

Årsredovisning

Brf Danderyd Palmen 26

769630-5049

Styrelsen för Brf Danderyd Palmen 26 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Danderyd Palmen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Danderyd kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark i anslutning till lägenheterna är medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även innefatta upplåtelse av lokaler i föreningens hus med hyresrätt.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av en bostadsbyggnad i tre våningsplan med totalt 8 bostadsrätter. Föreningen innehar sin mark med äganderätt. En parkeringsplats finns till varje lägenhet, därutöver finns sex gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 5 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 1 144 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 33 400 000 kr, markvärdet 10 200 000 kr och byggnaderna 23 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christopher Ellertsson	Ordförande
Hanna Jäderholm	Ledamot
Camilla Norrgård	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisor

BOREV Revision AB Ordinarie

Peter Lindqvist ansvarig revisor.

BOREV Revision AB Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-11.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 12 (fg. 13) medlemmar fördelade på 8 lägenheter. Under året har 2 medlemmar lämnat föreningen och 1 har tillkommit.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Under året har föreningens installation av solceller blivit klar. I samband med installationen har föreningen tagit över de boendes hushållsel som sedan läses av och debiteras de boende på avgiftsavin för den första månaden varje kvartal. Första debitering skedde på avin för april månad 2023. Föreningen har i och med detta även registrerat sig för moms för den försäljning av el som sker till medlemmarna. Motsvarande del får föreningen dra av i moms på de elfakturor man betalar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till år 2067. Med tanke på att fastigheten är relativt nybyggd så är underhållskostnaderna de närmaste åren låga. De första relativt stora kostnaderna beräknas komma runt år 2037 och omfattar målningsarbeten, värmecentral och pump samt ventilation.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förutom ovan nämnda installation av solceller så har föreningen p.g.a. framförallt ökade räntekostnader höjt årsavgifterna vid två tillfällen under 2023 och ytterligare en gång den 1 april 2024.

Föreningen har under 2023 fått 25 298 kr i statligt stöd för elkostnader.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	751	565	565	557	548
Resultat efter finansiella poster, tkr	-380	-407	-318	-269	-348
Soliditet, %	84	84	84	84	84
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	656				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	96				
Skuldsättning/kvm, kr	7 592				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 592				
Sparande/kvm, kr	61				
Räntekänslighet, %	11,57	16,94			
Energikostnad/kvm, kr	156				
Eget kapital, tkr	45 445				
Taxeringsvärde, tkr	33 400				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	26,00				
Genomsnittlig skuldränta, %	3,98				
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	46				
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0				
Antal överlåtelse, bostäder	1				
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	45 105				

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter inkl. uppvärmning och el delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens garageytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, fastighetsel och hushållsel per kvadratmeter totalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 380 tkr. En nybyggd förening har relativt stora avskrivningar som i Palmen 26:s fall påverkar resultatet negativt med 463 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden kommer behöva finansieras genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 700 000	116 800	-1 585 191	-407 478
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Balanseras i nya räkning			-407 478	407 478
Avsättning till yttre fond		52 179	-52 179	
Årets resultat				-379 552
Belopp vid årets utgång	47 700 000	168 979	-2 044 848	-379 552

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 044 848
Årets resultat	-379 552
Summa	-2 424 400

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	52 179
Anspråktagande av yttre fond	-12 240
Balanseras i ny räkning	-2 464 339
Summa	-2 424 400

Avsättning till fond i enlighet med föreningens nya underhållsplan men utan beräknad kostnad för stambyte.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	750 834	564 960
Övriga rörelseintäkter		28 636	10 892
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		779 470	575 852
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-353 363	-433 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-462 541	-439 120
Summa rörelsekostnader		-815 904	-872 949
Rörelseresultat		-36 434	-297 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 244	-110 381
Summa finansiella poster		-343 118	-110 381
Resultat efter finansiella poster		-379 552	-407 478
Resultat före skatt		-379 552	-407 478
Årets resultat		-379 552	-407 478

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 071 163	54 065 280
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	–	249 131
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>54 071 163</i>	<i>54 314 411</i>
Summa anläggningstillgångar		54 071 163	54 314 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 501	–
Övriga fordringar		63 322	60
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		5 730	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 134	22 272
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>104 687</i>	<i>22 332</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		168 083	230 289
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>168 083</i>	<i>230 289</i>
Summa omsättningstillgångar		272 770	252 621
SUMMA TILLGÅNGAR		54 343 933	54 567 032

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 700 000	47 700 000
Fond för yttre underhåll		168 979	116 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>47 868 979</i>	<i>47 816 800</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 044 848	-1 585 191
Årets resultat		-379 552	-407 478
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 424 400</i>	<i>-1 992 669</i>
Summa eget kapital		45 444 579	45 824 131
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	8 685 259	8 555 189
Leverantörsskulder		74 126	104 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	139 969	83 613
Summa kortfristiga skulder		8 899 354	8 742 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 343 933	54 567 032

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 434	-297 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	462 541	439 120
Erhållen ränta	126	–
Erlagd ränta	-343 244	-110 381
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>82 989</i>	<i>31 642</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-82 355	4 634
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	26 383	41 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 017	77 388
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-219 293	-249 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219 293	-249 131
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-119 930	-123 163
Upptag nya lån	250 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 070	-123 163
Årets kassaflöde	-62 206	-294 906
Likvida medel vid årets början	230 289	525 194
Kursdifferens i likvida medel	–	1
Likvida medel vid årets slut	168 083	230 289

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnader	1	100
Solceller	5	20

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	593 813	504 960
	Uppvärmning, ej momspliktig	100 800	60 000
	El, momspliktig	56 225	–
	Öresavrundningar	-4	–
	Summa	750 834	564 960

I årsavgiften ingår bl. a. vatten. Varje lägenhet betalar en fast kostnad per månad för uppvärmning och elkostnaden debiteras efter faktisk förbrukning.

Not 3	Löpande reparationer	2023	2022
	Värme	3 231	–
	Vatten och avlopp	–	17 846
	Planteringar, träd och buskar	–	12 041
	Summa	3 231	29 887

Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	10 000	25 238
	Snöröjning och sandning	41 627	51 353
	Fastighetsel	147 260	182 883
	Vatten och avlopp	31 165	31 070
	Avfallshantering	23 330	21 662
	Fastighetsförsäkring	14 786	14 165
	Serviceavtal	7 012	–
	Summa	275 180	326 371

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial och inventarier	776	–
	Eget bredband	1 545	1 485
	Revisionsarvoden	16 875	10 375
	Stämma/gemensamma aktiviteter	81	–
	Ekonomisk förvaltning	35 252	33 624
	Bolagsverket	1 000	1 000
	Bankkostnader	1 143	1 050
	Kreditupplysningar	250	–
	Föreningsavgift, Fastighetsägarna	5 790	5 162
	Upprättande av underhållsplan	–	24 875
	Summa	62 712	77 571

Not 6	Planerat underhåll	2023	2022
	OVK	12 240	–
	Summa	12 240	–

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 700 000	56 700 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Installation solceller	468 424	–
	Utgående anskaffningsvärden	57 168 424	56 700 000
	Ingående avskrivningar	-2 634 720	-2 195 600
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-462 541	-439 120
	Utgående avskrivningar	-3 097 261	-2 634 720
	Redovisat värde	54 071 163	54 065 280

12 788 000 kr av anskaffningsvärdet är mark som inte är föremål för avskrivning.
Avskrivning byggnader, 439 120 kr/år
Avskrivning solceller, 23 421 kr/år

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	249 131	–
	Nedlagda utgifter	–	249 131
	Omklassificeringar	-249 131	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	249 131

Installation solceller klar under 2023.

Not 9	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank hypotek, ränta 3,77 %, 2024-01-25	2 711 555	2 756 501
	Swedbank hypotek, ränta 3,77 %, 2024-01-25	2 939 817	2 984 586
	Swedbank hypotek, ränta 4,873 %, 3 månader löptid	3 033 887	2 814 102
	Avgår kortfristig del av fastighetslån	-8 685 259	-8 555 189
	Summa	0	0

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera lån.

Föreningens löpande amortering under 2024 är 120 207 kr.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna räntekostnader	45 813	4 203
	Förutbetalda hyror och avgifter	81 156	69 410
	Beräknat arvode för revision	13 000	10 000
	Summa	139 969	83 613

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	Summa ställda säkerheter	9 000 000	9 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 20 % from första april 2024.

UNDERSKRIFTER

Danderyd / - 2024

Christoffer Ellertsson

Camilla Norrgård

Hanna Jäderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats / - 2024

Borev Revision AB

Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor