningarna som redovisas som en kostnad i resultaträkningen men har ingen likviditetspåverkan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 901	9 075	8 591	8 558	8 553
Resultat efter finansiella poster	-2 432	-2 817	-1 453	86	203
Soliditet (%)	74,4	74,4	74,7	74,4	73,6
Bostadsrättsyta (kvm)	10 574	10 574	10 574	10 574	10 574
Total yta (bostäder och lokaler kvm)	12 335	12 335	12 335	12 335	12 335
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	781	731	669	669	669
Lån / kvm bostadsrättsyta (kr)	8 596	8 596	8 596	8 879	9 220
Lån / kvm totalyta (kr)	7 369	7 369	7 369	0	0
Fastighetens belåningsgrad, %	25	25	25	21	22
Taxeringsvärde	581 000	581 000	581 000	441 200	441 200
Insatser och upplåtelseavgifter	280 540	280 540	280 540	280 540	280 540
Avsättning yttre underhållsfond / kvm total yta (kr)	21	21	21	21	84
Avskrivning / kvm totalyta (kr)	272	272	272	272	277
Elkostnad / kvm totalyta (kr)	18	21	41	29	19
Värmekostnad / kvm totalyta (kr)	120	106	92	97	85
Vattenkostnad / kvm totalyta (kr)	36	29	23	20	21
Energikostnad / kvm totalyta (kr)	174	156	157	0	0
Sparande / kvm totalyta (kr)	102	143	255	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter %	83	84	82	0	0
Räntekänslighet %	11,0	11,8	12,9	0,0	0,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 574 kvm bostäder och 1 761 kvm lokaler vilket blir 12 335 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya lagstadgade tal som endast räknats ut från och med 2022.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 544 000	122 995 500	4 770 670	-10 403 605	-2 817 392	272 089 173
Avsättning till fond för yttre underhåll			264 350	-264 350		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 222 156	1 222 156		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 817 392	2 817 392	0
Årets resultat					-2 432 124	-2 432 124
Belopp vid årets utgång	157 544 000	122 995 500	3 812 864	-12 263 191	-2 432 124	269 657 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 263 191
Årets resultat	-2 432 124
	-14 695 315

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

Avsättning till fond för yttre underhåll	264 350
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-332 277
Balanseras i ny räkning	-14 627 388
	-14 695 315

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 900 599	9 074 933
Övriga rörelseintäkter		33 600	88 503
Summa rörelseintäkter		9 934 199	9 163 436
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 910 774	-6 111 841
Övriga externa kostnader	4	-485 489	-349 316
Personalkostnader	5	-184 239	-187 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 355 462	-3 355 462
Summa rörelsekostnader		-8 935 964	-10 004 286
Rörelseresultat		998 235	-840 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 865	26 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 458 224	-2 003 262
Summa finansiella poster		-3 430 359	-1 976 543
Resultat efter finansiella poster		-2 432 124	-2 817 393
Resultat före skatt		-2 432 124	-2 817 393
Årets resultat		-2 432 124	-2 817 393

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	355 070 892	358 426 354
Summa materiella anläggningstillgångar		355 070 892	358 426 354
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
Summa anläggningstillgångar		355 073 592	358 429 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 165	20 624
Övriga fordringar		24 113	98 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	283 203	301 639
Summa kortfristiga fordringar		314 481	421 176
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 780 699	6 269 914
Summa kassa och bank		6 780 699	6 269 914
Summa omsättningstillgångar		7 095 180	6 691 090
SUMMA TILLGÅNGAR		362 168 772	365 120 144

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 539 500	280 539 500
Fond för yttre underhåll		3 812 864	4 770 670
Summa bundet eget kapital		284 352 364	285 310 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 263 191	-10 403 605
Årets resultat		-2 432 124	-2 817 393
Summa fritt eget kapital		-14 695 315	-13 220 998
Summa eget kapital		269 657 049	272 089 172
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	90 890 710	90 890 710
Leverantörsskulder		344 418	972 916
Skatteskulder		24 449	18 586
Övriga skulder		82 764	86 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 169 382	1 062 072
Summa kortfristiga skulder		92 511 723	93 030 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 168 772	365 120 144

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 432 124	-2 817 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 355 462	3 355 462
Betald skatt		0	-97 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		923 338	440 844
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 459	144 501
Förändring av kortfristiga fordringar		93 236	458 181
Förändring av leverantörsskulder		-628 498	128 709
Förändring av kortfristiga skulder		109 250	-60 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten		510 785	1 111 246
Årets kassaflöde		510 785	1 111 246
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 269 914	5 158 667
Likvida medel vid årets slut		6 780 699	6 269 913

