

Årsredovisning för

Brf Essingepalatset

769607-1146

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF Essingepalatset
org. nr 769607-1146

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Essingepalatset får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Patent- och Registreringsverket (PRV) den 14 maj 2001. Föreningen förvärvade fastigheten den 4 juni 2002. Av fastighetens 30 lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet 23 lägenheter till bostadsrätter och sju lägenheter förblev hyresrätter. Sedan 2004 har ytterligare fyra lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Föreningen har därmed vid årsskiftet 2011/2012 tjugosju medlemslägenheter samt tre hyresrätter och tre lokaler, upplåtna med hyresrätt. Föreningen innehar marken med äganderätt.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01-2023-05-09

David Ström	ledamot, ordförande
Mikaela Johansson	ledamot, kassör
Monica Rahmström	ledamot
Bengt Bergius	ledamot
Lena Johansson	suppleant
Malin Eriksson	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämman den 9 maj 2023 och vid konstituerande styrelseammanträde efter stämman valde följande styrelse:

David Ström	ledamot, ordförande
Mikaela Johansson	ledamot, kassör
Monica Rahmström	ledamot
Bengt Bergius	ledamot
Lena Johansson	suppleant
Malin Eriksson	suppleant

Vid föreningsstämman valdes ingen till valberedning.

Firmatecknare är styrelsen eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2023 haft kontinuerliga kontakter i ärenden som rör föreningen samt hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Arvoden

Under året har styrelsearvoden betalats ut med 48 300 kr och arbetsgivaravgifter 15 176 kr.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman den 9 maj 2023 valdes till föreningens revisor:
Per Lundström Accountor

Allmänt om fastigheten

Fastigheten byggdes 1938 och ombildades till BRF år 2002.

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

Vid ombildningen var fastigheten i relativt nedgången. Ett intensivt renoveringsarbete i början av 2000-talet har skapat en välskött fastighet. Här är några investeringar värda att nämna:

- 2004-2009** utfördes stambyte, nya eldragningar, fasadrenovering, renovering av trapphus, yttertak, omgjutning av balkonger. I samband med detta installerades säkerhetsdörrar och samtliga lägenheters badrum kaklades.
- 2012** renoverades tvättstugan och utrustades med nya tvättmaskiner, tumlare och torkskåp.
- 2014** gjordes en omfattande ombyggnad av gården, en ny mur mot parkeringen byggdes, ett bättre fall på gräsmattan skapades och en ny gräsmatta anlades.
- 2015** En dränkbar pump i dagvattenavloppet vid garaget installerades, pumpen ska förebygga översvämning i garage och källare.
- 2015** byggdes det nya sopskåpet på gården.
- 2016** byttes all armatur i trapphusen till energieffektiv belysning med rörelsedetektor.
- 2016** Nya fönster, ytterkarmar och tilluftsventiler byggdes, enligt ovan.
- 2017** Renovering av fjärrvärmeanläggning och värmesystem.
- 2018** Byggdes säkerhetsräcken, gångbro och snöräcken på taket.
- 2019** Byttes all armatur i källaren byttes ut och rörelsedetektorer installerades som tänder lamporna när man rör sig där.
- 2020** Renovering av alla källarförråd. Alla gamla källarförråd ersattes med nybyggda förråd med stålgallerramar. Föreningen har även genomfört spolning av samtliga (badrums- och köks-) stammar i fastigheten. Vi genomförde en elrevision för att se över elförbrukningen.
- 2021** Annettes köksrenovering, elrevision, service av tvättmaskiner. Nytt övervakningsavtal för snöskottning på taket har skrivits med Miramix.
- 2022** Nya räcken i källargången sattes upp och rökluckan i 29:an åtgärdades. På baksidan har spaljéer satts upp. Armaturen byttes i tvättstugan.
- 2023** Nytt staket sattes upp på baksidan. Vi installerade nya belysningssensorer i källaren vid förråden i 29:an.

Händelser under året

Inga händelser

Upplåtelser och överlåtelse

Under 2023 har lägenheterna 012 och 017 överlåtits till nya medlemmar.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Torkvinden 2 med adress Badstrandsvägen 27 - 29, 112 65 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1938, innehåller 30 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 1 338 m² och med följande fördelning:

24 st	1 rok
6 st	2 rok

Dessutom innehåller byggnaden tre lokaler med en sammanlagd yta av 173 m².

Föreningen upplåter vid årsskiftet 2008/2009 27 lägenheter med bostadsrätt och tre lägenheter och tre lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 56 382 000 kr (föregående år 56 382 000 kr), varav 20 246 000 kr faller på byggnaden och 36 136 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 54 400 000 kr bostäder och 1 982 000 kr lokaler.

Underhållsplan

Föreningen har idag ingen underhållsplan.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har genom avtal skötts av Calculare i Österskär AB. Stämningen har genom avtal skötts av Smart Förvaltning Sverige AB.

Enligt föreningens stadgar har avsättning till reparationsfonden skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för 2023 eller med 169 146 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen. Reparationsfonden tas ianspråk med 63 800 kr för reparation gården.

Finansieringsstrategi

Föreningen redovisar en förlust för 2023 efter avskrivningar på fastigheten. Resultatbudget för 2024 visar en fortsatt förlust efter avskrivningar och styrelsen bedömer att det finns ett antal rörliga kostnader som behöver utvärderas. Där ingår bland annat kostnader för snöröjning och föreningens kabel-tv abonnemang. Därtill kommer styrelsen se över behovet av en avgiftshöjning samt omförhandling av lokalhyror under 2024 för att säkerställa en balanserad ekonomi med utrymme för framtida kostnader framöver.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2023-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2,00	2025-01-30	1 149 495	-11 820	1 137 675
Stadshypotek	2,01	2031-10-30	7 604 443	-12 000	7 592 443
Totalt			8 753 938	-23 820	8 730 118

Ställda panter: 10 875 000 kr. Ansvarsförbindelser är inga.

Nyckeltal i kr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	728	662	662	662	662
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 281	7 301	7 321	7 331	7 422
Energikostnad/kvm totalyta	269	250	245	216	222
Sparande/kvm totalyta	175	135	210	208	187
Räntekänslighet (%)	10,00	11,03	11,06	11,07	11,21
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	68	67	68	68	68

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Reparations- & balkongfond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	15 671 875	2 508 213	1 022 914	-4 661 683	-205 674
Disposition av föregående års resultat				-205 674	205 674
Avsättning reparationsfond			169 146	-169 147	
Avsättning balkongfond			37 800		
Ta reparationsfond ianspråk			-63 800		
Årets resultat					-144 973
Belopp vid årets utgång	15 671 875	2 508 213	1 166 060	-5 036 504	-144 973

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-144 973
jämte ansamlade förluster, inkl årets avsättning till reparationsfonden	-5 036 504
Balanseras i ny räkning	-5 181 477

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 289 877	1 177 138
SUMMA INTÄKTER		1 289 877	1 177 138
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-127 878	-82 127
Reparationer		-22 155	-28 162
Taxebundna kostnader		-444 495	-412 224
Övriga driftskostnader		-52 628	-46 441
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-68 464	-95 686
Personalkostnader m.m.		-63 476	-63 475
Summa driftskostnader		-779 096	-728 115
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-401 695	-401 695
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	5	-7 386	-7 386
Summa avskrivningar		-409 081	-409 081
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 188 177	-1 137 196
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	6	-179 183	-180 227
Summa finansiella poster		-179 183	-180 227
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-67 490	-65 390
Summa skatter		-67 490	-65 390
ÅRETS RESULTAT		-144 973	-205 674

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	14 180 159	14 581 854
Mark		7 566 400	7 566 400
Inventarier och maskiner	5	36 766	44 152
		<u>21 783 325</u>	<u>22 192 406</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 783 325</u>	<u>22 192 406</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	127 744	67 550
		<u>127 744</u>	<u>67 550</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	1 248 761	1 073 949
Summa omsättningstillgångar		<u>1 376 505</u>	<u>1 141 499</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 159 830</u>	<u>23 333 905</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 671 875	15 671 875
Upplåtelseavgift		2 508 213	2 508 213
Reparations- och balkongfond		1 166 060	1 022 914
		<u>19 346 148</u>	<u>19 203 002</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 036 504	-4 661 683
Årets resultat		-144 973	-205 674
		<u>-5 181 477</u>	<u>-4 867 357</u>
Summa eget kapital		<u>14 164 671</u>	<u>14 335 645</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 730 118	8 753 938
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	11	55 577	39 286
Skatteskulder		6 176	5 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 288	199 462
Summa kortfristiga skulder		<u>265 041</u>	<u>244 322</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 159 830</u>	<u>23 333 905</u>

Kassaflödesanalys

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-77 483	-140 284
Betald skatt	-67 490	-65 390
Avsättning balkongfond	37 800	40 950
Ta reparationsfonden i anspråk	-63 800	-38 702
Justering för posten som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	409 081	409 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 108	205 655
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-60 195	-9 845
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	20 719	-511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 632	195 299
Investeringsverksamheten		
Investering i fastigheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+)/Minskning (-) av långfristiga skulder	-23 820	-23 820
Upptagna lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 820	-23 820
Årets kassaflöde	174 812	171 479
Likvida medel vid årets början	1 073 949	902 470
Likvida medel vid årets slut	1 248 761	1 073 949

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1,07%

Stomkompl/innerväggar 1,51%

Värme och VS 2%, 2,14%

Gården 1,43%, 1,55%, 1,67%, 1,77%, 1,88%, 2,5%

Fasad 2,06%, 2,14%

Fönster 1,87%

Yttertak 1,77%, 2,22%

Restpost 3,7%

Altaner/balkonger 2,5%

El 3,46%

Inventarier 20 %

Maskiner 10 %

Komponentindelning

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	873 204	793 848
Hyror bostäder	176 751	170 676
Hyror lokaler	172 536	155 460
Fastighetsskatt, lokaler	8 520	7 716
TV-avgift	6 180	6 180
Överlåtelseavgifter	1 313	3 624
Pantsättningsavgifter	1 575	1 932
Sopvaktshantering	13 200	13 200
Parkeringsavgift	21 600	21 600
Andrahandsuthyning	7 200	2 200
Övriga ersättningar och intäkter - Elstöd	7 125	
Diverse intäkter	673	702
Summa	1 289 877	1 177 138

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning	34 472	31 699
Snöröjning	67 669	24 332
Sotning och OVK	12 500	
Mattor	5 928	5 182
Gården	5 286	16 929
Förbrukningsmaterial	2 023	3 985
Summa	127 878	82 127

Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation hyreslägenheter	359	
Reparation tvättstuga		7 614
Reparation lås	3 565	
Reparation VVS	5 194	6 514
Reparation elinstallationer	6 981	5 534
Reparation tak	6 056	
Försäkringsskador		8 500
Summa	22 155	28 162

Tagit reparationsfonden i anspråk för reparationskostnader för gården med 63 800 kr.

Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	32 864	44 763
Värme	261 484	241 963
Vatten	112 344	91 273
Sophämtning	37 803	34 225
Summa	444 495	412 224

Övriga driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	31 564	27 337
Kabel-TV och bredband	21 064	19 104
Summa	52 628	46 441

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	13 506	12 831
Utgift styrelse och stämma	2 497	412
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	617	415
Konsultarvoden	1 250	938
Avgifter till organisation	5 220	5 140
Övriga driftskostnader	1 874	32 450
Summa	68 464	95 686

Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	48 300	48 300
Arbetsgivaravgifter	15 176	15 175
Summa	63 476	63 475

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 159 180	21 159 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-6 577 326	-6 175 631
- Årets avskrivning enligt plan	-401 695	-401 695
Redovisat värde vid årets slut	14 180 159	14 581 854
 Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
	7 566 400	7 566 400
Redovisat värde vid årets slut	7 566 400	7 566 400
 Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	20 246 000	20 246 000
Taxeringsvärde mark:	36 136 000	36 136 000
Summa taxeringsvärde	56 382 000	56 382 000

Not 5 Inventarier och maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	317 765	317 765
	317 765	317 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-273 613	-266 227
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 386	-7 386
	-280 999	-273 613
Redovisat värde vid årets slut	36 766	44 152

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	-29	332
Låneräntor	175 586	176 065
Kapital- och bankkostnader	3 626	3 830
Summa	179 183	180 227

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt lokaler	19 820	19 820
Fastighetsavgift	47 670	45 570
Summa	67 490	65 390

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	70 332	13 482
Skattekonto	269	240
Skattefordran		1 498
Förskottsbetalda kostnader	57 143	52 330
Summa	127 744	67 550

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	1 248 761	1 073 949
Summa	1 248 761	1 073 949

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån Stadshypotek förfaller 2025-01-30	1 137 675	1 149 495
Lån Stadshypotek förfaller 2031-10-30	7 592 443	7 604 443
Summa	8 730 118	8 753 938

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	55 577	39 286
Skatteskuld	6 176	5 574
Upplupna räntekostnader	28 595	28 668
Upplupna kostnader	66 978	64 532
Förskottsbetalda avgifter	72 767	72 767
Förskottsbetalda hyror	34 948	33 495
Summa	265 041	244 322

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	10 875 000	10 875 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2024

David Ström

Mikaela Johansson

Monica Rahmström

Bengt Bergius

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024

Per Lundström
Accountor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

David Henrik Ström

d107bdc5-95e4-40bf-bd7a-8b1b0116a041 - 2024-05-16 09:15:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6915243c-3f2d-43e8-8f03-ade6bfac5b06 - SE

BENGT KARLSSON BERGIUS

3109608f-545e-4a47-8d0b-6f3b2cadb7a0 - 2024-05-16 17:10:40 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 318e0129-dae6-4f66-b946-92fe904175b4 - SE

MONICA RAMSTRÖM

22632d29-b7dd-4f73-8ba1-e5a1d20e3607 - 2024-05-20 10:33:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d10fc3ad-9395-4299-91cb-3bea84a0c9fd - SE

Micaela Johansson

35ea9c8c-ef83-4c47-8e9e-cbe70a97a699 - 2024-05-22 10:54:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d590a829-6082-41c5-b887-b315b403e07b - SE

Per Eje Lundström

c893059f-04be-4f2e-92e0-e60cff57f3f4 - 2024-05-22 11:31:17 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 216512f0-4bb2-47f2-acaa-aebc52d9bfde - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatekningsrett	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende