

**Brf Essingehöjden**  
**Org nr 769606-7227**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - tilläggsupplysningar   | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                  |            | Vald till stämman |
|------------------|------------|-------------------|
| Urban Blom       | Ordförande | 2024              |
| Björn Åbom       | Ledamot    | 2024              |
| Elin Rosenqvist  | Ledamot    | 2024              |
| Maria Jansson    | Ledamot    | 2024              |
| Karolina Ersmark | Suppleant  | 2024              |
| Julia Cranz      | Suppleant  | 2024              |

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsesammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar regidtrerades hos Bolagsverket 2019-09-03.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.  
Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Gabriel Villablanca.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 23 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2005-07-01 fastigheten Dammsugaren 7 i Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan med källare i suterräng. Fastigheten rymmer 32 bostäder. Vindsvåningen innehåller en lägenhet och ett lägenhetsförråd.

Nybyggnadsår 1939, värdeår 1954. Total boyta 1437,50 m<sup>2</sup>. En lägenhet uthyres, resterande är upplåtna med bostadsrätt. Förråden uthyres. Föreningen har 2 p-platser.  
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2028.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Fastighets Skötsel AB om fastighetsskötsel och snöröjning/sandning.  
Clearvision Service AB om lokalvård.  
Fortum och Ellevio om el.  
Stockholm Exergi om fjärrvärme.  
Stockholm Vatten om sophämtning och vatten.  
Tele2 AB om kabel-TV samt Bredband2 avseende bredband.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

På grund av utvecklingen av ränteläget har styrelsen på inrådan av MBF, samt efter justeringar i amorteringstakt höjt avgifterna för 2023 med 13,4%.

#### **Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Kapitaltillskott</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 16 853 300      | 4 744 427                     | 1 560 000               | 811 623                             | -3 887 332                     | -304 561                  |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               |                         | 115 000                             | -115 000                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                               |                         | -147 601                            | 147 601                        |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                         |                                     | -304 561                       | 304 561                   |
| Årets resultat                         |                 |                               |                         |                                     |                                | -123 232                  |
| Belopp vid årets utgång                | 16 853 300      | 4 744 427                     | 1 560 000               | 779 022                             | -4 159 292                     | -123 232                  |

## Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 1 429 938   | 1 268 183   | 1 174 968   | 1 150 797   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -123 232    | -304 561    | -473 521    | -110 046    |
| Soliditet                                                               | %  | 66          | 66          | 66          | 66          |
| Likviditet                                                              | %  | 170         | 143         | 148         | 172         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 867         | 764         | 751         | 736         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 918         |             |             |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 6 741       | 6 909       | 7 077       | 7 265       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 6 884       | 7 056       | 7 228       | 7 420       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 264         | 242         | 226         | 195         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 7,9         | 9,2         | 9,6         | 10,1        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 7,5         |             |             |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 280         | 263         | 146         | 299         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 89,85       |             |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

### UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan/underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2028.

### KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

### ÅRSSPECIFIKA POSTER

Föreningens räntekostnader har ökat till följd av det högre ränteläget.

### SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas. Negativt resultat kommande räkenskapsår kan inte uteslutas, resultatet har däremot förbättrats jämfört med de två senaste räkenskapsåren.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -4 159 455 |
| Årets resultat      | -123 232   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -4 282 687 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 115 000    |
| I ny räkning balanseras                   | -4 397 687 |
|                                           | <hr/>      |
|                                           | -4 282 687 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | -123 232 |
| Dispositioner                      | -115 000 |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | -238 232 |

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 894 185 |
|-------------------------------------------------------|---------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                       | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                              | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                              | 3          | 1 429 938                         | 1 268 183                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |            | 9 394                             | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |            | <b>1 439 332</b>                  | <b>1 268 183</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                              | 4          | -708 999                          | -633 073                          |
| Periodiskt underhåll                                                         | 5          | 0                                 | -147 438                          |
| Övriga externa kostnader                                                     | 6          | -116 359                          | -91 312                           |
| Arvoden och personalkostnader                                                | 7          | -30 226                           | -30 226                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |            | -535 354                          | -535 354                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |            | <b>-1 390 938</b>                 | <b>-1 437 403</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <b>48 394</b>                     | <b>-169 220</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    | 8          | 54 524                            | 42 602                            |
| Räntekostnader                                                               |            | -226 150                          | -177 943                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |            | <b>-171 626</b>                   | <b>-135 341</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>-123 232</b>                   | <b>-304 561</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <b>-123 232</b>                   | <b>-304 561</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                      |            | -123 232                          | -304 561                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                 |            | 0                                 | 147 438                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                           |            | -115 000                          | -115 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>           |            | <b>-238 232</b>                   | <b>-272 123</b>                   |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1,2

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

28 692 431

29 219 225

Inventarier, verktyg och installationer

10

0

8 560

*Summa materiella anläggningstillgångar*

*28 692 431*

*29 227 785*

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 500

3 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

*3 500*

*3 500*

**Summa anläggningstillgångar**

**28 695 931**

**29 231 285**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

11

120

60

Övriga fordringar

348 257

377 033

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 799

32 982

Klientmedel i SHB

616 658

386 660

*Summa kortfristiga fordringar*

*998 834*

*796 735*

**Summa omsättningstillgångar**

**998 834**

**796 735**

**Summa tillgångar**

**29 694 765**

**30 028 020**

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

21 597 727

21 597 727

Kapitaltillskott

1 560 000

1 560 000

Fond för yttre underhåll

779 185

811 623

*Summa bundet eget kapital*

23 936 912

23 969 350

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 159 455

-3 887 332

Årets resultat

-123 232

-304 561

*Summa fritt eget kapital*

-4 282 687

-4 191 893

**Summa eget kapital**

19 654 225

19 777 457

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

5 439 652

8 389 532

**Summa långfristiga skulder**

5 439 652

8 389 532

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

4 253 380

1 545 380

Leverantörsskulder

50 366

38 544

Skatteskulder

5 913

4 564

Övriga skulder

14

1 312

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

289 917

272 543

**Summa kortfristiga skulder**

4 600 888

1 861 031

**Summa eget kapital och skulder**

29 694 765

30 028 020

## Kassaflödesanalys

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                              |         |          |
|--------------------------------------------------------------|---------|----------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | 48 395  | -169 220 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |         |          |
| Avskrivningar                                                | 535 354 | 535 354  |

|                      |          |          |
|----------------------|----------|----------|
| Erhållen ränta       | 5 524    | 602      |
| Erhållna utdelningar | 49 000   | 42 000   |
| Erlagd ränta         | -226 150 | -177 943 |

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                     | <b>412 123</b> | <b>230 793</b> |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 27 899         | 14 480         |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | 11 822         | -5 073         |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 20 035         | 43 017         |

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>471 879</b> | <b>283 217</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|

### Investeringsverksamheten

|                                                 |          |          |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|-------------------------------------------------|----------|----------|

### Finansieringsverksamheten

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Amortering av skuld | -241 880 | -241 880 |
|---------------------|----------|----------|

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-241 880</b> | <b>-241 880</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>               | <b>229 999</b> | <b>41 337</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>386 660</b> | <b>345 323</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>616 659</b> | <b>386 660</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1 %. Inventarier skrivs av linjärt över 5 år.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

*Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2            Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Från 1 januari 2024 har årsavgifterna höjts med 4,5 procent.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3            Nettoomsättning**

|                                | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 220 244                 | 1 076 052                 |
| Hyror parkering                | 31 200                    | 27 150                    |
| Hyror bostäder                 | 75 564                    | 72 027                    |
| Elavgifter                     | 0                         | 4 050                     |
| Hyror förråd                   | 20 520                    | 17 944                    |
| Kabel-TV avgifter              | 72 960                    | 72 960                    |
| Övriga intäkter                | 9 450                     | 0                         |
| Brutto                         | 1 429 938                 | 1 270 183                 |
| Hysesförluster vakanser förråd | 0                         | -2 000                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>   | <b>1 429 938</b>          | <b>1 268 183</b>          |

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 80 245                    | 72 177                    |
| Reparationer, löpande underhåll  | 52 545                    | 32 037                    |
| Elavgifter                       | 41 197                    | 60 281                    |
| Uppvärmning                      | 265 279                   | 227 808                   |
| Vatten och avlopp                | 73 023                    | 59 303                    |
| Renhållning                      | 27 113                    | 19 657                    |
| Försäkringar                     | 19 178                    | 18 285                    |
| Kabel-TV / Internet              | 96 034                    | 93 867                    |
| Övriga fastighetskostnader       | 3 537                     | 1 050                     |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 50 848                    | 48 608                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>708 999</b>            | <b>633 073</b>            |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll sockel                  | 0                         | 123 688                   |
| OVK                               | 0                         | 23 750                    |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>0</b>                  | <b>147 438</b>            |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 6 244                     | 0                         |
| Kommunikation                           | 2 125                     | 2 104                     |
| Revision                                | 22 500                    | 16 500                    |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 64 445                    | 63 585                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 15 275                    | 3 433                     |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 5 770                     | 5 690                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>116 359</b>            | <b>91 312</b>             |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 23 000                    | 23 000                    |
| Sociala kostnader                       | 7 226                     | 7 226                     |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>30 226</b>             | <b>30 226</b>             |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 5 326                     | 530                       |
| Övriga ränteintäkter              | 198                       | 72                        |
| Utdelning MBF                     | 49 000                    | 42 000                    |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>54 524</b>             | <b>42 602</b>             |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                     | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                           |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 24 928 372        | 24 928 372        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 24 928 372        | 24 928 372        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -5 309 147        | -4 782 353        |
| Årets avskrivningar                                 | -526 794          | -526 794          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -5 835 941        | -5 309 147        |
| Utgående planenligt värde                           | 19 092 431        | 19 619 225        |
| Mark                                                |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 9 600 000         | 9 600 000         |
| Utgående planenligt värde                           | 9 600 000         | 9 600 000         |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b>28 692 431</b> | <b>29 219 225</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 19 400 000        | 19 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                                 | 43 000 000        | 43 000 000        |
|                                                     | 62 400 000        | 62 400 000        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                   |                   |
| Bostäder                                            | 62 400 000        | 62 400 000        |
|                                                     | 62 400 000        | 62 400 000        |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                                          | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u>   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 42 800            | 42 800              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 42 800            | 42 800              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -34 240           | -25 680             |
| Årets avskrivningar                                                      | -8 560            | -8 560              |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -42 800           | -34 240             |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>0</u></b>   | <b><u>8 560</u></b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2023-12-31</u>     | <u>2022-12-31</u>     |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 107                   | 83                    |
| Övriga fordringar                           | 348 150               | 376 950               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>348 257</u></b> | <b><u>377 033</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>                                                                                       | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 5,45           | 2024-02-26                     | 457 500                            |
| Stadshypotek                                                                                            | 5,45           | 2024-03-21                     | 460 000                            |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,29           | 2025-03-30                     | 1 893 492                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,11           | 2024-03-30                     | 1 720 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,63           | 2024-10-30                     | 1 445 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,75           | 2025-03-30                     | 3 331 040                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 5,474          | 2025-05-12                     | 386 000                            |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 9 693 032                          |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -241 880                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -4 011 500                         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 5 439 652                          |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 8 483 632                          |

**Not 13      Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 15 536 000        | 15 536 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>15 536 000</b> | <b>15 536 000</b> |

**Not 14      Övriga skulder**

|                                          | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till MBF                         | 1 312             | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>1 312</b>      | <b>0</b>          |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Urban Blom  
Ordförande

Björn Åbom  
Ledamot

Elin Rosenqvist  
Ledamot

Maria Jansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## URBAN BLOM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Erik Urban Blom

Urban Blom

***2024-03-05 12:48:09 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.212.95.249

## BJÖRN ÅBOM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN ÅBOM

Björn Åbom

***2024-03-05 17:06:54 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.255.241.157

## ELIN ROSENQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN ROSENQVIST

Elin Rosenqvist

***2024-03-05 12:43:44 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 45.141.110.226

## MARIA JANSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Jansson

Maria Jansson

***2024-03-05 14:09:11 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.202

## HEIDI NESTLÉN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

***2024-03-06 07:04:12 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.113

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essingehöjden, org.nr 769606-7227

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Essingehöjden för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31).

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 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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.

## Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Essingehöjden för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) 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
- 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.

Karlskrona, den dag som framkommer av elektronisk signering  
Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-06 07:04:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.113