

Årsredovisning 2021

BRF KALK PALAIS

769613-5016



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KALK PALAIS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-12-01.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södertälje Oaxen 1:49 på adressen Box 45146 i Stockholm.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 083 kvm.

MEDLEMSKAP

Föreningen är delägare i Oaxens Samfällighetsförening och innehar 7,5 andelar i Gemensamhetsanläggning 1 samt 10 andelar i Gemensamhetsanläggning 4.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner, Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per Svante Holm	Ordförande
Cathrine Hedman	Kassör
Marita Lärnestadn	Sekreterare
Eva Maria Annette Gunilla Bjurholm	Suppleant

VALBEREDNING

Per Gustafsson och Lena Wall.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreninga av ledamöterna.

REVISORER

Annika Wangson Revisor WBJ Wangson Juridiska Byrå

STYRELSEMÖTEN

Coronaepedemin har påverkat aktiviteten i föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft enstaka styrelsemöten, men dess emellan arbetsmöten som i huvudsak berört tennisbanan, vatten- och värmeproblem och målningsarbeten.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

februari koll av värmeanläggningens effektivitet
maj Årlig service av avloppspumpar

PLANERADE UNDERHÅLL

Våren/försommaren 2022 Återfyllning av tennisbanan
Hösten 2022 Målning fasader , norra och ostliga

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Pumpservice	Södertörns Pumpservice
Försäkring	Söderberg & Partner
El	Telge / Telge Nät
Trädgård	Mats Broqvist

Vi har under det gångna året använt oss av trädgårdsmästare Mats Broqvist, Hölö för underhåll av våra gemensamma trädgårdsanläggningar. Under 2021 har han vid två tillfällen rensat baksidan, södra sidan samt föreslagit förbättringar i trädgårdsmiljön. Detta sker utöver det arbete medlemmarna utför vid vår- och höststädningar och vid andra tillfällen. Vi avser att använda oss av honom under 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under våren/sommaren har tennisbanan sanerats enligt det beslut som Miljökontoret i Södertälje fattat. Saneringen genomfördes enligt den detaljerade plan som föreningen satt upp. Miljökontoret som tillsyningsmyndighet har godkänt saneringen (juli 2021) och ärendet har avslutats. Det avslutar en fyra år lång process.

Den totala kostnaden för provtagningar, schaktning, transport och deponi uppgick till cirka 255 000 kronor. I detta ingår bortforsling av rödgrus från samfällighetens mark. För detta har vi fakturerat samfälligheten 37 700 kronor.

Återstår återfyllning av schaktgropen.

Elkostnader har stigit kraftigt p g a stigande marknadspriser- Ökningen under 2021 är 50 % och då steg priserna mest under det sista kvartalet . Vi kan förvänta ännu kraftigare höjning på årsbasis.

En avloppspump havererade strax innan midsommar. Kostnad för renovering 13 900 kronor.
Spolning av bottenstam utfördes i juni.

I oktober uppstod en breddning av avloppet i lägenhet 6 med åtföljande fuktskador i vägg. Kostnaden för felsökning, spolning samt renovering av vägg uppgick till 27 400 kronor. Kostnaden för ytskiktsrenovering har tagits av lägenhetsinnehavaren.

Sotning har genomförts av samtliga braskaminer. Kostnad 5 200 kr. Sotning sker vart 3:e år enligt nya reglementen.

Felsökning på värmepump har utförts av Walters Kyl & Värme p g a dåliga prestanda. Kostnad 5 200 kronor: Detta ledde till utbyte av kompressor, som dock försenades p g a komponentbrist. Utbytet omfattades av garantin.

En ytterligare justering av värmefördelarna i respektive lägenhet har genomförts av Jensson Rör & Värme (ny leverantör). Kostnad 11 700 kronor. Vissa förbättringar kan konstateras. Vid denna inspektion kunde det konstateras att värmefördelarna är felmonterade från början och att de borde bytas ut för att passa de ventiler som finns i marknaden. Likaså rekommenderas att automatiska avluftare monteras i lägenheterna. Vi återkommer till detta vid stämman.

Styrelsen har beslutat att tillsätta en arbetsgrupp för etablera laddstolpar för elbilar.

EKONOMI

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Ekonomin är fortsatt god men vi kan märka att kostnaderna ökar i takt med fastighetens ålder, skenande energipriser och kommande nyinvesteringar. Kassen var vid årskiftet 373 Tkr.

Styrelsen anser att en buffert på 3-400 Tkr är lämplig att alltid ha i beredskap.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Två städdagar har genomförts i maj respektive oktober. God anslutning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	603	603	603	603
Resultat efter fin. poster	-426	-160	-324	-151
Soliditet, %	65	65	65	66
Yttre fond	313	277	240	240
Taxeringsvärde	12 095	12 095	12 095	11 295
Bostadsyta, kvm	1 083	1 083	1 083	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	443	443	443	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 780	7 780	7 780	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,19	1,22	1,20
Belåningsgrad, %	35,47	35,04	34,62	34,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	21 387	-	-	21 387
Fond, yttre underhåll	277	-	36	313
Balanserat resultat	-5 483	-160	-36	-5 679
Årets resultat	-160	160	-426	-426
Eget kapital	16 022	0	-426	15 596

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 679
Årets resultat	-426
Totalt	-6 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	36
Att från yttre fond i anspråk ta	-250
Balanseras i ny räkning	-5 890
	-6 104

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		603	603
Rörelseintäkter		33	0
Summa rörelseintäkter		636	603
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-642	-316
Övriga externa kostnader	8	-36	-55
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290	-290
Summa rörelsekostnader		-969	-662
RÖRELSERESULTAT		-333	-59
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93	-101
Summa finansiella poster		-93	-101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-426	-160
ÅRETS RESULTAT		-426	-160

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 755	24 045
Summa materiella anläggningstillgångar		23 755	24 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		23 755	24 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	14	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21	17
Summa kortfristiga fordringar		35	31
Kassa och bank			
Kassa och bank		373	489
Summa kassa och bank		373	489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		408	520
SUMMA TILLGÅNGAR			
		24 162	24 565

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 387	21 387
Fond för yttre underhåll		313	277
Summa bundet eget kapital		21 700	21 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 679	-5 483
Årets resultat		-426	-160
Summa fritt eget kapital		-6 104	-5 642
SUMMA EGET KAPITAL		15 596	16 022
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 425	8 425
Summa långfristiga skulder		8 425	8 425
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19	13
Skatteskulder		29	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	93	76
Summa kortfristiga skulder		141	118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 162	24 565

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kalk Palais har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	480	480
Övriga intäkter	156	123
Summa	636	603

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	0	2
Trädgårdsarbete	20	15
Övrigt	15	7
Summa	34	23

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	42	72
VA	16	0
Ventilation	15	0
Värme	5	5
Summa	78	77

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Tennisbanan	250	0
Summa	250	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	150	89
Sophämtning	14	13
Summa	164	102

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	21	20
Fastighetsskatt	15	14
Samfällighet	80	80
Summa	116	114

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1	6
Kameral förvaltning	25	24
Revisionsarvoden	-4	16
Övriga förvaltningskostnader	15	9
Summa	36	55

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93	100
Summa	93	101

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 633	29 633
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 633	29 633

Ingående ackumulerad avskrivning	-5 588	-5 297
Årets avskrivning	-290	-290

Utgående ackumulerad avskrivning	-5 878	-5 588
-----------------------------------------	---------------	---------------

Utgående restvärde enligt plan	23 755	24 045
---------------------------------------	---------------	---------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	585	585
--------------------------------------------	-----	-----

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 200	10 200
Taxeringsvärde mark	1 895	1 895
Summa	12 095	12 095

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	14	14
Summa	14	14

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
------------------------------------------------------	------------	------------

Försäkringspremier	7	7
Förvaltning	8	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4
Summa	21	17

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	1,10 %	8 425	8 425
Summa			8 425	8 425

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	6	16
El	36	10
Förutbetalda avgifter/hyror	50	50
Summa	93	76

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 000	11 000
Summa	11 000	11 000

Underskrifter

Oaxen, 2022 - 04 - 24

Ort och datum

Marita Lärnestad

Marita Lärnestad
Sekreterare

Cathrine Hedman

Cathrine Hedman
Kassör

Per Svante Holm

Per Svante Holm
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 24

Annika Wangson

WBJ Wangson Juridiska Byrå
Annika Wangson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF KALK PALAIS

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF KALK PALAIS för år 2021.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

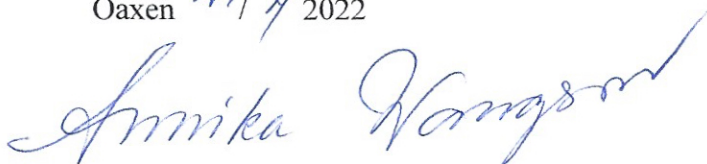
Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

Att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Oaxen 24/4 2022



Annika Wangson

Revisor