

Årsredovisning
för
Brf Enskede Park 1
769616-4487

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Enskede Park 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

År 2023 är föreningens sjuttonde verksamhetsår.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Byggnaderna uppfördes av JM 2007. Fastigheten har beteckningen Torkladan 5. Värdeår 2008.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam t o m april 2024. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

På fastigheten finns två flerbostadshus i 4 våningar, med totalt 21 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 714,5 kvm fördelat enligt : 14 st 94,0 kvm, 6 st 56,0 kvm samt 1 st 62,5 kvm. I fastigheten finns ett styrelse-/övernattningsrum som medlemmarna har möjlighet att hyra. På fastigheten finns även femton parkeringsplatser som hyrs av medlemmarna. Nio av parkeringsplatserna är försedda med elstolpe.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal från 2007-06-28 med Stockholms Kommun.

Förlängt tomträttsavtal gäller fr o m 2017-01-01 t o m 2026-12-31 tecknades 2015-09-23.

Tomträttsupplåtelsen gäller till 2067-01-01, med efterföljande uppsägningsperiod på 40 år.

Väsentliga servitut och ledningsrätt: I föreningens tomträtt finns upplåtet servitutsavtal avseende infartsgata, officiälservitut avseende allmän gångtrafik och el för gatubelysning samt ledningsrättsavtal avseende kombinationsledning för spill- och dagvatten. Fastigheten kan komma att belastas av ledningsrätt för elledningar.

Föreningens adress är Bostadsrättsföreningen Enskede Park 1, Odelbergsvägen 34, 120 47 Enskede Gård.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut avseende långsiktiga sparande för kommande större underhållsåtgärder genom årlig amortering av föreningens banklån samt föreningsstämman beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 502 107 SEK under åren 2024-2030. Styrelsen beräknar att de aktuella planerade underhålls- och utbytesåtgärderna i sin helhet ska täckas av kontanta medel. Senare planerade underhållsåtgärder kan dock medföra att nya lån kommer att behöva upptas.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltare: Princip Redovisning AB, Valhallavägen 165, 115 53 STOCKHOLM

Teknisk förvaltare: Jensen Drift och Underhåll AB, Oppundavägen 1, 122 48 ENSKEDE

Föreningen beskattades 2023 som privat bostadsföretag (äkta förening).

Föreningens säte är Enskede Gård, Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningen har amorterat 750 000 kr på lånen i Handelsbanken under 2023.

Nyckeltal:

Årsavgift 753 kr/kvm bostadsrättsyta.

Belåningsgrad 4 828 kr/kvm bostadsrättsyta.

Förvaltning och underhåll:

-Nya stadgar antogs vid extrastämma i maj.

-Icke akuta underhållsåtgärder för 2023 har skjutits på framtiden.

-Porten på Odelbergsvägen gick inte i lås under försommaren och automatöppningen justerades av Wendelius AB.

-Stuprör och hängrännor på Odelbergsvägen 34 spolades vid två tillfällen pga. stopp efter skyfall.

-Nya armaturer med led-belysning installerades på de två befintliga belysningsstolparna på p-platserna mot parken.

-Nytt snöröjningsavtal tecknades med LK< AB.

-Föreningen beviljades statligt elstöd på 8432 SEK för 2023.

-Brandsyn hölls i november 2023.

-Höjning av årsavgiften med 5% 2024 beslutades i oktober 2023.

Avsättning till yttre fond:

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplanen, finns ingen sådan kan avsättning göras med 0,3% av taxeringsvärdet.

Styrelsens förslag till årets avsättning till fond för yttre underhåll utgör 333 000 kr, beräknat enligt underhållsplanen de kommande 30 åren i snitt.

Administration:

Medlemmarna har hållits informerade och uppdaterade löpande under året med hjälp av infoblad via email, via information på anslagstavlor och direkt i postfacken samt på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-20.

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 36 medlemmar och antalet medlemmar vid årets utgång var 36 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse (år)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antal lägenheter	2	0	1	1	2	2	5	4	1	3	3	2	1

Styrelsen hade efter ordinarie föreningsstämma den 9:e maj 2023 följande sammansättning:

Frida Wesström Skalleberg	Ledamot (ordf)	omval
Margaretha Koch	Ledamot	omval
Bengt Rolfer	Ledamot	omval
Matts Göransson	Suppleant	nyval
Jenny Rönmark	Suppleant	omval

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under perioden 1 januari 2023 till den 31 december 2023 haft elva (11) protokollförda styrelsemöten.
- Arvode till styrelsen har under året uppgått till 60.000 kr exklusive sociala avgifter.

Föreningen har haft en extra föreningsstämma den 30 maj 2023 där nya stadgar röstades igenom.

Styrelsen kontaktas per telefon direkt till ledamöterna, e-mail till styrelsen@enskedepark.se eller genom styrelsens brevlåda på Odelbergsvägen 34.

Revisor

Revisor för föreningen är Anna Forsslund, Mazars AB.

Valberedning

Jimmy Jansson, sammankallande, och Magnus Herbertsson.

Föreningen bedriver Grannsamverkan mot Brott.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 375	1 378	1 519	1 522
Resultat efter finansiella poster	-618	-341	-135	-147
Soliditet (%)	86,1	85,3	85,2	84,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	753	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 828	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 828	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-33	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6,4	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

För att stärka föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat genomföra en avgiftshöjning 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 731 000	39 994 000	1 681 761	-2 474 208	-341 066	55 591 487
Disposition av föregående års resultat:			231 000	-552 065	341 066	20 001
för yttre underhåll			-20 000	0		-20 000
Årets resultat					-617 810	-617 810
Belopp vid årets utgång	16 731 000	39 994 000	1 892 761	-3 026 273	-617 810	54 973 678

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 026 274
årets förlust	-617 810
	-3 644 084

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	333 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 977 084
	-3 644 084

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 375 061	1 378 048
Övriga rörelseintäkter		8 432	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 383 493	1 378 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-913 186	-862 899
Övriga externa kostnader	4	-101 496	-104 388
Personalkostnader	5	-72 913	-73 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-570 255	-570 255
Summa rörelsekostnader		-1 657 850	-1 611 515
Rörelseresultat		-274 357	-233 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 271	5 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-363 724	-112 805
Summa finansiella poster		-343 453	-107 599
Resultat efter finansiella poster		-617 810	-341 066
Resultat före skatt		-617 810	-341 066
Årets resultat		-617 810	-341 066

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

62 728 228

63 298 483

Summa materiella anläggningstillgångar

62 728 228

63 298 483

Summa anläggningstillgångar

62 728 228

63 298 483

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

237 616

234 056

Övriga fordringar

8 559

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 100

52 988

Summa kortfristiga fordringar

281 275

287 050

Kassa och bank

Kassa och bank

857 707

1 602 944

Summa kassa och bank

857 707

1 602 944

Summa omsättningstillgångar

1 138 982

1 889 994

SUMMA TILLGÅNGAR

63 867 210

65 188 477

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 725 000	56 725 000
Fond för yttre underhåll		1 892 761	1 681 761
Summa bundet eget kapital		58 617 761	58 406 761
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 026 274	-2 474 208
Årets resultat		-617 810	-341 066
Summa fritt eget kapital		-3 644 084	-2 815 274
Summa eget kapital		54 973 677	55 591 487
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 274 686	9 024 686
Leverantörsskulder		97 533	79 688
Skatteskulder		65 268	62 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		456 046	430 078
Summa kortfristiga skulder		8 893 533	9 596 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 867 210	65 188 477

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-617 810	-341 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	570 255	570 255
Betald skatt	-5 823	1 887

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-53 378 231 076

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 560	-5 912
Förändring av kortfristiga fordringar	17 888	-17 888
Förändring av leverantörsskulder	17 845	2 585
Förändring av kortfristiga skulder	25 967	-20 930

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 762 188 931

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-750 000	-132 170
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-750 000 -132 170

Årets kassaflöde

-745 238 56 761

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 602 944	1 546 183
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

857 706 1 602 944

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 291 496	1 291 490
Hysesintäkter parkeringsplatser	74 600	75 600
Hysesintäkter lokal	4 600	7 200
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	3 329	3 382
Övriga intäkter	1 036	376
	1 375 061	1 378 048

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	51 153	39 041
Snöröjning/sandning	45 875	30 330
Städning	34 168	34 580
Hiss	55 056	49 572
Reparationer dörrar och lås	0	992
Trädgårdsskötsel/gård	593	17 000
Fastighetsförsäkring	23 475	20 413
Tomträttsavgäld	140 400	140 400
Kabel-TV/bredband	53 424	53 424
Fastighetsskatt	33 369	31 899
Fastighetsel	52 172	61 071
Fjärrvärme	240 174	217 205
Vatten	80 618	66 257
Avfallshantering	49 020	49 410
Ventilation	8 905	10 234
Hyra entrémattor	10 292	9 572
Reparation av huskropp utvändigt	0	20 000
Reparation/underhåll av installationer	21 544	4 317
Övriga fastighetskostnader	12 948	7 182
	913 186	862 899

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier-/material	1 748	7 051
Bankkostnader	3 412	3 845
Datakommunikation	8 239	8 973
Revisionsarvode	21 250	17 500
Arvode ekonomisk förvaltning	48 442	46 728
Medlems-/styrelsemöten	173	2 038
Porto	1 575	1 436
Föreningsavgifter	0	4 630
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter/andrahandsuthyrningsavgift	4 595	5 435
Övriga driftskostnader	12 062	6 752
	101 496	104 388

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	60 000	60 000
Sociala avgifter	12 913	13 973
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter.	72 913	73 973

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader långfristiga skulder	363 220	112 485
Övriga räntekostnader	504	320
	363 724	112 805

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 713 000	68 713 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 713 000	68 713 000
Ingående avskrivningar	-5 414 517	-4 844 262
Årets avskrivningar	-570 255	-570 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 984 772	-5 414 517
Utgående redovisat värde	62 728 228	63 298 483
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	77 000 000	77 000 000

I anskaffningsvärdet ingår tomträtt med 13 000 000 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek ränta f n 4,486% villkorsändringsdag 2024-03-28	3 324 686	3 324 686
Stadshypotek ränta f n 4,576% villkorsändringsdag 2024-12-30	3 080 000	3 080 000
Stadshypotek ränta f n 4,850 % villkorsändringsdag 2024-02-28	1 870 000	2 620 000
	8 274 686	9 024 686

Av lånen utgör 8 274 686 kronor lån med löptid som förfaller inom 12 månader, vilket innebär att de formellt sett utgör en kortfristig skuld. Styrelsen har för avsikt att förlänga lånen under 2024.

Not 9 Ställda säkerheter

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Wesström Skalleberg
Ordförande

Margaretha Koch
Ledamot

Bengt Rolfer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Forsslund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARGARETHA BRITT-MARIE KOCH (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 0757e2454167722375b69e8aaa2d1857b1a1xxx IP: 81.229.xxx.xxx 2024-04-14 17:23:36 UTC 	Frida Carolina Wesström Skalleberg (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: df68f9f113e9378a65b4ea599dadd83a6338xxx IP: 81.229.xxx.xxx 2024-04-14 19:55:44 UTC 
Bengt Gunnar Rolfer (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 4f7aa0e9b50c7034d911db1e68b169ae61a6xxx IP: 95.193.xxx.xxx 2024-04-14 20:51:13 UTC 	ANNA FORSLUND (SSN-validerad) Revisor Serienummer: 4c0f6a59da760b9db7999ba817de8be5b540xxx IP: 217.16.xxx.xxx 2024-04-16 10:33:33 UTC 

Penneo dokumentnyckel: L8OFV-OYZWS-GQ45U-FYJOK-P2DLE-DNYLU

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**