

Årsredovisning 2022

BRF Essinge Port



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF Essinge Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen under verksamhetsåret har bestått av;

Martin Svenningsen, ordförande
AnnCharlotte Söderholm, vice ordförande
Hürriyet Demirörs
Caroline Krook
Ulf Nyström
Ludwig Samuelsson
Alexandra Ståhl

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden, och föreningen har haft två städdagar där alla medlemmar varit inbjudna.

Arbetet har präglats av insikten om föreningens ökande kostnader under sista kvartalet 2022 och kommande år.

Därför beslutades att göra ett flertal större investeringar, och därmed också planera för ett budgetunderskott för 2022.

Samtliga entréplan har renoverats vilket inneburit att alla ytor spacklats och målats samt trasiga detaljer ersatts. Bänkarna i alla entréer har bytts ut mot nya i trä.

Ett nytt passersystem har upphandlats och installerats, med nya bokningsmöjligheter av tvättstugor och gästlägenheten. Implementeringen av systemet samt utdelning av nyckeltaggar till alla medlemmar har styrelsen skött själv.

Föreningen har övergått till en helt ny hemsida.

Det gamla TV-avtalet har sagts upp, och ett nytt förhandlats med samma leverantör (ComHem/Tele2) men till ett annat pris. Det nya avtalet träder i kraft 2023.

Även bredbandsavtalet är uppsagt och nytt upphandlats av Stockholms stadsnät, och träder i kraft 2024 på grund av lång uppsägningstid av det ursprungliga avtalet.

Slitagedelar i hissarna har bytts ut i flera portar, och kommer att slutföras under första kvartalet 2023.

RISE har genomfört en mycket grundläggande undersökning av den del av fastigheten som har enstegsfasad. Resultatet har redovisats under höstens städdag, och fortsatta åtgärder kommer att tas fram under 2023.

Ett av föreningens lån har omförhandlats, vilket inneburit att det flyttats till Nordea.

Styrelsen har upphandlat LED-belysning till SAMTLIGA gemensamma utrymmen. Installation kommer att ske under Q1 2023.

Ytterligare tvättmaskiner har bytts ut.

Gunhästarna på lekplatsen har besiktigats enligt gällande lag.

En omfattande rensning av övergivna cyklar har gjorts i föreningens cykelutrymmen.

Under verksamhetsåret har också Primusgaraget Samfällighetsförening slutligen bildats. Garaget har varit en samfällighet sedan BRF Essinge Port bildades, men har inte tidigare formaliserats. I samfällighetsföreningen ingår förutom BRF Essinge Port, även BRF Essinge Kaj.

I Primusgaraget Samfällighetsförening har föreningen representerats av Ulf Nyström och Martin Svenningsen.

I Lux Sopsugssamfällighet har föreningen representeras av Hürriyet Demirörs

Planerade åtgärder 2023

Styrelsen planerar under 2023 för installation av LED-belysning i samtliga gemensamma utrymmen samt utomhus.

Nytt avtal för ekonomisk förvaltning kommer att tecknas.

Styrelsen initierar i samarbete med Primusgaraget samfällighetsförening, en ny lantmäteriförrättning för att kunna installera laddplatser i garaget.

En genomgång av cykel- och barnvagnsförråd ska göras.

Ytterligare två lån ska omförhandlas.

Förändring av likvida medel

	2022	2021
Likvida medel vid årets början	5 624 490	6 315 702
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	8 590 579	8 557 517
Finansiella intäkter	5 471	5 870
Ökning av kortfristiga skulder	979 247	0
	9 575 297	8 563 387
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	6 083 508	4 742 453
Finansiella kostnader	610 400	379 739
Ökning av kortfristiga fordringar	347 212	9 802
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	3 000 000	3 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	522 605
	10 41 120	9 254 599
Likvida medel vid årets slut	5 158 667	5 624 490
Årets förändring av likvida medel	-465 823	-691 212

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 591	8 558	8 553	8 411	8 241
Resultat efter finansiella poster	-1 453	86	203	135	-992
Soliditet (%)	74,7	74,4	73,6	73,0	72,3
Bostadsrättsyta	10 574	10 574	10 574	10 574	10 574
Total yta (bostäder och lokaler)	12 335	12 335	12 335	12 335	12 335
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	669	669	669	669	669
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 596	8 879	9 220	9 584	9 844
Fastighetens belåningsgrad, %	25	21	22	23	31
Taxeringsvärde	581 000	441 200	441 200	441 200	343 400
Insatser och upplåtelseavgifter	280 540	280 540	280 540	280 540	280 540
Avsättning yttre underhållsfond / kvm total yta	21	21	84	84	84
Avskrivning / kvm totalyta	272	272	277	277	277
Elkostnad / kvm totalyta	41	29	19	24	26
Värmekostnad / kvm totalyta	92	97	85	90	88
Vattenkostnad / kvm totalyta	23	20	21	20	19

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 574 kvm bostäder och 1 761 kvm lokaler vilket blir 12 335 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 544 000	122 995 500	5 490 181	-9 755 529	85 733	276 359 885
Avsättning till fond för yttre underhåll			264 350	-264 350		0
Disposition av föregående års resultat:				85 733	-85 733	0
Årets resultat					-1 453 320	-1 453 320
Belopp vid årets utgång	157 544 000	122 995 500	5 754 531	-9 934 146	-1 453 320	274 906 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 934 146
Årets resultat	-1 453 320
	-11 387 466

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

Avsättning till fond för yttre underhåll	264 350
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 248 211
Balanseras i ny räkning	-10 403 605
	-11 387 466

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 590 579	8 557 517
Summa rörelseintäkter		8 590 579	8 557 517
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 332 289	-4 009 740
Övriga externa kostnader	4	-558 032	-547 033
Personalkostnader	5	-193 187	-185 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 355 462	-3 355 462
Summa rörelsekostnader		-9 438 970	-8 097 915
Rörelseresultat		-848 391	459 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 471	5 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 400	-379 739
Summa finansiella poster		-604 929	-373 869
Resultat efter finansiella poster		-1 453 320	85 733
Resultat före skatt		-1 453 320	85 733
Årets resultat		-1 453 320	85 733

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	361 781 816	365 137 278
Summa materiella anläggningstillgångar		361 781 816	365 137 278
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
Summa anläggningstillgångar		361 784 516	365 139 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		165 125	0
Övriga fordringar		301 688	84 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	459 820	494 872
Summa kortfristiga fordringar		926 633	579 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 158 667	5 624 490
Summa kassa och bank		5 158 667	5 624 490
Summa omsättningstillgångar		6 085 300	6 203 911
SUMMA TILLGÅNGAR		367 869 816	371 343 889

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 539 500	280 539 500
Fond för yttre underhåll		5 754 531	5 490 181
Summa bundet eget kapital		286 294 031	286 029 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 934 146	-9 755 529
Årets resultat		-1 453 320	85 733
Summa fritt eget kapital		-11 387 466	-9 669 796
Summa eget kapital		274 906 565	276 359 885
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	31 021 412	65 085 710
Summa långfristiga skulder		31 021 412	65 085 710
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	59 869 298	28 805 000
Leverantörsskulder		844 207	207 340
Skatteskulder		8 576	29 257
Övriga skulder		60 948	100 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 158 810	756 088
Summa kortfristiga skulder		61 941 839	29 898 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 869 816	371 343 889

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktisk kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
- Byggnader	100 år
- Förbättringsarbeten	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	7 069 924	7 069 892
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-platser och garage	1 234 202	1 237 649
Övriga intäkter	281 653	245 174
	8 590 579	8 557 515

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	672 824	639 735
Reparationer	343 032	281 760
Underhåll	1 248 211	186 299
Garage	45 924	36 632
Taxebundna kostnader	2 528 686	2 386 661
Försäkring	206 395	198 016
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	287 217	280 637
	5 332 289	4 009 740

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrationskostnader	29 744	26 505
Arvode Ekonomisk förvaltning	160 906	155 012
Arvode Teknisk förvaltning	135 406	149 040
Arvode Uppdrag/beställningar	82 855	29 650
Övriga externa tjänster	55 625	117 431
Övriga externa kostnader	39 291	18 859
Arvode Administrativ förvaltning	54 206	50 534
	558 033	547 031

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	147 000	145 000
Sociala avgifter	46 187	40 680
	193 187	185 680

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Ack. avskrivningar byggnad enligt plan	-30 162 721	-26 807 259
Årets avskrivning enligt plan	-3 355 462	-3 355 462
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-33 518 183	-30 162 721
Mark	88 200 000	88 200 000
Nedskrivning	-4 958 000	-4 958 000
Utgående redovisat värde mark/nedskrivning	83 242 000	83 242 000
Totalt redovisat värde vid årets slut	361 781 817	365 137 279
Taxeringsvärden byggnader	264 000 000	217 200 000
Taxeringsvärden mark	317 000 000	224 000 000
	581 000 000	441 200 000
Taxeringsvärden bostäder	574 000 000	434 000 000
Taxeringsvärden lokaler	7 000 000	7 200 000
	581 000 000	441 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	191 654	188 972
Tele 2	40 769	40 751
Telenor	70 954	58 451
Fordran BRF Essinge Kaj	0	144 409
Skatteverket	89 027	0
Folkfilter	0	33 660
Fastum	36 994	0
Hissen El.Mek. Verkstad AB	30 422	28 629
	459 820	494 872

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	-	-	0	25 205 000
Stadshypotek	0,68	2023-06-30	37 664 298	37 664 298
Stadshypotek	0,49	2024-03-30	31 021 412	31 021 412
Nordea	3,146	2023-12-29	22 205 000	0
			90 890 710	93 890 710
Kortfristig del av långfristig skuld			3 600 000	3 600 000

Om 5 år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 72,9 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	116 000 000	116 000 000
	116 000 000	116 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	744 079	448 673
Upplupna räntekostnader	3 881	0
Värme	171 567	175 761
El	106 083	60 611
Vatten och avlopp	100 211	44 043
Renhållning	5 989	0
Revisionsarvode	27 000	27 000
	1 158 810	756 088

Stockholm 2023-

Martin Svenningsen
Ordförande

Ulf Nyström

Caroline Krook

Ludwig Samuelsson

Hürriyet Demirörs

Alexandra Ståhl

Ann-Charlott Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor