

Årsredovisning 2022

BRF KALK PALAIS

769613-5016



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KALK PALAIS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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 via Bostadsrätterna och 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 förening av ledamöterna. Avtal och betalningar över 50 kSEK tecknas av ordföranden och kassören i förening.

REVISORER

Annika Wangson Revisor WBJ Wangson Juridiska Byrå

STYRELSEMÖTEN

Under verksamhetsåret har 6 protokollförda möten hållits. Därutöver har styrelsen samt projektmedlemmar träffats i ett flertal arbetsmöten.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

februari koll av värmeanläggningens effektivitet
maj Årlig service av avloppspumpar

PLANERADE UNDERHÅLL

Vintern/Våren 2023	Återfyllning av tennisbanan
Våren 2023	Installation Gemensam el
Våren 2023	Installation Solcellspark
Våren 2023	Installation Laddpunkter för bil
Våren 2023	Målning bodar,delar av carport samt UC
Våren 2023	Utbyte blandningsventil UC
Hösten 2023	Målning fasader, norr och öst
2024	Utbyte av expansionskärl UC
2024	Utbyte av skärmar på uteplatser
2024-2025	Ny kulvert för kallvatten

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Pumpservice	Södertörns Pumpservice
Värme	Jensson Rör & Värme Walters Kyl och Värmepumpsservice
Försäkring	Söderberg & Partner (Folksam)
El	Telge / Telge Nät
Trädgård	Tomas Svensson

Vi har under det gångna året bytt trädgårdsmästare till Tomas Svensson, Oaxen för underhåll av våra gemensamma trädgårdsanläggningar. Under 2022 har han vid tre tillfällen rensat baksidan, södra sidan samt beskurit buskar och träd. Vi har tecknat ett fast avtal där större delen av trädgårdsarbetet ingår. Det är utformat som ett fastprisavtal där även material ingår (jord, gödsel, m.m.) Detta sker utöver det arbete medlemmarna utför vid vår- och höststädningar och vid andra tillfällen. .

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En lägenhetsförsäljning har skett under året. Mats Eriksson tillträder lägenhet nr 7.

Vid årsstämman 2022 beslutades om en höjning av avgiften med 20 %. Den har inte höjts sedan 2008. Likaså beslutades att höja värmeavgiften med 30 % till följd av de rusande elpriserna man kände till då (maj 2022, se nedan för elkostnadsutvecklingen i föreningen). Stämman beslutade även att ge styrelsen i uppgift att undersöka möjligheterna för att föreningen att producera el med solceller, utöver det uppdrag som redan fanns beträffande laddstolpar till el- och hybridbilar.

Styrelsen har löpande informerat om projektet via nyhetsbrev och två informationsträffar har hållits.

Då styrelsen sammanställt och analyserat materialet för solcellsproduktion, laddpunkter och ett tillkommande projekt som kallas Gemensam el, kallade styrelsen till en extrastämma den 2 oktober 2022. Vid denna stämma beslutades enhälligt att de tre ovannämnda projekten skulle genomföras till en budgeterad kostnad av 1,2 mSEK samt beviljade styrelsen att ta upp lån till max 1,4 mSEK. För ytterligare detaljer hänvisas till kallelsen till extrastämman samt protokoll från densamma.

I beslutet ingick även att styrelsen skulle ansöka om bygglov för solcellsparken. Detta är gjort, men Bygglovsenheten vid Södertälje kommun har återsänt ansökan då sådant beslut inte krävs för solcellsanläggningar på mark. Styrelsen har dock försäkrat sig om samtycke från våra grannar, Oaxen Bygdegårdsförening och Oaxen Samfällighetsförening. Orsaken är att om någon av dessa skulle invända/överklaga skulle ärendet ändå bli byggnadslovspliktigt.

Vid en genomgång av vårt golvvärmesystem under 2021 kunde vår entreprenör Jenssons Rör & Värme, Grödinge konstatera 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. Budgeterad kostnad 156 kSEK, utfallet blev 190 kSEK, då även 49 termostatmotorer fick bytas. Efter bytet upplevs värmekomforten som mycket bättre. Återstår att se om åtgärden även resulterar i en lägre förbrukning.

EKONOMI

Årsavgifterna höjdes från och med maj-avin med 20 % och uppvärmningsavgiften med 30 %. Vi kan märka att kostnaderna ökar i takt med fastighetens ålder, skenande energipriser och kommande nyinvesteringar. Årsavgiften har inte höjts sedan 2008. Uppvärmningskostnaden höjdes p g a de kraftigt stigande elpriser som var kända i april 2022. Sedan dess har elpriserna nått nivåer som ingen hade kunnat förutspå. Det kan finnas skäl till att höja ytterligare, men styrelsen vill avvakta produktionsstarten av solcellerna på senvåren. Det känns dock helt rätt väg att gå, genom att minska beroendet av den labila elmarknaden.

Den gemensamma elkostnaden för uppvärmning, belysning, avloppspumpar, m.m. har utvecklats enligt följande de tre senaste åren.

Kostnad: 2020: 89 kSEK 2021: 150 kSEK 2022: 206 kSEK

Förbrukning: 2020: 60 643 kWh 2021: 75 669 kWh 2022: 70 660 kWh

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen firade 15-årsjubileum med en gemensam middag på Gillet den 11 september 2022 .
Två städdagar har genomförts i maj respektive oktober. God anslutning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	681	603	603	603
Resultat efter fin. poster	-322	-426	-160	-324
Soliditet, %	64	65	65	65
Yttre fond	99	313	277	240
Taxeringsvärde	16 437	12 095	12 095	12 095
Bostadsyta, kvm	1 083	1 083	1 083	1 083
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	495	443	443	443
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 780	7 780	7 780	7 780
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,10	1,19	1,22
Belåningsgrad, %	35,91	35,47	35,04	34,62

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	21 387	-	-	21 387
Fond, yttre underhåll	313	-	-214	99
Balanserat resultat	-5 679	-426	214	-5 890
Årets resultat	-426	426	-322	-322
Eget kapital	15 596	0	-322	15 274

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 890
Årets resultat	-322
Totalt	<u>-6 212</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	49
Balanseras i ny räkning	-6 261
	<u><u>-6 212</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		681	603
Rörelseintäkter		0	33
Summa rörelseintäkter		681	636
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-558	-642
Övriga externa kostnader	8	-61	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290	-290
Summa rörelsekostnader		-910	-969
RÖRELSERESULTAT		-229	-333
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93	-93
Summa finansiella poster		-93	-93
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-322	-426
ÅRETS RESULTAT		-322	-426

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 464	23 755
Pågående projekt		23	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 487	23 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 487	23 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	15	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22	21
Summa kortfristiga fordringar		37	35
Kassa och bank			
Kassa och bank		352	373
Summa kassa och bank		352	373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		389	408
SUMMA TILLGÅNGAR		23 876	24 162

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 387	21 387
Fond för yttre underhåll		99	313
Summa bundet eget kapital		21 487	21 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 890	-5 679
Årets resultat		-322	-426
Summa fritt eget kapital		-6 212	-6 104
SUMMA EGET KAPITAL		15 274	15 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 425	8 425
Summa långfristiga skulder		8 425	8 425
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17	19
Skatteskulder		30	29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	130	93
Summa kortfristiga skulder		177	141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 876	24 162

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 föreningsstämman 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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	536	480
Övriga intäkter	145	156
Summa	681	636

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Mark/gård/utemiljö Planteringar	7	0
Trädgårdsarbete	1	20
Övrigt	3	15
Summa	10	34

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	9	42
VA	0	16
Ventilation	0	15
Värme	190	5
Summa	199	78

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Tennisbanan	0	250
Summa	0	250

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	206	150
Sophämtning	15	14
Summa	221	164

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	22	21
Fastighetsskatt	15	15
Samfällighet	90	80
Summa	128	116

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3	1
Kameral förvaltning	26	25
Revisionsarvoden	7	-4
Övriga förvaltningskostnader	26	15
Summa	61	36

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93	93
Summa	93	93

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

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

Ingående ackumulerad avskrivning	-5 878	-5 588
Årets avskrivning	-290	-290
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 169	-5 878

Utgående restvärde enligt plan	23 464	23 755
---------------------------------------	---------------	---------------

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	14 000	10 200
Taxeringsvärde mark	2 437	1 895
Summa	16 437	12 095

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	15	14
Summa	15	14

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Försäkringspremier	8	7
Förvaltning	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Summa	22	21

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	6	6
El	63	36
Förutbetalda avgifter/hyror	61	50
Summa	130	93

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 000	11 000
Summa	11 000	11 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenskada.

En av bostadsrätterna har drabbats av en läcka i badrummet på övre våningen. Detta har medfört att vatten trängt förbi de fuktspärrar som normalt ska skydda från att fukt tränger in i bjälklaget. Den drabbade lägenheten har fått ner fukt i vardagsrumsdelen. Reparation har påbörjats.

Kostnaderna.

Föreningens försäkring kommer att omfatta rivning, upptorkning, och etablering av nytt våtrumskydd (kostnad 1,5 ppb). Ytskiktet hanteras via bostadsrättsinnehavarens försäkring. Orsaken tycks vara byggnadens grundkonstruktion med kombinationen murade-/träväggar samt ett bristande våtskydd i det aktuella fallet.

Status Elprojektet.

Behov av laddstolpar för elbil aktualiserades i föreningen i början på året och styrelsen såg även ett kraftigt ökat elpris framöver. På uppdrag av styrelsen startade några medlemmar ett projekt/förstudie för att undersöka möjligheten till alt. elförsörjning till föreningen. Den 2 okt presenterades förstudiearbetet/resultatet på en extra stämma och stämman fattade enhälligt beslut att genomföra presenterat arbete och genomföra föreslagen investering. Arbetet delades in i fyra (4) olika genomförandeprojekt. Tennisplan, marken där den gamla tennisplanen ligger iordningsställs för montering av solceller.

Solceller.

Föreningen sätter upp en solcellspark för att kunna producera föreningens el till värmeproduktion, m.m och medlemmarnas egen förbrukning av hushållsel, laddning av elbil m.m. Gemensam el/lgh, varje lgh kan själva läsa av sin förbrukning och debiteras utifrån sin förbrukning. Avi via Nabo.

Laddstolpar sätts upp i carportarna så att medlemmarna kan ladda ev. laddhybrid/elbil. Avi via Nabo.

Under våren 2023 färdigställdes Tennisplanen som nu är klar för att anlägga solcellsparken. Solcellerna och ställningarna är levererade. Vi inväntar beslut från Telge Nät att vi får ansluta oss till det externa nätet. Gemensam el och laddstolpar kommer installeras och färdigställas i samband med att solcellerna monteras och installeras, under våren 2023.

Underskrifter

Oaxen, 2023-04-28
Ort och datum

Cathrine Hedman
Cathrine Hedman
Kassör

Marita Lärnestad
Marita Lärnestad
Sekreterare

Per Svante Holm
Per Svante Holm
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27
Annika Wangson
WBJ Wangson Juridiska Byrå
Annika Wangson
Revisor