



Årsredovisning 2022



Brf Palissaden

Org nr 769618-5359

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Palissaden, med säte i Huddinge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 19 augusti 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Palissaden 1 i Huddinge kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerfamiljshus med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 3 554 kvm. Föreningen disponerar också 52 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

20 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB.

Entreprenaden blev godkänd den 18 januari 2013. Garantitiden är fem år och började löpa den 19 januari 2013 till den 18 januari 2018.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende gång-och cykelväg samt en ledningsrätt avseende vatten och avlopp, båda till förmån för Huddinge kommuns fastighet Smista 3:3.

Fastighetsavgift

Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 94 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 73 000 000 kr och markvärdet 21 600 000 kr. Värdeår är 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel med HSB Södertörn samt snöröjning med Svensk Markteknik.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 augusti 2011.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter BOA (71 080 kr).

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Lundberg	avgick november 2022
	Ninve Jasaraj	
	Cihan Cavdarlar	
	Amine Erdal	
	Fadi Shamoun	
	Endrit Kabashi	tillträdde november 2022
Suppleanter	Marijana Paunovic	
	Yyse Budakci	avgick maj 2022
	Endrit Kabashi	avgick november 2022

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda möten utöver föreningens årsstämma samt konstituerande möte.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 bundit de lån som löpt ut under året, detta för att säkerställa jämna kostnader för föreningen och medlemmarna.

Föreningen beslutade även under året att plantera en häck vid vändzonen för att minimera insyn till våra privata områden.

OVK-besiktning gjordes på samtliga lägenheter i mars 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (77) medlemmar. Under året har 1 (8) medlemmar tillträtt samt 2 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (6) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 142	3 087	3 132	3 137	3 116
Resultat efter finansiella poster	-755	-473	-114	-343	-399
Resultat exkl avskrivningar	383	665	1 024	795	739
Soliditet (%)	73,6	73,7	73,6	73,4	72,2
Fastighetslån/kvm (kr)	9 139	9 233	9 335	9 436	10 054
Årsavgift/kvm (kr)	706	706	758	758	758

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 051 012	18 073 988	136 321	-1 037 267	-473 228	93 750 826
Disposition av föregående års resultat:			31 080	-504 308	473 228	0
Årets resultat					-755 058	-755 058
Belopp vid årets utgång	77 051 012	18 073 988	167 401	-1 541 575	-755 058	92 995 768

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 541 574
årets förlust	-755 058
	-2 296 632

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	71 080
ianspråk tas från yttre fond	-94 320
i ny räkning överföres	-2 273 392
	-2 296 632

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 141 696	3 087 318
Övriga rörelseintäkter		523	0
Summa rörelseintäkter		3 142 219	3 087 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 955 536	-1 892 992
Övriga externa kostnader	4	-271 652	-121 976
Personalkostnader	5	-126 952	-126 109
Avskrivningar		-1 138 182	-1 138 182
Summa rörelsekostnader		-3 492 323	-3 279 259
Rörelseresultat		-350 104	-191 941
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 954	-281 287
Summa finansiella poster		-404 954	-281 287
Resultat efter finansiella poster		-755 058	-473 228
Årets resultat		-755 058	-473 228

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	123 603 833	124 742 015
Summa materiella anläggningstillgångar		123 603 833	124 742 015
Summa anläggningstillgångar		123 603 833	124 742 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 956	1 956
Övriga fordringar	7	2 574 994	2 323 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	182 575	170 871
Summa kortfristiga fordringar		2 759 525	2 496 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 553	2 553
Summa kassa och bank		2 553	2 553
Summa omsättningstillgångar		2 762 078	2 498 756
SUMMA TILLGÅNGAR		126 365 911	127 240 771

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 125 000	95 125 000
Fond för yttre underhåll		167 401	136 321
Summa bundet eget kapital		95 292 401	95 261 321
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 541 574	-1 037 266
Årets resultat		-755 058	-473 228
Summa fritt eget kapital		-2 296 632	-1 510 494
Summa eget kapital		92 995 769	93 750 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 822 086	10 571 850
Summa långfristiga skulder		7 822 086	10 571 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 658 100	22 241 442
Leverantörsskulder		132 390	49 056
Övriga skulder		56 900	51 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	700 666	575 995
Summa kortfristiga skulder		25 548 056	22 918 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 365 911	127 240 771

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-755 058	-473 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 138 182	1 138 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		383 124	664 954
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 778	-86 183
Förändring av leverantörsskulder		83 335	-5 295
Förändring av kortfristiga skulder		2 546 628	3 299 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 001 309	3 873 135
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 749 764	-3 638 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 749 764	-3 638 550
Årets kassaflöde		251 545	234 585
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 325 917	2 091 332
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 577 462	2 325 917

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 507 601	2 508 165
P-platser och garage	339 157	349 108
Hysesbortfall, p-plats ej moms	-20 100	-22 384
Kabel-TV och bredband	112 125	112 320
Elavgifter	202 913	140 109
	3 141 696	3 087 318

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	76 696	75 453
Trädgårdsskötsel	109 196	145 000
Städkostnader	75 449	87 093
Snöröjning/sandning	188 144	210 270
Hisskostnader	58 578	31 231
Besiktningkostnader	3 022	12 573
Reparationer	18 577	45 921
OVK-besiktning	53 750	0
Fastighetsel	564 990	407 354
Uppvärmning	324 336	302 939
Vatten och avlopp	189 389	124 436
Avfallshantering	66 838	74 146
Försäkringskostnader	50 383	48 323
Bredband	123 902	138 704
Teknisk förvaltning	0	108 876
Planerat underhåll	40 570	40 000
Övriga driftskostnader	8 791	8 877
Förbrukningsinventarier	875	19 020
Förbrukningsmaterial	2 050	12 776
	1 955 536	1 892 992

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode extern revisor	24 625	22 250
Årsredovisning tryck/publicera	4 500	3 835
Föreningsstämma/medlemsmöten	9 750	4 000
Tekn. förvaltning grundavtal	115 976	0
Ek förvaltning grundavtal	64 624	62 876
Ek förvaltning extradeb.	27 212	975
Rest/förseningsavgifter	0	910
Bankkostnader	1 922	2 274
Avgifter Bolagsverket	1 600	700
Övriga förvaltningskostnader	17 394	21 456
Postbefordran	4 050	2 700
	271 653	121 976

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 600	95 200
Övriga arvoden	0	998
Sociala avgifter	30 352	29 911
	126 952	126 109

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	110 566 125	110 566 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 566 125	110 566 125
Ingående avskrivningar	-8 912 896	-7 798 784
Årets avskrivningar	-1 114 112	-1 114 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 027 008	-8 912 896
Redovisat värde mark	22 800 000	22 800 000
Utgående ackumulerade värde mark	22 800 000	22 800 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	481 406	481 406
Ingående avskrivningar	-192 620	-168 550
Årets avskrivningar	-24 070	-24 070
Utgående ackumulerade värde markanläggningar	264 716	288 786
Utgående redovisat värde	123 603 833	124 742 015
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	19 200 000
	94 600 000	70 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattkonto	85	11
Avräkningskonto förvaltare	2 574 909	2 323 365
	2 574 994	2 323 376

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Mätdata	2 026	0
Försäkringspremier	53 184	50 383
Ekonomisk förvaltning	16 562	16 156
Mark och trädgård	26 658	25 299
Teknisk förvaltning	30 551	28 994
Fastighetsskötsel	20 204	19 174
Bredband	33 390	30 865
	182 575	170 871

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,58	2023-10-30	14 057 600	14 210 400
Stadshypotek	0,63	2023-03-30	10 600 500	10 686 450
Stadshypotek	3,82	2024-10-10	7 822 086	7 916 442
Avgår kortfristig del			-24 658 100	-22 241 442
			7 822 086	10 571 850

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 60 000 kr varav 60 000 kr ingår i lån som förfaller inom ett år.
Lån som förfaller inom ett år: 24 658 100 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	118 082	50 754
Styrelsearvoden	3 398	40 326
Sociala avgifter	1 498	13 100
Revision	18 750	18 750
Fastighetsel	83 479	88 322
Fjärrvärme	45 965	43 011
Städkostnad	6 126	0
Avfallskostnader	16 086	0
Vatten- och avlopp	90 436	31 277
Snöröjning	19 175	21 939
Förutb hyror/avg, ej reskontra	0	8 272
Förutbetalda avgifter och hyror	297 671	260 244
	700 666	575 995

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 200 000	38 200 000
	38 200 000	38 200 000

Huddinge 2023- -

Ninve Jasaraj

Cihan Cavdarlar

Amine Erdal

Fadi Shamoun

Endrit Kabashi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Palissaden.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-21 10:21:32

Dokumentet är undertecknat av:

 CIHAN CAVDARLAR (19860712XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-20 14:27:49
 NINVE ISABAR JASARAJ (19860807XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-20 14:19:19
 Amine Erdal (19901117XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-20 13:58:17
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-21 10:21:32
 ENDRIT KABASHI (19920612XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-20 17:10:12
 Fadi Shamoun (19920201XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-20 15:28:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Palissaden.pdf (240513 byte)

9D681927995D21A247EAD434D4887A5D81817AA6EE7E94DC0E80FBB06DEEEED31676571CEAE382454BD2
810861AB49A128D5C1FE5E4B954CBC2864483796B1B6

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

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

 summersa support