



Årsredovisning 2023



Brf Essinge Terrass

Org nr 769613-0132

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 bostadsrättslaghet.

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Bostadsrättsföreningen Essinge Terrass, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 4 januari 2024.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 5 i Stockholms kommun den 1 februari 2006. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sju våningar samt tre källarvåningar med totalt 100 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 8 040 kvm och lokalytan är 291 kvm. Föreningen disponerar 71 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med fastigheterna Köksfläkten 1-4 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik), 6 (Brf Essinge Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård 9) samt Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Föreningens andelstal är fastställt till 7 919/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 5 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Luxgaragets Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Luxgaragets Samfällighetsförening som sköter garage med gångväg, trappa och hiss. Föreningens andelstal är 71 av 445.

Väsentliga servitut

Fastigheten har servitutsrätt för anläggning av markområde för bl.a. uteplatser. Belastar Köksfläkten 6 till förmån för Köksfläkten 5.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2023 uppgår till 1 589 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler uppgår för närvarande till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 467 052 000 kr, varav byggnadsvärde 223 400 000 kr och markvärde 243 652 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel och fastighetsjour med Nabo (Nabolaget AB). samt med Städpoolen AB för trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 29 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter såsom hyror för garage och kommersiella lokaler ger täckning för föreningens utgifter på kort och lång sikt där utgifter för framtida underhåll beaktas enligt styrelsen framtagna underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Welstadius	ordförande
	Mattias Bergh	
	Ruth Sylwan	
	Fredrik Bågenholm	
	Niklas Volcz	
Suppleanter	Sadi Bouargoub	
	Mattias Dahl	
	Linda Palmér	avgått i januari
	Joakim Norlin	avgått i januari

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (12) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft nära kontakt med medlemmar, förvaltare, rådgivare, banker och leverantörer. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Autoriserad revisor Ronja Persson, Parameter Revision AB.

Valberedning

Karin Åge
Therese Enros

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Till följd av ändrat världsläge med hög inflationstakt med stigande priser (framförallt på energi) samt kraftigt stigande räntor, fattade styrelsen under 2022 det drastiska beslutet att höja föreningens avgifter med 35% från den 1 januari 2023.

Lyckligtvis föll en del stora kostnadsposter ut väsentligt lägre än budget vilket medförde att föreningen gjorde ett positivt resultat för 2023 trots kraftigt stigande räntekostnader.

Under året omsattes ett av föreningens mindre lån om ca 9 miljoner kronor vilket dessförinnan löpt med fördelaktig bunden ränta. I samband med omsättningen av lånet beslutade styrelsen att låta lånet löpa med rörlig ränta till dess att styrelsen beslutar om annat. Vid årsskiftet hade föreningen ca 34 av 88 miljoner kronor (motsvarande 39%) av lånen med bunden ränta.

Fasader

Föreningen hus har så kallade enstegstätade fasader vilket är en riskkonstruktion då fukt som letar sig förbi fuktpärren har svårt att lämna bakomliggande konstruktioner. Föreningen har under åren haft löpande uppsikt över fasaderna och har genomfört fuktmätningar vid ett antal tillfällen där den samlade bedömningen varit att fasaderna är i generellt gott skick bortsett från vissa ställen där punktinsatser behövs samt att det inte finns orsak till oro och fasadbyte i närtid.

I samband med åtgärdandet av en av punktinsatserna under 2023 där en del av fasaden frilades visade det sig att problemet vid just denna del av fasaderna var mer omfattande än tidigare bedömningar. Detta har föranlett en ny diskussion med vår fastighetsförvaltare beträffande behovet av en eventuell åtgärd samt när i tiden sådan åtgärd skall genomföras.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 157 (158) medlemmar. Under året har 15 (12) medlemmar tillträtt samt 16 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (8) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 791	7 407	7 071	6 949
Resultat efter finansiella poster	20	-835	-4 231	-1 235
Soliditet (%)	73,94	73,74	73,48	73,62
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	936	693	673	673
Skuldsättning per kvm (kr)	10 579	10 930	11 188	11 326
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	10 957	11 320	11 588	11 731
Sparande per kvm (kr)	387	292	259	241
Räntekänslighet (%)	11,71	16,34	17,22	17,44
Energikostnad per kvm (kr)	186	161	154	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,82	75,22	76,50	77,84

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.

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. 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.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 999 000	122 236 000	3 667 145	-11 449 246	-834 861	263 618 038
Disposition av föregående års resultat:			1 727 077	-2 561 938	834 861	0
Årets resultat					19 808	19 808
Belopp vid årets utgång	149 999 000	122 236 000	5 394 222	-14 011 184	19 808	263 637 846

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 011 184
årets vinst	19 808
	-13 991 376

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 037 000
att ianspråk tas ur yttre fond	-198 965
i ny räkning överföres	-15 829 411
	-13 991 376

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 791 167	7 406 955
Summa rörelseintäkter		9 791 167	7 406 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 683 101	-3 539 144
Övriga externa kostnader	4	-666 432	-702 802
Personalkostnader	5	-216 664	-196 165
Avskrivningar		-3 005 953	-3 005 953
Summa rörelsekostnader		-7 572 150	-7 444 064
Rörelseresultat		2 219 017	-37 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 083	276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 209 292	-798 028
Summa finansiella poster		-2 199 209	-797 752
Resultat efter finansiella poster		19 808	-834 861
Årets resultat		19 808	-834 861

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	350 337 247	353 343 200
Summa materiella anläggningstillgångar		350 337 247	353 343 200
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		350 386 747	353 392 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		118 791	3 897
Övriga fordringar	8	5 793 849	3 395 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	273 757	687 869
Summa kortfristiga fordringar		6 186 397	4 087 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 138	3 156
Summa kassa och bank		2 138	3 156
Summa omsättningstillgångar		6 188 535	4 090 916
SUMMA TILLGÅNGAR		356 575 282	357 483 616

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	272 235 000	272 235 000
Fond för yttre underhåll	5 394 222	3 667 145
Summa bundet eget kapital	277 629 222	275 902 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-14 011 184	-11 449 245
Årets resultat	19 808	-834 861
Summa fritt eget kapital	-13 991 376	-12 284 106
Summa eget kapital	263 637 846	263 618 039

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	34 342 658	33 979 242
Summa långfristiga skulder		34 342 658	33 979 242

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	53 749 235	57 037 352
Leverantörsskulder		2 391 872	1 391 284
Skatteskulder		631 840	581 700
Övriga skulder	11	88 715	67 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 733 116	808 922
Summa kortfristiga skulder		58 594 778	59 886 335

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

356 575 282

357 483 616

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	19 808	-834 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 005 953	3 005 953
Förändring skatteskuld/fordran	50 140	44 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 075 901	2 216 032

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-114 894	-2 453
Förändring av kortfristiga fordringar	374 390	63 843
Förändring av leverantörsskulder	1 000 588	839 806
Förändring av kortfristiga skulder	945 831	-319 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 281 816	2 797 451

Investeringsverksamheten

Återbetalning av fordran för lägre fjärrvärmeavgift	0	302 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	302 851

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 924 701	-2 149 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 924 701	-2 149 220

Årets kassaflöde

2 357 115 **951 082**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 126 391	2 175 307
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 483 506	3 126 389

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år från husens uppförande
Byggnadstillbehör/tillkommande utgifter	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 521 980	5 571 708
Hyror lokaler	777 441	718 948
Hyror bilplatser	1 223 146	948 771
Laddstolpar el-bilar	25 400	9 000
Hyror gästlägenhet	27 000	39 000
Hyror förråd	20 023	14 832
Fakturerat Luxgaragegets SFF	96 100	53 670
Elprisstöd	58 311	0
Övriga intäkter	41 767	51 027
	9 791 168	7 406 956

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	139 936	108 752
Trädgårdsskötsel	46 322	44 227
Kostnader i samband med städdagar	0	2 714
Städning	182 074	174 893
Hyra av entrémattor	19 224	18 463
Snöröjning/sandning	59 780	67 408
Serviceavtal	34 159	44 459
Hisskostnader	85 967	81 383
Systematiskt brandskyddsarbete	29 937	28 047
Besiktningsskostnader	0	18 585
Inköp av parkeringstjänster	40 613	40 613
Gemensamhetsanläggning, garage	348 224	360 647
Gemensamhetsanläggning, sopsug	108 922	88 033
Reparation hissar	6 851	3 938
Övriga reparationer	222 465	288 506
Periodiskt underhåll: Fasader	0	106 334
Periodiskt underhåll: Brandskydd	19 358	0
Periodiskt underhåll: Ventilation	0	8 200
Periodiskt underhåll: Tak	0	77 673
Periodiskt underhåll: Vatten och avlopp		0
Periodiskt underhåll: Terrasser	179 606	0
Periodiskt underhåll: övrigt	0	64 123
OVK besiktning	0	3 593
Fastighetsel, el laddstolpar	399 664	282 668
Uppvärmning	857 147	815 840
Vatten och avlopp	288 931	239 808
Avfallshantering	126 602	125 581
Försäkring	71 504	79 649
Kabel-tv	148 904	136 785
Bredband	219 496	198 000
Korttidshyra inventarier	4 159	5 664
Förbrukningsinventarier	20 680	2 190
Förbrukningsmaterial	14 007	13 537
Trivselåtgärder	8 569	8 832
	3 683 101	3 539 145

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	160 520	160 520
Fastighetsavgift	158 900	151 900
Fastighetavg ändrad taxering	0	-1 200
Telefoni	17 272	10 020
Hemsida	9 000	9 000
Porto	9 793	8 291
Föreningsgemensamma kostnader	18 200	39 422
Revisionsarvode	35 728	30 556
Ekonomisk förvaltning	183 977	171 387
Teknisk förvaltning	0	4 278
Underhållsplan	0	35 160
Bankkostnader	4 569	2 496
Konsultarvoden	7 111	2 450
Juridisk konsultation	27 570	0
Projektledning	0	8 800
Upprättande av energidekl	12 216	0
Medlemsskap i branschorganisation	5 730	5 162
Övriga poster	15 847	64 560
	666 433	702 802

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	171 000	155 000
Sociala avgifter	45 664	41 165
	216 664	196 165

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 486 800	277 486 800
Ingående avskrivningar	-29 278 600	-26 272 647
Årets avskrivningar	-3 005 953	-3 005 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 284 553	-29 278 600
Redovisat värde mark	105 135 000	105 135 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	105 135 000	105 135 000
Utgående redovisat värde	350 337 247	353 343 200
Taxeringsvärden byggnader	223 400 000	223 400 000
Taxeringsvärden mark	243 652 000	243 652 000
	467 052 000	467 052 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	49 500	49 500
	49 500	49 500
33 st aktier à 1 500 kr.		

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	312 481	272 747
Avräkningskonto förvaltare	5 481 368	3 123 235
Danske Bank	0	12
	5 793 849	3 395 994

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	69 651	65 172
Kabel-TV	38 682	37 202
Bredband	58 451	54 874
Fastighetsskötsel	37 889	33 107
Telefoni	4 807	3 340
Gemensamhetsanläggning garage	0	92 834
Gemensamhetsanläggning, sopsug	0	9 569
Ekonomisk förvaltning	47 010	44 904
Brandskydd	12 907	11 868
Fakturerat Luxgaraget SFF	0	21 751
Hemsida	0	9 000
Fjärrvärme	0	302 851
Övriga poster	4 360	1 397
	273 757	687 869

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,84	2024-01-02	31 930 000	32 830 000
Stadshypotek	4,79	2024-01-08	9 336 910	9 361 611
Stadshypotek	4,79	2024-04-02	5 751 530	5 751 530
Stadshypotek	4,84	2024-04-02	6 730 795	8 730 795
Stadshypotek	0,62	2025-06-01	34 342 658	34 342 658
			88 091 893	91 016 594
Kortfristig del av långfristig skuld			53 749 235	57 037 352

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 att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 53 749 235 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 1 200 000 kr, varav ingår i lån som förfaller 1 200 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdeskatt	64 615	42 977
Deponerad lokalhyra	24 100	24 100
	88 715	67 077

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	494 695	60 877
Styrelsearvoden	145 000	135 000
Sociala avgifter	45 087	42 417
Revision	34 000	30 000
El	20 062	40 219
Uppvärmning	141 869	92 240
Avfallshantering	11 212	8 963
Vatten och avlopp	48 860	44 450
Snöröjning	1 467	10 573
Reparationer	26 182	0
Förutbetalda avgifter och hyror	764 682	344 183
	1 733 116	808 922

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens avgifter höjdes med 2,5% från och med den 1 januari 2024..

Under verksamhetsåret beslutade föreningen att ändra stadgarna, vilka registrerades hos Bolagsverket den 4 januari 2024.

Under verksamhetsåret fattade föreningen, samt övriga medlemmar i Luxgaragets samfällighetsförening, beslut att ändra andelstalen varpå föreningens nya andelstal är 72 av 440 från den 20 februari 2024.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	112 000 000	112 000 000
	112 000 000	112 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Richard Welstadius
Ordförande

Mattias Bergh

Ruth Sylwan

Fredrik Bågenholm

Niklas Volcz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Parameter Revision

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Essinge_Terrass.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-06 13:29:05

Dokumentet är undertecknat av:

	Jan Erik Fredrik Bågenholm (19721110XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 10:27:41
	CHRISTER MATTIAS BERGH (19750217XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 16:13:38
	Niklas Volcz (19901205XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 07:44:35
	Ronja Kristina Persson (19950517XXXX) Revisor	2024-05-06 13:29:05
	Richard Welstadius (19700428XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 09:18:53
	RUT MARIE SYLWAN (19550630XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 14:06:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Essinge_Terrass.pdf (407378 byte)

A3955D091A07DD801498B34AE2D7413CE8D3635EC2C428399A7F84BE241AE84BA5BD02360DA675D5FB16
CD63BC6BB4C7E9A0AE08946D950B094F8B9465010BAD

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Essinge Terrass
Org.nr. 769613-0132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Essinge Terrass för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION



HkmlHS8GC-r1Z4nIHfR

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Essinge Terrass för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



HkmhIS8GC-r1Z4nHfR



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 13:38

SENT BY OWNER:

Hannah Forsman • 06.05.2024 13:36

DOCUMENT ID:

r1Z4nlHlFR

ENVELOPE ID:

HkmhlS8GC-r1Z4nlHlFR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser - Brf Essinge Terrass.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	 Signed	06.05.2024 13:38	eID	
	Authenticated	06.05.2024 13:37	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed