

Årsredovisning

för

Brf Essinge Kaj

769612-9266

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Essinge Kaj, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 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 20 oktober 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 30 november 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 898 kvm och lokalarea 1 142 kvm. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
<u>12 st</u>	5 rum och kök
53 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Där ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Samfälligheter

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essinge Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar GA 1 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.

Föreningen är även delaktig i Primusgaraget Samfällighetsförening tillsammans med Köksfläkten 1 (Brf Essinge Port). Föreningens andelstal är fastställt till 36/110. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning GA 2 som består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 267 330 000 kr, varav byggnadsvärde 145 330 000 kr och markvärde 122 000 000 kr. Värdeår är 2007.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabo. Trappstädningen sköts av PDS i Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 maj 2006.

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 yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm boyta för föreningens hus, vilket motsvarar 122 450 kr. Föreningens underhållsplan anger dock ett högre belopp, 500 000 kr, vilket också styrelsen tagit med i sitt förslag till resultatdispositionen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 april 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olle Strähle	ordförande
	Joakim Nilsson	ekonomi
	Katrin Fahlgren	sekreterare
	Mats Öberg	
Suppleanter	Fredrik Nordlöf	
	Robert Madrusan	
	Sara Santambrogio	
	Jesper Uddström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Kungsbron BoRevision AB, med Andreas Holman som huvudansvarig.

Valberedning

Anders Fredriksson
Lars Elovsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En större investering har gjorts i laddinfrastruktur till Primusgaraget och säkerställer nu laddplatser för samtliga av föreningens parkeringsplatser (36 st). Investeringen kommer att subventioneras genom bidrag från Naturvårdsverket på upp till 50% av investeringskostnaden. Bidraget förväntas betalas ut under första kvartalet 2026.
- Ett projekt med uppfrysning av gästlägenheten har genomförts där möbler bytts ut och ytskikt målats.
- Lån som förföll i slutet av året fortsätter löpa med en rörlig modell baserad på STIBOR + påslag med rörlig ränta.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (94) medlemmar. Under året har 10 (11) medlemmar tillträtt samt 10 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (5) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 552	4 579	4 395	4 173
Resultat efter finansiella poster	-931	-1 721	-756	-665
Soliditet (%)	80,75	80,82	80,58	80,32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	831	831	792	754
Skuldsättning per kvm (kr)	7 934	7 934	8 138	8 342
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 934	7 934	8 138	8 342
Sparande per kvm (kr)	256	114	235	256
Räntekänslighet (%)	9,54	9,54	10,28	11,06
Energikostnad per kvm (kr)	157	211	170	166
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,45	88,93	88,23	88,51

Vid beräkningarna ingår inte garage i totalytan.

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. Talet 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.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 en förlust om 930 989 kr (föregående år förlust 1 721 091 kr).

Resultatet före avskrivningar uppgår till 955 852 kr. Årets resultat påverkas i betydande omfattning av avskrivningar om 1 886 841 kr, vilka är bokföringsmässiga kostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick under året till 873 529 kr, vilket är en minskning jämfört med föregående år.

Styrelsen bedömer att förlusten är förenlig med föreningens långsiktiga ekonomiska plan, där avskrivningar och finansieringskostnader medför redovisningsmässiga underskott samtidigt som kassaflödet följs upp särskilt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	2 398 439	-6 176 331	-1 721 091	169 476 017
Disposition av föregående års resultat			67 026	-1 788 117	1 721 091	0
Årets resultat					-930 989	-930 989
Belopp vid årets utgång	94 954 000	80 021 000	2 465 465	-7 964 448	-930 989	168 545 028

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 964 447
årets förlust	-930 989
	-8 895 436

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i anspråk tas av yttre fond	-295 947
i ny räkning överföres	-9 099 489
	-8 895 436

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 552 201	4 578 883
Summa rörelseintäkter		4 552 201	4 578 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 312 829	-2 735 915
Övriga externa kostnader	4	-277 379	-266 578
Personalkostnader	5	-131 420	-131 420
Avskrivningar		-1 886 841	-1 846 127
Summa rörelsekostnader		-4 608 469	-4 980 040
Rörelseresultat		-56 268	-401 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		990	10 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 711	-1 330 582
Summa finansiella poster		-874 721	-1 319 934
Resultat efter finansiella poster		-930 989	-1 721 091
Årets resultat		-930 989	-1 721 091

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

206 234 540

207 709 762

Summa materiella anläggningstillgångar

206 234 540

207 709 762

Summa anläggningstillgångar

206 234 540

207 709 762

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 500

0

Övriga fordringar

7

2 330 739

1 685 665

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

147 797

292 949

Summa kortfristiga fordringar

2 480 036

1 978 614

Kassa och bank

Kassa och bank

15 584

15 584

Summa kassa och bank

15 584

15 584

Summa omsättningstillgångar

2 495 620

1 994 198

SUMMA TILLGÅNGAR

208 730 160

209 703 960

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

174 975 000

174 975 000

Fond för yttre underhåll

2 465 465

2 398 439

Summa bundet eget kapital

177 440 465

177 373 439

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 964 447

-6 176 331

Årets resultat

-930 989

-1 721 091

Summa fritt eget kapital

-8 895 436

-7 897 422

Summa eget kapital

168 545 029

169 476 017

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

12 500 000

Summa långfristiga skulder

0

12 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

38 861 500

26 361 500

Förskott från kunder

500

500

Leverantörsskulder

225 732

268 107

Skatteskulder

250 122

248 727

Övriga skulder

6 875

6 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

840 402

842 309

Summa kortfristiga skulder

40 185 131

27 727 943

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

208 730 160

209 703 960

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-930 989	-1 721 091
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 886 841	1 846 127
Förändring skatteskuld/fordran		1 395	5 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		957 247	130 919
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-190 789	12 718
Förändring av kortfristiga skulder		-44 207	-22 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten		722 251	121 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-411 618	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-411 618	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-1 000 000
Årets kassaflöde		310 633	-878 365
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 568 805	2 447 170
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 879 438	1 568 805

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 072 059	4 072 059
Hyror lokaler	27 196	26 774
Hyror garage	431 000	432 000
Hyror gästlägenhet	21 000	35 000
Övriga intäkter	946	13 050
	4 552 201	4 578 883

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 072	69 808
Trädgårdsskötsel	88 469	83 562
Städning	119 594	120 475
Hyra av entrémattor	17 099	15 300
Snöröjning/sandning	21 290	32 484
Serviceavtal	3 625	6 653
Hisskostnader	31 501	27 730
Systematiskt brandskyddsarbete	36 275	34 930
Gemensamhetsanläggning, sopsug	78 396	64 492
Gemensamhetsanläggning, garage	196 699	174 457
Hissreparationer	85 645	88 282
Reparationer	91 304	110 028
Planerat underhåll: VA	49 785	0
Planerat underhåll: Värme och ventilation	0	368 775
Planerat underhåll: Soporrumsmålning	0	64 199
Planerat underhåll: Övernattn-/gästlgh	51 777	0
Planerat underhåll: Brandskydd	41 452	0
Planerat underhåll: El	48 639	0
Planerat underhåll: Övrigt	78 125	0
OVK-besiktning	26 169	0
El	147 290	131 697
Uppvärmning	402 006	677 302

Vatten och avlopp	218 241	225 138
Avfallshantering	78 970	65 303
Försäkring	158 050	149 804
Självrisker	0	22 000
Kabel-TV	32 232	42 254
Bredband	104 940	104 940
Förbrukningsinventarier	19 342	28 099
Förbrukningsmaterial	22 106	24 467
Korttidshyra hjärtstartare	3 736	3 736
	2 312 829	2 735 915

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	33 300	39 060
Fastighetsavgift	91 372	86 390
Telefon och porto	0	655
Hemsida	106	1 582
Revisionsarvode	23 375	22 081
Ekonomisk förvaltning	104 913	108 617
Externa tjänster: driftövervakning, signering	24 313	7 893
Övriga externa kostnader	0	300
	277 379	266 578

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter på arvoden	31 420	31 420
	131 420	131 420

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 882 240	228 882 240
Inköp: Laddstolpar	411 618	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 293 858	228 882 240
Ingående avskrivningar	-21 172 478	-19 326 351
Årets avskrivningar	-1 886 841	-1 846 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 059 319	-21 172 478
Utgående redovisat värde	206 234 539	207 709 762
Taxeringsvärden byggnader	145 330 000	131 906 000
Taxeringsvärden mark	122 000 000	146 000 000
	267 330 000	277 906 000
Bokfört värde mark	63 129 606	63 129 606
	63 129 606	63 129 606

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	132 976	132 445
Avräkningskonto förvaltare	1 863 853	1 553 220
Andra kortfristiga fordringar	333 910	0
	2 330 739	1 685 665

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel TV	8 193	8 058
Bredband	26 235	26 235
Fastighetsskötsel	15 611	15 018
Licens för underhållsplan	9 506	9 506
Försäkring	0	158 050
Ekonomisk förvaltning	25 426	24 238
Hiss serviceavtal	10 891	8 142
Brandsäkra brandskyddsarbete	31 250	30 025
Samfällighetsavgift	15 059	12 505
Div övriga poster	5 626	1 172
	147 797	292 949

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,401	2026-10-30	13 747 750	13 747 750
Stadshypotek	2,391	2026-11-04	12 613 750	12 613 750
Stadshypotek	1,18	2026-01-30	12 500 000	12 500 000
Avgår kortfristig del			-38 861 500	-26 361 500
			0	12 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 38 861 500 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	129 184	168 376
Uppvärmning	47 009	239 026
El	14 344	14 829
Renhållning	11 781	5 210
Vatten och avlopp	37 362	34 713
Städ	9 081	0
Reparation hissar	5 557	0
Reparation vattenskada	20 475	0
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	32 000	32 000
Revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	411 609	226 155
	840 402	842 309

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats DD MM ÅÅÅÅ

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Olle Stråhle
Ordförande

Joakim Nilsson

Katrin Fahlgren

Mats Öberg

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

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron BoRevision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Essinge_Kaj.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-26 16:23:06

Dokumentet är undertecknat av:

 Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-03-26 16:23:06
 KATRIN FAHLGREN (19720919XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 10:21:50
 Anders Joakim Nilsson (19830106XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 12:28:43
 Mats Öberg (19700306XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 09:55:40
 Olle Strähle (19761114XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 09:58:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Essinge_Kaj.pdf (147101 byte)

620F38BB2FDDDCF9CD3C2AA6A88EEE5CD2FF2C4A70496BAC40E31F4FA86589EB671488B8482D0409BD02
31DD9C8D6D4837E8902764A0930410EBA5AD17F35603

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj

Org.nr 769612-9266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Essinge Kajs finansiella ställning per den 31 december 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 iverkliga 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 för LCE och god revisionsmed 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-26 16:24:05

Dokumentet är undertecknat av:

 Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor

2026-03-26 16:24:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (127832 byte)

417508753399B33C895B29AFB063837903F83946C5BFC78BC90C254D1CC3232B9375DAB4F11023017AEC
F5DE2ED8C24462E346AA109626DE589E94CD55214609

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

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

 summera support