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktisk kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme:

Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
- Byggnader	100 år
- Förbättringsarbeten	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 262 288	7 725 930
Hysesintäkter, lokaler	0	3 300
Hysesintäkter, p-platser och garage	1 217 800	1 237 937
Övriga intäkter	420 511	107 767
	9 900 599	9 074 934

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	702 982	653 640
Reparationer	297 430	445 267
Underhåll	332 277	1 222 156
Taxebundna kostnader	2 451 720	2 413 830
Försäkring	220 189	209 866
Självrisk	0	105 000
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	303 090	311 228
Samfällighetsavgift	603 086	750 854
	4 910 774	6 111 841

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrationskostnader	15 454	12 492
Arvode Ekonomisk förvaltning	178 284	169 366
Arvode Teknisk förvaltning	45 787	37 748
Arvode Uppdrag/beställningar	87 882	37 014
Övriga externa tjänster	33 938	26 425
Övriga externa kostnader	26 655	38 517
Arvode Administrativ förvaltning	52 208	27 755
Projektarvoden	45 281	0
	485 489	349 317

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	143 500	142 800
Sociala avgifter	40 739	44 867
	184 239	187 667

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Ack. avskrivningar byggnad enligt plan	-36 873 645	-33 518 183
Årets avskrivning enligt plan	-3 355 462	-3 355 462
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-40 229 107	-36 873 645
Mark	88 200 000	88 200 000
Nedskrivning	-4 958 000	-4 958 000
Utgående redovisat värde mark/nedskrivning	83 242 000	83 242 000
Totalt redovisat värde vid årets slut	355 070 893	358 426 355
Taxeringsvärden byggnader	264 000 000	264 000 000
Taxeringsvärden mark	317 000 000	317 000 000
	581 000 000	581 000 000
Taxeringsvärden bostäder	574 000 000	574 000 000
Taxeringsvärden lokaler	7 000 000	7 000 000
	581 000 000	581 000 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	218 399	200 335
Telefoni	6 017	6 254
Bredband	20 329	26 961
Ekonomisk förvaltning	0	20 508
Samfällighetsavgift	38 458	0
Hisservice	0	31 644
Webbsida	0	15 938
	283 203	301 640

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	3,52	2025-03-28	31 021 412	31 021 412
Nordea	2,75	2025-12-30	22 205 000	22 205 000
Nordea	3,52	2025-06-30	37 664 298	37 664 298
			90 890 710	90 890 710
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om 5 år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 90,9 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	116 000 000	116 000 000
	116 000 000	116 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	825 731	733 181
Upplupna räntekostnader	30 256	16 858
Värme	192 514	192 944
El	13 188	25 311
Vatten och avlopp	73 540	58 918
Renhållning	7 153	7 859
Revisionsarvode	27 000	27 000
	1 169 382	1 062 071

Stockholm

Martin Svenningsen
Ordförande

Ulf Nyström

Emma Furukvist

Eva Håkansson

Hürriyet Demirörs

Caroline Krook

Ann-Charlott Söderholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Benne
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HÜRRİYET DEMİRÖRS

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Essinge Port

Serienummer: f31f73ed00e5e5[...]9c981e45a4553

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-28 08:48:06 UTC



EVA HENRIETTA HÅKANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Essinge Port

Serienummer: 0f760b99c93e2d[...]29f4ecd5b7143

IP: 95.205.xxx.xxx

2025-05-28 09:39:53 UTC



ANN-CHARLOTT SÖDERHOLM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Essinge Port

Serienummer: f257d435abdb48[...]234bab59d8b21

IP: 147.28.xxx.xxx

2025-05-28 10:44:02 UTC



EMMA FURUKVIST

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Essinge Port

Serienummer: 4a9f4cf29ca2be[...]0ab04a3a52601

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-05-28 11:06:35 UTC



Ulf Niclas Nyström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Essinge Port

Serienummer: e6af5b9466e3cf[...]e3f849bfbdbf6

IP: 131.115.xxx.xxx

2025-05-30 07:11:33 UTC



MARTIN SVENNINGSSEN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Essinge Port

Serienummer: 7f9409de028110[...]e0d64ead39ea2

IP: 134.25.xxx.xxx

2025-05-30 12:13:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Caroline Anna Sara Krook

Styrelseledamot

Serienummer: b0c7930359cdae[...]d64160ecb39e9

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-03 10:30:25 UTC



Claes Tobias Benne

Extern Revisor

Serienummer: ec30bb455b0ecc[...]713a0bd2d1a5a

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-06-03 10:49:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.