

Styrelsen för BRF Essinge Port får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen under verksamhetsåret har bestått av;

Martin Svenningsen, ordförande

Ann-Charlotte Söderholm, vice ordförande

Caroline Krook

Emma Furukvist

Hürriyet Demirörs

Ludwig Samuelsson

Ulf Nyström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 sammanträden.

Det har hållits två städdagar där hela föreningen varit inbjuden. Dessutom har det hållits en extrastämma i december för hantering av två propositioner från styrelsen.

Året har präglats av en allt stramare ekonomi, vilket gjort att föreningen tvingats höja avgiften med 16%. Två av tre lån har lagts om året, vilket medfört kraftigt höjda räntor. Dessutom har fjärrvärmekostnaderna ökat. Däremot har satsningen på LED-belysning markant påverkat elkostnaderna, som minskat med cirka 30%.

Föreningen har bytt TV-leverantör och upphandlat ny partner för parkeringsövervakning.

Fjärrvärmeanläggningen har gåtts igenom och hela fastighetens radiatorsystem har spolats igenom, samt filter för radiatoratorvatten har installerats.

Belysningen i föreningens samtliga hissar har bytts till LED.

Gästlägenheten har rustats upp och två tvättmaskiner har bytts ut till nya, och cykelförråden har rensats på övergivna cyklar.

Ulf Nyström och Ludwig Samuelsson har varit styrelseledamöter i Primusgaragets samfällighetsförening.

Föreningen har representerats i sopsugssamfälligheten av Hürriyet Demirörs.

Planerade åtgärder 2024

Under 2024 kommer en radonmätning att göras i samband med att det tas fram en ny energideklaration.

Åtgärder för att minska förekomsten av måsar på taket kommer att genomföras.

Föreningen byter bredbandsleverantör, efter upphandling genomförd 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 075	8 591	8 558	8 553	8 411
Resultat efter finansiella poster	-2 517	-1 453	86	203	135
Soliditet (%)	74,4	74,7	74,4	73,6	73,0
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 (kr)	731	669	669	669	669
Lån / kvm bostadsrättsyta (kr)	8 596	8 596	8 879	9 220	9 584
Lån / kvm totalyta (kr)	7 369	7 369	0	0	0
Fastighetens belåningsgrad, %	25	25	21	22	23
Taxeringsvärde	581 000	581 000	441 200	441 200	441 200
Insatser och upplåtelseavgifter	280 540	280 540	280 540	280 540	280 540
Avsättning yttre underhållsfond / kvm total yta (kr)	21	21	21	84	84
Avskrivning / kvm totalyta	272	272	272	277	277
Elkostnad / kvm totalyta (kr)	21	41	29	19	24
Värmekostnad / kvm totalyta (kr)	106	92	97	85	90
Vattenkostnad / kvm totalyta (kr)	29	23	20	21	20
Energikostnad / kvm totalyta (kr)	156	157	0	0	0
Sparande / kvm totalyta (kr)	167	255	0	0	0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter %	84	82	0	0	0
Räntekänslighet %	11,8	12,9	0,0	0,0	0,0

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

Nyckeltal med nollvärde avser nya lagstadgade tal som endast räknats ut från och med 2022.

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	5 754 531	-9 934 146	-1 453 320	274 906 565
Avsättning till fond för yttre underhåll			264 350	-264 350		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 453 320	1 453 320	0
Årets resultat					-2 517 392	-2 517 392
Belopp vid årets utgång	157 544 000	122 995 500	6 018 881	-11 651 816	-2 517 392	272 389 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 403 605
Årets resultat	-2 517 393
	-12 920 998

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

Avsättning till fond för yttre underhåll	264 350
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 222 156
Balanseras i ny räkning	-11 963 192
	-12 920 998

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 074 933	8 590 579
Övriga rörelseintäkter		88 503	0
Summa rörelseintäkter		9 163 436	8 590 579
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 111 841	-5 332 289
Övriga externa kostnader	4	-349 316	-558 032
Personalkostnader	5	-187 667	-193 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 355 462	-3 355 462
Summa rörelsekostnader		-10 004 286	-9 438 970
Rörelseresultat		-840 850	-848 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 719	5 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 703 262	-610 400
Summa finansiella poster		-1 676 543	-604 929
Resultat efter finansiella poster		-2 517 393	-1 453 320
Resultat före skatt		-2 517 393	-1 453 320
Årets resultat		-2 517 393	-1 453 320

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

358 426 354

361 781 816

Summa materiella anläggningstillgångar

358 426 354

361 781 816

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

2 700

2 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 700

2 700

Summa anläggningstillgångar

358 429 054

361 784 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

20 624

165 125

Övriga fordringar

398 913

301 688

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

301 639

459 820

Summa kortfristiga fordringar

721 176

926 633

Kassa och bank

Kassa och bank

6 269 914

5 158 667

Summa kassa och bank

6 269 914

5 158 667

Summa omsättningstillgångar

6 991 090

6 085 300

SUMMA TILLGÅNGAR

365 420 144

367 869 816

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 539 500	280 539 500
Fond för yttre underhåll		4 770 670	5 754 531
Summa bundet eget kapital		285 310 170	286 294 031
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 403 605	-9 934 146
Årets resultat		-2 517 393	-1 453 320
Summa fritt eget kapital		-12 920 998	-11 387 466
Summa eget kapital		272 389 172	274 906 565
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	31 021 412
Summa långfristiga skulder		0	31 021 412
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	90 890 710	59 869 298
Leverantörsskulder		972 916	844 207
Skatteskulder		18 586	8 576
Övriga skulder		86 688	60 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 062 072	1 158 810
Summa kortfristiga skulder		93 030 972	61 941 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 420 144	367 869 816

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 517 393

-1 453 320

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 355 462

3 355 462

Betald skatt

-97 225

331 947

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

740 844

2 234 089

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

144 501

-165 125

Förändring av kortfristiga fordringar

158 181

-264 948

Förändring av leverantörsskulder

128 709

636 867

Förändring av kortfristiga skulder

-60 989

93 294

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 111 246

2 534 177

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-3 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-3 000 000

Årets kassaflöde

1 111 246

-465 823

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 158 667

5 624 490

Likvida medel vid årets slut

6 269 913

5 158 667

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.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme:

Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 725 930	7 069 924
Hysesintäkter, lokaler	3 300	4 800
Hysesintäkter, p-platser och garage	1 237 937	1 234 202
Övriga intäkter	107 767	281 653
	9 074 934	8 590 579

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	653 640	672 824
Reparationer	445 267	343 032
Underhåll	1 222 156	1 248 211
Garage	0	45 924
Taxebundna kostnader	2 413 830	2 528 686
Försäkring	209 866	206 395
Självrisk	105 000	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	311 228	287 217
Samfällighetsavgift	750 854	0
	6 111 841	5 332 289

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	12 492	29 744
Arvode Ekonomisk förvaltning	169 366	160 906
Arvode Teknisk förvaltning	37 748	135 406
Arvode Uppdrag/beställningar	37 014	82 855
Övriga externa tjänster	26 425	55 625
Övriga externa kostnader	38 517	39 291
Arvode Administrativ förvaltning	27 755	54 206
	349 317	558 033

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	142 800	147 000
Sociala avgifter	44 867	46 187
	187 667	193 187

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	312 058 000	312 058 000
Ack. avskrivningar byggnad enligt plan	-33 518 183	-30 162 721
Årets avskrivning enligt plan	-3 355 462	-3 355 462
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-36 873 645	-33 518 183
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	358 426 355	361 781 817
Taxeringsvärden byggnader	264 000 000	264 000 000
Taxeringsvärden mark	317 000 000	317 000 000
	581 000 000	581 000 000
Taxeringsvärden bostäder	574 000 000	574 000 000
Taxeringsvärden lokaler	7 000 000	7 000 000
	581 000 000	581 000 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	200 335	191 654
Telefoni	6 254	40 769
Bredband	26 961	70 954
Skatteverket	0	89 027
Ekonomisk förvaltning	20 508	0
Samfällighetsavgift	0	36 994
Hisservice	31 644	30 422
Webbsida	15 938	0
	301 640	459 820

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek			0	37 664 298
Stadshypotek	0,49	2024-03-30	31 021 412	31 021 412
Nordea	3,92	2024-12-29	22 205 000	22 205 000
Nordea	4,59	2024-12-30	37 664 298	0
			90 890 710	90 890 710
Kortfristig del av långfristig skuld			0	3 600 000

Om 5 år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 90,9 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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	116 000 000	116 000 000
	116 000 000	116 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	733 181	744 079
Upplupna räntekostnader	16 858	3 881
Värme	192 944	171 567
El	25 311	106 083
Vatten och avlopp	58 918	100 211
Renhållning	7 859	5 989
Revisionsarvode	27 000	27 000
	1 062 071	1 158 810

Stockholm

Martin Svenningsen
Ordförande

Ulf Nyström

Caroline Krook

Ludwig Samuelsson

Hürriyet Demirörs

Alexandra Ståhl

Ann-Charlott Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

MT Revision

Tobias Benne
Revisor