

# Årsredovisning 2024

Brf Emanuel 15 i Stockholm

769604-5231



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Emanuel 15 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dykärret Mindre 9	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 3 718 kvm och 4 lokaler om 517 kvm. Byggnadernas totalyta är 4235 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claes Grafström	Ordförande
Ann-Christine Eskekärr	Styrelseledamot
Daniel Johansson Århem	Styrelseledamot
Jade Lund	Styrelseledamot
Marie Alemo	Styrelseledamot
Pär Grebacken	Styrelseledamot
Klas Hejdenberg	Suppleant

### Valberedning

Bodil Lundblad  
Gunilla Eketorp

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

## Revisorer

Jacob Biderholt    Auktoriserad revisor    Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning av balkonger  
Slipning av entrégolvet  
Reparation av barnvagnsförrådsdörrarna  
Anskaffning av hjärtstartare  
Renoveringar i Krukan och hyresrätter  
Relining av avluftningsrör
- 2023** ● Tvättning och bättringsmålning i trapphus och entré  
Källarförrådsrummet ommålning av väggarna  
Genomfört OVK i lokalerna i A
- 2022** ● Energideklaration energiklass B  
Bytt torkskåp och tillfört ett mindre torkskåp  
Bytt armatur i trapphusen  
Stamspolning genomförd  
Införskaffat ny torktumlare
- 2021** ● Målat flygeltaken, röklucka och fönsterbleck på bottenplanet  
Bytt en tvättmaskin  
Tvättat gula fasaderna  
Förebyggande arbete på VVC-systemet
- 2020** ● Installerat varmluftåtervinning  
Genomfört OVK i lägenheter  
Bytt armatur och takplattor på entréplanet, bytt armatur på vindarna
- 2019** ● Installerat solceller
- 2018** ● Renoverat gården

## Planerade underhåll

- 2025** ● OVK i lokalen i B

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll
Varmluftåtervinning	ENEX
Hissarna	Stockholms Hiss och Elteknik
Städning trapphus	Ren Standard
Sophantering glas, plast och tidningar	Prezero
Gårdens växtlighet	PB Mark & Miljö
Kollektivt bredband	TELIA

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug inom Södra Stations Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar sopsugarna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ingen förändring av årsavgiften.

Inga amorteringar har kunnat göras.

Bidrag för fastighetsnära insamling (FNI) har erhållits med 2295 kr.

Räntorna sjönk totalt med 2,80 procentenheter.

#### Förändringar i avtal

I samband med att vi övergick till kollektivt bredband har avtalet med Tele2 (ComHem) sagts upp.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 169 355	3 025 678	2 808 941	2 784 703
Resultat efter fin. poster	-1 000 635	-722 427	-568 910	-601 373
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	6 048 838	4 939 151	4 038 247	3 337 501
Taxeringsvärde	184 400 000	184 400 000	184 400 000	138 917 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	429	416	385	379
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,0	46,9	47,4	47,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 907	4 907	5 079	5 343
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 025	4 025	4 167	4 383
Sparande per kvm totalyta, kr	94	124	210	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	69	64	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	45	36	44
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	26	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	153	140	123	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,67	4,27	1,54	0,88
Räntekänslighet (%)	11,44	11,80	13,19	14,09

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Förlusten beror dels på räntekostnaderna, dels på avskrivningarna. Föreningen har genomfört allt planerat och oplanerat underhåll. Sparkontot har varit intakt under året. Kassaflödet visar på ett litet men dock överskott.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	90 134 123	-	-	90 134 123
Upplåtelseavgifter	13 462 974	-	-	13 462 974
Fond, yttre underhåll	4 939 151	-	1 109 687	6 048 838
Balanserat resultat	-9 019 375	-722 427	-1 109 687	-10 851 489
Årets resultat	-722 427	722 427	-1 000 635	-1 000 635
<b>Eget kapital</b>	<b>98 794 446</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 635</b>	<b>97 793 812</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 851 489
Årets resultat	-1 000 635
<b>Totalt</b>	<b>-11 852 123</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 126 197
Att från yttre fond i anspråk ta	-292 862
Balanseras i ny räkning	-12 685 458
	<b>-11 852 123</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 169 355	3 025 678
Övriga rörelseintäkter	3	-1	58 877
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 169 355</b>	<b>3 084 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 039 117	-1 629 036
Övriga externa kostnader	9	-155 883	-138 197
Personalkostnader	10	-96 984	-88 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 856	-1 229 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 395 839</b>	<b>-3 084 408</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-226 485</b>	<b>147</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 213	17 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-796 363	-740 107
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-774 150</b>	<b>-722 575</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 000 635</b>	<b>-722 427</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 000 635</b>	<b>-722 427</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	112 428 308	113 470 736
Maskiner och inventarier	13	1 778 498	1 839 926
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 206 806</b>	<b>115 310 662</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>114 206 806</b>	<b>115 310 662</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 636	24 354
Övriga fordringar	14	4 028	5 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 213	111 697
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147 877</b>	<b>141 440</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 147 218	1 133 605
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 147 218</b>	<b>1 133 605</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 295 095</b>	<b>1 275 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 501 902</b>	<b>116 585 707</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 597 097	103 597 097
Fond för yttre underhåll		6 048 838	4 939 151
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 645 935</b>	<b>108 536 248</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 851 489	-9 019 375
Årets resultat		-1 000 635	-722 427
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 852 123</b>	<b>-9 741 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>97 793 812</b>	<b>98 794 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	17 045 313	17 045 313
Leverantörsskulder		135 143	212 615
Skatteskulder		7 579	21 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	520 055	511 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 708 090</b>	<b>17 791 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 501 902</b>	<b>116 585 707</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-226 485</b>	<b>147</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 103 856	1 229 007
	<b>877 371</b>	<b>1 229 154</b>
Erhållen ränta	22 213	17 532
Erlagd ränta	-791 463	-764 982
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>108 121</b>	<b>481 705</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 437	-20 640
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 071	107 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 613</b>	<b>569 046</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-600 674
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-600 674</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>13 613</b>	<b>-31 628</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 133 605</b>	<b>1 165 233</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 147 218</b>	<b>1 133 605</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Emanuel 15 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 4,97 %
Fastighetsförbättringar	4 - 5 %
Maskiner och inventarier	2,5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 445 124	1 445 124
Hysesintäkter, bostäder	334 752	323 376
Hysesintäkter, lokaler	1 307 580	1 231 352
Kabel-TV/Bredband	53 362	0
Intäktsreduktion	-7 044	-7 044
Värme	33 328	31 288
Övriga intäkter	2 253	1 582
<b>Summa</b>	<b>3 169 355</b>	<b>3 025 678</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-1	-2
Elprisstöd	0	58 879
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>58 877</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 967	59 525
Städning	62 232	61 981
Besiktning och service	60 284	60 412
Trädgårdsarbete	44 318	42 853
Snöskottning	53 335	66 119
Övrigt	30 979	8 398
<b>Summa</b>	<b>313 114</b>	<b>299 287</b>

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	50 399	80 485
Bostäder	28 505	20 751
Lokaler	3 300	26 394
Tvättstuga	26 791	9 023
Trapphus/port/entr	0	25 502
Källarutrymmen	1 473	0
Dörrar och lås/porttele	76 560	6 674
VA	9 932	33 853
Värme	675	14 664
Ventilation	20 546	16 833
Hissar	7 767	35 685
Tak	42 871	11 633
Fasader	42 490	0
Gård/markytor	-1 847	21 238
<b>Summa</b>	<b>309 460</b>	<b>302 735</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Bostäder	83 494	0
Trapphus/port/entré	194 180	0
Kabel-tv/bredband	15 188	16 510
<b>Summa</b>	<b>292 862</b>	<b>16 510</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	285 996	291 919
Uppvärmning	221 583	191 637
Vatten	140 843	109 530
Sophämtning	25 171	95 316
<b>Summa</b>	<b>673 593</b>	<b>688 402</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 944	73 535
Kabel-TV	8 440	7 924
Bredband	27 012	27 193
Bredband/Kabeltv	43 429	0
Samfällighet	74 762	0
Fastighetsskatt	215 500	213 450
<b>Summa</b>	<b>450 087</b>	<b>322 102</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 044	278
Övriga förvaltningskostnader	42 717	19 632
Juridiska kostnader	0	11 813
Revisionsarvoden	28 610	29 950
Ekonomisk förvaltning	81 512	76 524
<b>Summa</b>	<b>155 883</b>	<b>138 197</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 000	80 000
Sociala avgifter	8 984	8 168
<b>Summa</b>	<b>96 984</b>	<b>88 168</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	796 357	740 090
Övriga räntekostnader	6	17
<b>Summa</b>	<b>796 363</b>	<b>740 107</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	125 022 030	125 022 030
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>125 022 030</b>	<b>125 022 030</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 551 294	-10 383 715
Årets avskrivning	-1 042 428	-1 167 579
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 593 722</b>	<b>-11 551 294</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>112 428 308</b>	<b>113 470 736</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 782 219</i>	<i>51 782 219</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	60 800 000	60 800 000
Taxeringsvärde mark	123 600 000	123 600 000
<b>Summa</b>	<b>184 400 000</b>	<b>184 400 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 057 939	2 057 939
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 057 939</b>	<b>2 057 939</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-218 013	-156 585
Avskrivningar	-61 428	-61 428
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-279 441</b>	<b>-218 013</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 778 498</b>	<b>1 839 926</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	85
Övriga fordringar	4 026	5 304
<b>Summa</b>	<b>4 028</b>	<b>5 389</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 910	17 089
Försäkringspremier	73 106	66 562
Kabel-TV	2 143	2 110
Bredband	5 355	5 558
Förvaltning	20 699	20 378
<b>Summa</b>	<b>131 213</b>	<b>111 697</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-06-17	3,46 %	7 519 694	7 519 694
SBAB	2025-08-28	3,54 %	1 305 925	1 305 925
SBAB	2025-06-19	3,45 %	8 219 694	8 219 694
<b>Summa</b>			<b>17 045 313</b>	<b>17 045 313</b>
Varav kortfristig del			17 045 313	17 045 313

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 045 313 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
El	31 438	43 611
Uppvärmning	27 677	32 546
Vatten	23 110	19 645
Utgiftsräntor	5 122	222
Förutbetalda avgifter/hyror	405 708	391 288
Beräknat revisionsarvode	27 000	24 500
<b>Summa</b>	<b>520 055</b>	<b>511 812</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	43 300 000	43 300 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Beslut om 5 % hyreshöjning from 2025-07-01.

Spolning samt fräsning av liggande avloppsledningar mellan bv och plan 1.

Rensning och injustering av ventilationskanaler från lägenheterna.

Uthyrning av lokalen i B.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Ann-Christine Eskekärr  
Styrelseledamot

---

Claes Grafström  
Ordförande

---

Daniel Johansson Århem  
Styrelseledamot

---

Jade Lund  
Styrelseledamot

---

Marie Alemo  
Styrelseledamot

---

Pär Grebacken  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parameter Revision AB  
Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 19:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 14:46

DOCUMENT ID:

ryZvrhk40Jg

ENVELOPE ID:

ryWLBhJEC1l-ryZvrhk40Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Emanuel 15 i Stockholm, 769604-5231 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES GRAFSTRÖM claes.grafstrom@telia.com	Signed Authenticated	09.04.2025 15:18 09.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.214.194
2. PÄR GREBACKEN grebacken@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 16:50 09.04.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.112.211
3. Marie Christine Alemo mariealemo@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 09:16 11.04.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.78
4. Ann-Christine Maria Eskekärr anki@eskekarr.se	Signed Authenticated	11.04.2025 21:36 11.04.2025 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.161.183
5. JADE HELENA LUND jade.lund@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:48 14.04.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.240.195
6. DANIEL JOHANSSON ÅRHEM daniel.johansson75@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:38 10.04.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.151
7. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT jacob.biderholt@parameterrevision.se	Signed Authenticated	14.04.2025 19:28 14.04.2025 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.0

\* 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

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Emanuel 15 i Stockholm  
Org.nr. 769604-5231

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Emanuel 15 i Stockholm för år 2024.

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 2024 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.

### 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.

## 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 Emanuel 15 i Stockholm för år 2024 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

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 19:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 14:46

DOCUMENT ID:

rkDrhkNRkx

ENVELOPE ID:

r1eLr2yVC1l-rkDrhkNRkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA - Brf Emanuel 15.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT	Signed	14.04.2025 19:27	eID	Swedish BankID
jacob.biderholt@parameterrevision.se	Authenticated	14.04.2025 19:27	Low	IP: 94.191.138.0

\* 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

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed