Årsredovisning

BRF Essingeslätten 8

769611-6982

Styrelsen för BRF Essingeslätten 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.

BRF Essingeslätten 8
769611-6982

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
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
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
Summa	*-1 500 020*
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	108 000
Balanseras i ny räkning	-1 608 020
Summa	*-1 500 020*

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			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	19 124 550	19 291 550
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 049	54 049
Summa materiella anläggningstillgångar		*19 171 599*	*19 345 599*
Summa anläggningstillgångar		**19 171 599**	**19 345 599**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		905	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 211	22 380
Summa kortfristiga fordringar		*25 116*	*22 553*
Kassa och bank			
Kassa och bank		419 467	359 126
Summa kassa och bank		*419 467*	*359 126*
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			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 148 965	13 148 965
Upplåtelseavgifter		2 568 455	2 568 455
Fond för yttre underhåll		484 333	376 333
Summa bundet eget kapital		*16 201 753*	*16 093 753*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 378 390	-1 136 011
Årets resultat		-121 630	-134 380
Summa fritt eget kapital		*-1 500 020*	*-1 270 391*
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*52 370*	*38 631*
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
Löner och andra ersättningar		
Lön och ersättningar till styrelsen	21 000	24 000
Totala löner och andra ersättningar	*21 000*	*24 000*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader	6 598	7 541
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	*27 598*	*31 541*

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
Förändringar av avskrivningar		
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

Boytan 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
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	–	53 525
Utgående anskaffningsvärden	187 351	187 351
Ingående avskrivningar	-133 302	-127 302
Förändringar av avskrivningar		
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 förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämdens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum

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**

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-05-15

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per 20260519

Cathrine Åberg

Ann-Charlotte Redebo

Amanda Schrenkh

Ylva Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats 260529, Norrköping

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor