

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

Bostadsrättsföreningen Essinge Mälarstrand

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 Essinge Mälarstrand, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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 16 april 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Lux 5 i Stockholms kommun den 16 oktober 2002.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 152 bostadsrätter. Den totala boarean är 12 286 kvm. Föreningen disponerar 28 platser i eget källargarage och 79 platser i gemensamt garage. Föreningen är momsregistrerad för externa garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

72 st	2 rum och kök
38 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök
152 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i följande gemensamhetsanläggningar:

- Lux samfällighetsförening förvaltar sopsuganläggningen. Föreningens andel är 15,3 %.
- Luxgaragets samfällighetsförening förvaltar det gemensamma garaget.
Föreningens andel är 79/440.
- Lux ga:2, angöringsväg för Lux 5 och Lux 6. Föreningens andel är 50 %.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2024-2025 är 1724 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 648 760 000 (648 760 000) kr, varav byggnadsvärde är 280 760 000 (280 760 000) kr och markvärde 368 000 000 (368 000 000) kr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande avtal:

Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Lokalvård	Städpoolen AB
Internetleverantör	TeleNor
TV grundutbud	TeleNor
El	Ellevio och Göteborg Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Hissar	Hissen AB
Besiktning hissar	Kiwa
Sophantering	Prezero Recykling AB
Uthyrning av gästrum och möteslokal	Handlarn
Service tvättstuga	Electrolux
Garageport	Nordisk Portservice
Låssystem	Begelås AB
Fasadbesiktning	Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB
Grändskötsel	Peab

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades av Bolagsverket den 21 november 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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.

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll

Avsättning sker enligt stadgarna med 25 kr/kvm boyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 november 2024 haft följande sammansättning:

Mikael Lindström	Ordförande
Peggy Fagergren	Ledamot
Ulf Westin	Ledamot
Hannele Björksell	Ledamot
Martin Strandberg	Ledamot
Britt-Inger Eriksson	Suppleant
Ulf Palmqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Marie Nordlander	Ordinarie	Parameter Revision AB
Ole Deurell	Suppleant	Parameter Revision AB

Valberedning

Sven-Erik Björksell
Karin Markstedt
Margareta Hellborg

Portombud

Lennart Lindblad	Primusgatan 86
Lars Rosenberg	Primusgatan 88
Åke Dahlgren	Primusgatan 94
Salumeh Bastami	Primusgatan 96
Erik Rise	Primusgatan 98

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadrenoveringen av föreningens tre byggnader, som inleddes i början på 2023, avslutas. JM har haft slutbesiktning av sina underentreprenörers arbeten, d v s att underentreprenörerna utfört entreprenaden på ett korrekt sätt. Föreningen har anlitat en oberoende kontrollant som i samarbete med föreningens egen fasadrenoveringsgrupp följt fasadarbetet löpande tillsammans med en av JM utsedd extern besiktningsman. Garantibesiktning sker fem år efter slutbesiktning. Föreningen ska enligt förlikningsavtalet med JM "i ett för allt erlagga 17 MSEK till JM för avhjälpandet". Beloppet löper utan ränta och index. Betalning ska ske med 20 % (3,4 mkr) under oktober 2025, 20 % under oktober 2027 och därefter med 20 % vardera under oktober åren 2028, 2029 och 2030. Ersättningen till JM på 17 MSEK har i sin helhet kostnads- och skuldförts per 2025-06-30. Det egna kapitalet har återställts genom uppskrivning av föreningens mark, med 17 MSEK.

-I två av föreningens hus, på de översta våningsplanen, har lägenheter flytande Nivellgolv som gett vika. Skadorna som uppkommit är omfattande och kommer att kräva stora ingrepp, och eftersom väggarna är monterade på golven så har även större sprickor mot takvinklar och golv uppstått. Anledningen till att golven gett vika är att Nivellsystemet monterats med skruvar som inte klarar lasterna av väggar och inventarier i bostäderna. Utredning pågår.

- Spolning och renovering av avloppsrör i bottenplattan i port 86 och 88.

- Filterbyten under fönster i hela föreningen.

- Uppfräschning av föreningslokal och övernattningsrum.

- Bindningstider och räntevillkor på föreningens lån har setts över för att minska räntekostnader och sprida risk över tid.

- Avgiftshöjning med 10 % genomförs från och med 1 juli 2025.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust, som uppgår till - 16 637 TSEK, beror främst på underhållskostnader för fasadarbeten mm med 17 370 TSEK. Exkluderat för årets underhållskostnader redovisar föreningen ett resultatmässigt överskott på 733 TSEK. Årets förlust påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 228 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	10 373	10 299	10 084	9 487
Resultat efter finansiella poster	-16 637	921	1 299	937
Soliditet (%)	81,06	83,93	83,49	83,06
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	680	680	648	617
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 799	5 799	5 991	6 183
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 135	6 135	6 339	6 542
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	217	287	209
Räntekänslighet (%)	9,02	9,02	9,79	10,61
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	171	162	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,53	81,11	78,89	79,87

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per 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. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för fast.underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	387 908 000	0	7 467 270	11 165 198	921 406	407 461 874
Ökning uppskrivningsfond		17 000 000				17 000 000
Disposition av föregående års resultat:			168 246	753 160	-921 406	0
Årets resultat					-16 284 267	-16 284 267
Belopp vid årets utgång	387 908 000	17 000 000	7 635 516	11 918 358	-16 284 267	408 177 607

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	11 918 358
årets förlust	-16 637 179
	-4 718 821

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	307 150
ianspråktas ur yttre fond	-7 467 270
i ny räkning överföres	2 441 299
	-4 718 821

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 372 851	10 298 618
Summa rörelseintäkter		10 372 851	10 298 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-22 355 402	-4 883 558
Övriga externa kostnader	4	-546 835	-530 427
Personalkostnader	5	-378 455	-412 466
Avskrivningar		-1 766 747	-1 766 747
Summa rörelsekostnader		-25 047 439	-7 593 198
Rörelseresultat		-14 674 588	2 705 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 578	73 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 065 169	-1 857 848
Summa finansiella poster		-1 962 591	-1 784 014
Resultat efter finansiella poster		-16 637 179	921 406
Årets resultat		-16 637 179	921 406

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	496 603 605	481 349 005
Inventarier, verktyg och installationer	7	105 749	127 096
Summa materiella anläggningstillgångar		496 709 354	481 476 101
Summa anläggningstillgångar		496 709 354	481 476 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		73 109	45 669
Övriga fordringar	8	1 228 212	1 899 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	513 543	353 082
Summa kortfristiga fordringar		1 814 864	2 297 882
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 589 593	1 694 998
Summa kassa och bank		4 589 593	1 694 998
Summa omsättningstillgångar		6 404 457	3 992 880
SUMMA TILLGÅNGAR		503 113 811	485 468 981

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		387 908 000	387 908 000
Uppskrivningsfond		17 000 000	0
Fond för fastighetsunderhåll		7 635 516	7 467 270
Summa bundet eget kapital		412 543 516	395 375 270

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		11 918 358	11 165 198
Årets resultat		-16 637 179	921 406
Summa fritt eget kapital		-4 718 821	12 086 604

Summa eget kapital

407 824 695 407 461 874

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	75 375 000	75 375 000
Övriga långfristiga skulder	11	13 600 000	0
Summa långfristiga skulder		88 975 000	75 375 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		175 406	300 731
Skatteskulder		585 008	564 488
Övriga kortfristiga skulder	12	3 403 090	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 150 612	1 766 888
Summa kortfristiga skulder		6 314 116	2 632 107

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

503 113 811 485 468 981

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-16 637 179	921 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 766 747	1 766 747
Förändring av skatteskuld/fordran	17 167	33 898

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-14 853 265 2 722 051

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-187 900	362 468
Förändring av leverantörsskulder	0	-198 228
Förändring av kortfristiga skulder	3 661 488	20 791

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-11 379 677 2 907 082

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-37 589
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -37 589

Finansieringsverksamheten

Långfristig skuld JM	13 600 000	0
Amortering av lån	0	-2 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 600 000 -2 500 000

Årets kassaflöde

2 220 323 369 493

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 306 937 2 937 444

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 527 260 3 306 937

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning och koncernredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 och 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder *	8 353 467	8 353 467
Hyror garage	1 702 700	1 710 700
Hyror förråd, möteslokal och gästlägenhet	169 871	127 782
Avgift andrahandsupplåtelse	15 028	18 960
Laddstolpar el-bilar	69 300	65 400
Övriga intäkter	44 368	22 309
Övriga fakturerade kostnader	18 119	0
	10 372 853	10 298 618

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabelTV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	289 230	293 359
Fjärrvärme	1 756 096	1 692 291
Vatten och avlopp	449 283	318 483
Avfallshantering	96 851	162 570
Fastighetsförsäkring	150 023	138 395
Kabel-tv	204 734	186 448
Bredband	182 402	182 404
Teknisk förvaltning	96 257	185 338
Trädgårdsskötsel	1 327	4 892
Städning	227 876	219 296
Snöröjning/sandning	27 643	29 613
Hiss, besiktningar och serviceavtal	91 613	36 820
Övriga serviceavtal	18 284	14 282
Övriga löpande reparationer, vattenskador mm	569 225	441 050
Fasadbesiktningar	133 876	249 402
Fasadrenoveringsgrupp	50 000	50 000
Underhåll hissar och balkonger	0	138 904
Gemensamhetsanläggning Garage	421 621	368 022
Gemensamhetsanläggning Sopsug	170 578	145 010

Förbrukningsinventarier	10 415	11 420
Förbrukningsmaterial	9 399	15 558
Underhåll av fasader	17 000 000	0
Underhåll av fasader, tillkommande arbeten	370 000	0
Övriga kostnader	28 669	0
	22 355 402	4 883 557

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Fastighetsskatt	37 600	37 600
Kommunal fastighetsavgift	262 048	247 760
Revisionsarvode extern revisor	38 875	35 250
Ekonomisk förvaltning	114 546	106 896
Telefon och porto	14 459	10 861
Föreningsgemensamma kostnader	26 432	22 764
Medlemsavg (Bostadsrätterna, Fastighetsägarna)	14 877	14 856
Låsservice, övrig tjänst	0	27 559
Kreditupplysningar och bankavgifter	2 139	866
Statuskontroll vid överlåtelse	2 875	7 874
Övrigt Bolagsverket, hemsida mm	32 984	44 701
	546 835	556 987

Not 5 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Styrelsearvode	246 466	246 465
Arvode valberedning	8 335	8 335
Portombud	34 728	34 728
Sociala avgifter	88 926	122 938
	378 455	412 466

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	504 978 200	504 978 200
Uppskrivning mark	17 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 978 200	504 978 200
Ingående avskrivningar	-23 629 195	-21 883 795
Årets avskrivningar	-1 745 400	-1 745 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 374 595	-23 629 195
Utgående redovisat värde	496 603 605	481 349 005
Taxeringsvärden byggnader	280 760 000	280 760 000
Taxeringsvärden mark	368 000 000	368 000 000
	648 760 000	648 760 000
Bokfört värde byggnader	329 880 605	331 626 005
Bokfört värde mark	166 723 000	149 723 000
	496 603 605	481 349 005

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	189 324	151 735
Inköp torkskåp	0	37 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 324	189 324
Ingående avskrivningar	-62 228	-40 881
Årets avskrivningar	-21 347	-21 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 575	-62 228
Utgående redovisat värde	105 749	127 096

Not 8 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	290 545	287 192
Avräkningskonto förvaltare	937 667	1 611 939
	1 228 212	1 899 131

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsförsäkring	130 001	124 023
KabelTV/Bredband	99 885	93 683
Samfällighetsavgift sopsug	49 021	45 335
Samfällighetsavgift garage	140 263	0
Ekonomisk förvaltning	27 542	26 313
Upplupen elkostnad	8 437	0
Hemsida	719	0
Låsservice	12 626	11 896
Medlemsskap Fastighetsägarna och Bostadsrätterna	7 462	7 415
Serviceavtal för hissar	0	15 560
Styrelseproffset	0	8 437
Upplupna avgifter och hyresintäkter	18 119	0
Fast telefoni	1 273	1 015
Upplupna ränteintäkter	18 195	19 405
	513 543	353 082

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek	2,57	2027-04-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,54	2026-04-30	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2,57	2027-04-30	10 000 000	10 000 000
Nordea	2,62	2026-01-30	20 500 000	20 500 000
Nordea	2,62	2026-01-30	18 375 000	18 375 000
Stadshypotek	0,870	2026-04-30	10 000 000	10 000 000
			75 375 000	75 375 000

Not 11 Övriga långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
JM, räntefritt	13 600 000	0
	13 600 000	0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
JM, räntefritt	3 400 000	0
Avräkningskonto Fastum	590	0
Momsskuld	2 500	0
	3 403 090	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader	302 721	364 485
Fjärrvärme	71 297	68 768
Fastighetsel	18 935	9 979
Vatten och avlopp	77 442	66 110
Renhållning	0	12 234
Revision	30 000	30 000
Besikting, fasadrenovering	0	23 800
Reparationer	0	10 780
Upplupna styrelsearvoden mm	317 751	267 751
Upplupen kostnad fasadrenoveringsgrupp	0	50 000
Upplupna sociala avgifter	88 099	88 099
Planerat underhåll	370 000	0
Förutbetalda hyror och avgifter	874 367	774 882
	2 150 612	1 766 888

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	124 000 000	124 000 000
	124 000 000	124 000 000

Stockholm 2025-

Mikael Lindström

Peggy Fagergren

Ulf Westin

Hannele Björksell

Martin Strandberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Mälarstrand
Org.nr. 769608-5526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Mälarstrand för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essinge Mälarstrand för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och

där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION