

Årsredovisning för
Brf Palladium, Katrineholm
769635-2793

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Palladium, Katrineholm, 769635-2793 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstlagen (1999:1229)

Verksamheten

Föreningen registrerades 2017-09-12.

Den ekonomiska planen registrerades 2018-05-31.

Föreningen tillträdde fastigheten Humlen 2, Katrineholm per den 2018-06-01

Inklusive de 10 nyproducerade lägenheterna.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av PHM Redovisning AB.

Under året har JKE Fastighets & Trädgårdstjänst AB tagit hand om den inre och yttre fastighetskötseln.

Vid årets utgång var medlemsantalet 14 stycken fördelade på 10 stycken lägenheter.

Styrelsen ska ha sitt säte i Katrineholm.

Föreningen har ingen aktiv underhållsplan.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Johan Öberg
Vice ordförande	Johan Falk
Sekreterare	Erik Gyllengahm

Suppleant

Suppleant	Gabriella Piluso
Suppleant	Kerstin Mertner

Valberedning

Gabriella Piluso
Kerstin Mertner

Revisor

LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB , Jens Forneng

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har inte beviljat några lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har hållit fem stycken protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 juni 2023.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Humlen 2
Adress:	Drottninggatan 4, 641 30 Katrineholm
Byggår:	Ombyggt 2018
Taxeringsvärde:	14 440 000 kr varav byggnadsvärde 12 539 000 kr
Lägenhetsfördelning:	10 lägenheter och 3 lokaler fördelade i en huskropp
Total boyta:	678 m ²
Total lokalyta:	261 m ²
Mark	Marken innehas med äganderätt.

Lägenhets/lokalfördelning

1 rum och kök	1 st
2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	1 st
5 rum och kök	1 st
Lokaler	3 st

Föreningen blockhyr 5 stycken garageplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Avgifter höjdes med 10% 2:a kvartalet och & lokalhyror höjdes enligt index vid årskiftet.

-Garageplatserna minskade från 10 till fem.

Övrigt

- Föreningen förlikades med Cityfastigheter och fick en ersättning om 350 tkr. Då en fordran fanns i räkenskaperna blir den resultatmässiga påverkan - 31 178 exklusive övriga kostnader för advokater och konsulter.

Eget kapital

	<i>Insatser Upplåtelsavgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 490 000	104 000	-409 203	-126 759
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-126 759	126 759
Fondavsättning enligt stämmobeslut		26 000	-26 000	
Årets resultat				-407 288
Vid årets slut	10 490 000	130 000	-561 962	-407 288

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	939 618	770 499	689 096	672 145
Resultat efter finansiella poster	-407 288	-126 759	-288 061	-78 779
Soliditet, %	44,9	45,9	46,3	48
Balansomslutning	21 484 588	21 903 599	21 982 222	21 989 572
Sparande kr/kvm	-39			
Årsavgift kr/kvm	772			
Energikostnad kr/kvm	225			
Räntekostnad kr/kvm	418			
Skuldsättning kr/kvm (bostadsrätt)	16 388			
Skuldkvot, %	12			
Räntekänslighet, %	15			
Årsavgifts andel av total rörelseintäkt, %	75			

Nyckeltal i kr

Årsavgift/m ² boyta upplåten med bostadsrätt	1 070	783	754	732
Lån/m ² totalyta	11 833	11 933	12 098	11 402

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultat är negativt på grund av extra kostnader i samband med tvisten med byggentreprenören samt ökade räntekostnader.

Föreningen har höjt avgifterna med 10% under året och ytterligare höjning är aviserad med 5 % 2024-01-01.

Styrelsen ser över avgiften avseende om ytterligare höjning krävs under året. Styrelsen ser även över möjligheten att öka intäkterna samt minska kostnaderna.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-561 962
årets resultat	-407 288
Totalt	-969 250

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	37 617
balanseras i ny räkning	-1 006 867
Summa	-969 250

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	939 618	770 499
Övriga rörelseintäkter	3	24 493	-
Summa rörelseintäkter		964 111	770 499
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-816 310	-511 398
Personalkostnader	5	-	15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-162 780	-162 780
Summa rörelsekostnader		-979 090	-658 408
Rörelseresultat		-14 979	112 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 518	-238 940
Summa finansiella poster		-392 309	-238 850
Resultat efter finansiella poster		-407 288	-126 759
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-407 288	-126 759
Skatter			
Årets resultat		-407 288	-126 759

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 849 092	21 011 872
Summa materiella anläggningstillgångar		20 849 092	21 011 872
Summa anläggningstillgångar		20 849 092	21 011 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		191 395	580 350
Övriga fordringar		10 708	78 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 596	6 427
Summa kortfristiga fordringar		206 699	665 089
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		439 095	226 638
Summa kassa och bank		439 095	226 638
Summa omsättningstillgångar		645 794	891 727
SUMMA TILLGÅNGAR		21 494 886	21 903 599

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 121 500	10 121 500
Upplåtelseavgift		368 500	368 500
Fond fastighetsunderhåll		130 000	104 000
Summa bundet eget kapital		10 620 000	10 594 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-561 962	-409 203
Årets resultat		-407 288	-126 759
Summa fritt eget kapital		-969 250	-535 962
Summa eget kapital		9 650 750	10 058 038
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 185 375	7 222 125
Summa långfristiga skulder		7 185 375	7 222 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 925 500	3 982 500
Leverantörsskulder		166 144	34 863
Skatteskulder		58 280	47 050
Övriga skulder		146 163	178 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	362 674	381 016
Summa kortfristiga skulder		4 658 761	4 623 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 494 886	21 903 599

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-407 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	162 780
	<u>-244 508</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-244 508
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	458 390
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	92 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 207
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-93 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 750
Årets kassaflöde	212 457
Likvida medel vid årets början	226 638
Likvida medel vid årets slut	439 095

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Ombyggnation	50

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Månadsavgifter	618 715	530 618
Hysesintäkter	190 088	171 472
Garagehyror	24 000	30 000
Eldebitering, moms	90 823	38 400
Vattendebitering, moms	15 699	
Påminnelseavgifter	270	-
Öresutjämning	23	-8
	939 618	770 482

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Elstöd	17 345	-
Övriga ersättningar	7 148	-
Summa	24 493	-

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra för garage	12 334	11 875
El	84 073	102 388
OVK	33 810	17 965
Värme	87 790	79 934
Sotning	5 634	6 418
Vatten och avlopp	39 498	50 679
Renhållning, sophantering	14 946	20 947
Fastighetsskötsel inhyrd	89 752	67 736
Trappstädning inhyrd	16 814	19 255
Reparation och underhåll	92 198	-
Underhåll gård & park	-	471
Övriga driftskostnader	-	12 382
Larm-hiss, porttelefon	2 471	2 646
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	29 140	29 140
Fastighetsförsäkringar	17 855	15 800
Planerat underhåll	-	17 117
Konstaterade kundförluster	31 177	-
Övriga föreningskostnader	-	4 529
Administrationskostnader	29 700	30 999
Extern revisionskostnad	12 395	10 034
Konsultarvode (advokatkostnader)	210 899	-
Bankkostnader	2 194	2 126
Övriga externa kostnader	3 630	8 956
Summa	816 310	511 397

Not 5 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	-	12 000
Sociala avgifter	-	3 770
Summa	-	15 770

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 729 740	21 729 740
	<u>21 729 740</u>	<u>21 729 740</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-717 868	-555 088
-Årets avskrivning enligt plan byggnader	-156 188	-156 188
-Årets avskrivning enligt plan ombyggnation	-6 592	-6 592
	<u>-880 648</u>	<u>-717 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 849 092	21 011 872
Bokfört värde byggnader	17 785 401	17 941 589
Bokfört värde ombyggnation	308 356	314 948
Bokfört värde mark	2 755 335	2 755 335
	<u>20 849 092</u>	<u>21 011 872</u>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 199415	2024-01-30	4,57%	798 000	-
Stadshypotek 78243	2025-06-30	1,60%	3 513 125	3 531 375
Stadshypotek 151408	2023-01-30	1,16%	-	800 000
Stadshypotek 175632	2026-06-30	4,23%	3 672 250	3 690 750
Stadshypotek 974767	2024-01-11	5,39%	3 127 500	3 182 500
			<u>11 110 875</u>	<u>11 204 625</u>
Varav kortfristig del 1 år			-191 500	-36 500
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-3 734 000	-3 982 500
Kvarstående långfristig del			7 185 375	7 185 625
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-7 185 375</u>	<u>-7 185 625</u>
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	11 480 000	11 480 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	78 327	59 961
Förutbetalda intäkter	252 294	214 380
Upplupna kostnader	32 052	106 675
	<u>362 673</u>	<u>381 016</u>

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-En avgiftshöjning om 5 % från 2:a kvartalet samt höjning lokalhyror enligt index.

Underskrifter

Katrineholm den

Johan Öberg
Styrelseordförande

Johan Falk

Erik Gyllengahm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 juni 2024



Brf Palladium År 2023.pdf

(102889 byte)
SHA-512: e57305461058ed5f2db0e9bab8d213add0419
e32f3b19f08135db5590d4df47835c57ecae4e0275c87f
be9e2276cac49437d1f8fa1770724e0acfb19c0b9ae0c

Underskrifter

2024-06-06 13:33:56 (CET)



Johan Arne Öberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-07 10:42:07 (CET)



Johan Erik Falk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-07 16:27:54 (CET)



Erik Axel Gabriel Gyllengahm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-09 22:40:53 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
3aa4712dec9787e3aedfcc80d593b04fad121db54db80f45f5e61b2704a360cf797fa68c742086d92c08c2f7642ac1b0aaaba32ca63304f27421bc14bf96bea



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.