

Årsredovisning 2022

BRF KÄLKBACKEN 1

769619-5945



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÄLKBACKEN 1

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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 kommer 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-11-25.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kalkbacken 1 på adressen Isgränd 1 i Hägersten. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 4 279 kvm och 2 lokaler om 104 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Josef Kjellander	Ordförande
Alexandra Wattley	Styrelseledamot
John Brynte Turesson	Styrelseledamot
Gunilla Marianne Sar	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Nicolina Edwards Öberg och Carolina Kjellgren.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

REVISORER

Ernst & Young Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2011-2012	Dränering
2012-2013	Stambyte i hus och relining i källare
2015	OVK besikning
2018	Byte av stuprör och hängrännor
2018-2019	Värmejustering av radiatorer
2019	Reparation av radiatorer, vissa lägenheter
2020	Renovering portar
2020	Installation av digitalt bokningssystem, tvättstuga/föreningslokal
2020	Installation fiber
2020	OVK besiktning
2021	Fasadrenovering, ink målning av fönster, balkongplatta och källarportar
2022	Stamspolning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO
El	Nordic Green Energi
Elnät	Ellevio
Entremattor	TF Entrémattor
Fastighetsskötsel	ADB fastighetsförvaltning
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internetoperatör	Banhof AB
Kabel-TV/Fiber	Tele2/Stokab
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall/Reno Norden
Städning	Smarta Trappstädning
Vatten	Stockholm Vatten

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under 2022 har föreningen startat upp ett omfattande energieffektiviseringsprojekt. Projektet är tvådelat, dels har föreningen borrarat för bergvärme. Därutöver har föreningen beslutat att byta ventilationssystem till ett med värmeåtervinning.

Under hösten genomfördes en planerad stamspolning i fastigheten.

Föreningen har genomfört två stycken trädgårdsdagar med avslutande korvgrillning, en på våren och en på hösten.

Under året har en hyresrätt omvandlats till en bostadsrätt och föreningen har tagit över en lägenhet av en hyresgäst, denna lägenhet planeras att säljas.

Föreningen har hyrt container för grovsopor vid tre tillfällen, vår och höst samt vid julgransplundring.

Under november rasade värdets makter och väldigt mycket snö föll, ett antal träd skadades och föreningen tog hjälp av arborister som snabbt och effektivt röjde upp och såg till att tomten av säker för alla att röra sig på igen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har valt att inte höja avgifterna för bostadsrätterna.

Lån har löpande satts om rörligt och amorterats enligt plan.

Föreningen har beviljats bidrag genom EU-bidrag för delar av de energieffektiviseringar som genomförts, totalt kommer detta uppgå till 2,5 miljoner kr.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under 2022 bytt leverantör av entrémattor från Berendsen/Elis till TF Entrémattor.

Föreningens städ- och trädgårdstjänst Maria Tjernlund har sagt upp sitt avtal, föreningen har skrivit ett avtal om trappstädning med Smarta Trappstädning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 543	3 562	3 548	3 478
Resultat efter fin. poster	-265	-6 769	-1 106	-384
Soliditet, %	39	41	44	45
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	748	735	749	724

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	53 019 256	-	-	53 019 256
Upplåtelseavgifter	16 306 942	-	-	16 306 942
Fond, yttre underhåll	5 034 878	-	-3 791 759	1 243 119
Balanserat resultat	-42 810 981	-6 768 804	3 791 759	-45 788 026
Årets resultat	-6 768 804	6 768 804	-264 523	-264 523
Eget kapital	24 781 291	0	-264 523	24 516 768

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-45 788 026
Årets resultat	-264 523
Totalt	-46 052 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	616 300
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 766
Balanseras i ny räkning	-46 633 083
	-46 052 549

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		3 542 975	3 562 332
Rörelseintäkter		334 994	1 518
Summa rörelseintäkter		3 877 969	3 563 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 199 435	-7 856 436
Övriga externa kostnader	7	-754 014	-1 168 723
Personalkostnader	8	-258 264	-326 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 390	-560 328
Summa rörelsekostnader		-3 709 102	-9 912 453
RÖRELSERESULTAT		168 866	-6 348 603
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 682	21 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-476 071	-441 981
Summa finansiella poster		-433 389	-420 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-264 523	-6 768 804
ÅRETS RESULTAT		-264 523	-6 768 804

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	52 393 283	52 890 673
Pågående projekt		4 195 246	40 625
Summa materiella anläggningstillgångar		56 588 529	52 931 298
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 588 529	52 931 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 804	38 849
Övriga fordringar	11	283 922	3 043 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	145 744	91 868
Summa kortfristiga fordringar		440 470	3 174 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 170 354	5 164 241
Summa kassa och bank		6 170 354	5 164 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 610 825	8 338 815
SUMMA TILLGÅNGAR		63 199 354	61 270 113

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 326 198	69 326 198
Fond för yttre underhåll		1 243 119	5 034 878
Summa bundet eget kapital		70 569 317	74 361 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 788 026	-42 810 981
Årets resultat		-264 523	-6 768 804
Summa fritt eget kapital		-46 052 549	-49 579 785
SUMMA EGET KAPITAL		24 516 768	24 781 291
Avsättningar			
Avsättningar		43 092	44 117
Summa avsättningar		43 092	44 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 499 972	19 189 972
Summa långfristiga skulder		4 499 972	19 189 972
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	30 120 000	15 630 000
Leverantörsskulder		2 220 967	263 561
Skatteskulder		242 427	233 688
Övriga kortfristiga skulder		0	2 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 556 128	1 124 724
Summa kortfristiga skulder		34 139 522	17 254 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 199 354	61 270 113

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kalkbacken 1 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 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	8 060	2 773
Gemensamhetslokal	12 150	2 250
Hysesintäkter, bostäder	505 791	595 287
Hysesintäkter, lokaler	112 764	109 444
Hysesintäkter, p-platser	37 800	37 800
Årsavgifter, bostäder	2 864 916	2 814 778
Övriga intäkter	336 488	1 518
Summa	3 877 969	3 563 850

NOT 3, DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Besiktning och service	7 131	23 867
Brandskydd	9 002	4 500
Dörrar och lås/porttele	13 979	0
Fastighetskötsel	180 555	171 858
Garage och p-platser	50 244	0
Mattservice	19 993	22 432
Reparationer	13 098	8 733
Snöskottning	7 063	7 163
Städning	12 500	30 000
Trädgård och blommor	45 748	21 105
Tvättstuga	8 901	0
VA	88 809	0
Ventilation	0	16 968
Övriga köpta tjänster	41 480	0
Summa	498 503	306 626

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fasadrenovering	0	5 790 322
Övrigt	35 766	0
Summa	35 766	5 790 322

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	78 575	99 385
Sophämtning	98 068	95 752
Uppvärmning	853 578	994 570
Vatten	226 271	243 328
Summa	1 256 492	1 433 035

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	143 452	123 078
Fastighetsförsäkringar	110 699	70 736
Fastighetsskatt	124 443	117 984
Kabel-TV	20 022	14 655
Övrigt	10 058	0
Summa	408 674	326 453

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5 422	6 556
Juridiska kostnader	598 371	998 279
Kameral förvaltning	55 752	84 912
Revisionsarvoden	38 125	31 875
Övriga förvaltningskostnader	56 344	47 101
Summa	754 014	1 168 723

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	45 464	73 500
Styrelsearvoden	212 800	253 467
Summa	258 264	326 967

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	474 628	441 498
Övriga räntekostnader	1 443	483
Summa	476 071	441 981

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58 911 740	58 911 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 911 740	58 911 740
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 021 067	-5 460 739
Årets avskrivning	-497 390	-560 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 518 456	-6 021 067
Utgående restvärde enligt plan	52 393 283	52 890 673
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 426 274</i>	<i>21 426 274</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 511 000	42 460 000
Taxeringsvärde mark	85 237 000	42 250 000
Summa	130 748 000	84 710 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 474	3 617
Övriga fordringar	280 448	3 040 240
Summa	283 922	3 043 857
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	20 374	20 374
Fastighetskötsel	4 688	6 938
Försäkringspremier	37 664	35 371
Förvaltning	24 070	18 813
Kabel-TV	5 517	5 031
Räntor	8 299	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 132	5 341
Summa	145 744	91 868

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	3,06 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2023-10-30	1,14 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2023-02-01	2,71 %	3 560 000	3 590 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,29 %	7 640 000	7 720 000
Stadshypotek	2023-01-09	3,45 %	3 870 000	3 910 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,79 %	4 549 972	4 599 972

Summa **34 619 972** **34 819 972**

Varav kortfristig del 30 120 000

Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader 170 000

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
El	7 436	8 515
Förutbetalda avgifter/hyror	292 389	297 721
Löner	210 000	190 400
Sociala avgifter	65 982	59 824
Städning	0	2 500
Uppvärmning	129 315	131 783
Utgiftsräntor	45 850	34 348
Vatten	41 582	34 496
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	763 574	365 137
Summa	1 556 128	1 124 724

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
Summa	38 000 000	38 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har övertagit en hyresrättslägenhet den 1 mars 2023. Hyresförhandlingarna för föreningens hyresgäster avslutades och hyrorna höjdes med 4,75% från och med den 1 februari 2023.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Gunilla Marianne Sar
Styrelseledamot

Alexandra Wattley
Styrelseledamot

John Brynte Turesson
Styrelseledamot

Josef Kjellander
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor