

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Palladium, Katrineholm

769635-2793

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Palladium, Katrineholm, 769635-2793 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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.

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 Förvaltnings AB Graden.

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

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

Styrelsen ska ha sitt säte i Katrineholm.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Johan Öberg
Vice ordförande	Johan Falk
Sekreterare	Erik Gyllengahm

Suppleant

Suppleant	Gabriella Piluso
Suppleant	Kerstin Mertner

Valberedning

Gabriella Piluso
Karolina Grahm

Revisor

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

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

Styrelsen har beviljat två stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har hållit i fyra stycken protokollförda sammanträden samt en extra stämma. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 juni 2022.

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

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 10 stycken garageplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgifter & lokalhyror höjdes med 5% till hösten.
- Garagehyror höjdes från 300 kr/mån till 500 kr/mån under hösten.
- Ett banklån (Stadshypotek 974765) omlagt enligt plan.

Övrigt

-Gällande den stämningsansökan som omnämns i not 9 så har vi haft ett pågående rättsligt ärende för "fel i fastighet" som förbereds mot Cityfastigheter med hjälp av Advokat Bengt Qvigstad. Bengt blev inkopplad sommaren 2021 och föreningen har drivit denna fråga mot Cityfastigheter sedan juni-2018.

Eget kapital

	Insatser Upplåtelsavgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 490 000	78 000	-95 142	-288 061
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-288 061	288 061
Fondavsättning enligt stämmobeslut		26 000	-26 000	
Årets resultat				-126 759
Vid årets slut	10 490 000	104 000	-409 203	-126 759

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	770 499	689 096	672 145	732 954
Resultat efter finansiella poster	-126 759	-288 061	-78 779	49 260
Soliditet, %	45,9	46,3	47,6	49
Balansomslutning	21 903 599	21 982 222	21 989 572	21 715 519
Nyckeltal i kr				
Årsavgift/m ² boyta	783	754	732	711
Lån/m ² totalyta	11 933	12 098	11 402	11 558

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-409 203
årets resultat	-126 759
Totalt	-535 962

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	-573 579
Summa	-535 962

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	770 499	689 096
Övriga rörelseintäkter		-	10 246
Summa rörelseintäkter, m.m.		770 499	699 342
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-511 398	-630 234
Personalkostnader	4	15 770	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-162 780	-162 780
Summa rörelsekostnader		-658 408	-808 784
Rörelseresultat		112 091	-109 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 940	-178 979
Summa finansiella poster		-238 850	-178 619
Resultat efter finansiella poster		-126 759	-288 061
Årets resultat		-126 759	-288 061

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 011 872	21 174 652
Summa materiella anläggningstillgångar		21 011 872	21 174 652
Summa anläggningstillgångar		21 011 872	21 174 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		580 350	415 433
Övriga fordringar		78 312	18 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 427	4 438
Summa kortfristiga fordringar		665 089	437 877
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		226 638	369 693
Summa kassa och bank		226 638	369 693
Summa omsättningstillgångar		891 727	807 570
SUMMA TILLGÅNGAR		21 903 599	21 982 222

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 121 500	10 121 500
Upplåtelseavgifter		368 500	368 500
Fond fastighetsunderhåll		104 000	78 000
Summa bundet eget kapital		10 594 000	10 568 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-409 203	-95 142
Årets resultat		-126 759	-288 061
Summa fritt eget kapital		-535 962	-383 203
Summa eget kapital		10 058 038	10 184 797
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 222 125	3 531 375
Summa långfristiga skulder		7 222 125	3 531 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 982 500	7 829 000
Leverantörsskulder		34 863	66 997
Skatteskulder		47 050	35 820
Övriga skulder		178 007	172 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	381 016	161 704
Summa kortfristiga skulder		4 623 436	8 266 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 903 599	21 982 222

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Månadsavgifter	530 618	511 328
Hysesintäkter	171 472	120 049
Garagehyror	30 000	36 000
Hysesförluster garage	-	-14 700
Regl El enl avläsning		100
Eldebitering, moms	38 400	33 412
Vattendebitering, moms		2 924
Öresutjämning	-8	-17
	770 482	689 096

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra för garage	11 875	17 726
El	102 388	79 747
OVK	17 965	48 932
Värme	79 934	78 151
Sotning	6 418	4 153
Vatten och avlopp	50 679	89 623
Renhållning, sophantering	20 947	16 641
Snöröjning		16 537
Fastighetsskötsel inhyrd	67 736	47 692
Trappstädning inhyrd	19 255	20 876
Reparation och underhåll		57 366
Underhåll gård & park	471	3 598
Övriga driftskostnader	12 382	
Hisskostnader		301
Larm-hiss, porttelefon	2 646	1 891
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	29 140	17 910
Fastighetsförsäkringar	15 800	14 077
Planerat underhåll	17 117	37 776
Övriga föreningskostnader	4 529	13 954
Administrationskostnader	30 999	31 091
Extern revisionskostnad	10 034	9 326
Bankkostnader	2 126	13 674
Övriga främmande tjänster	8 956	9 192
Summa	511 397	630 234

Not 4 Personal

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	3 770	3 770
Summa	15 770	15 770

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 729 740	21 729 740
-Nyanskaffningar/ombyggnation		-
	<u>21 729 740</u>	<u>21 729 740</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-555 088	-392 308
-Årets avskrivning enligt plan byggnader	-156 188	-156 188
-Årets avskrivning enligt plan ombyggnation	-6 592	-6 592
	<u>-717 868</u>	<u>-555 088</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 011 872	21 174 652
Bokfört värde byggnader	17 941 589	18 097 777
Bokfört värde ombyggnation	314 948	321 540
Bokfört värde mark	<u>2 755 335</u>	<u>2 755 335</u>
	21 011 872	21 174 652

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 974765	2022-06-30	1,70%	-	3 700 000
Stadshypotek 78243	2025-06-30	1,60%	3 531 375	3 567 875
Stadshypotek 974767	2022-01-10	1,45%	-	3 292 500
Stadshypotek 102166	2022-01-30	1,30%	-	800 000
Stadshypotek 151408	2023-01-30	1,16%	800 000	
Stadshypotek 175632	2026-06-30	4,23%	3 690 750	
Stadshypotek 974767	2023-01-11	3,29%	<u>3 182 500</u>	
			11 204 625	11 360 375
Varav kortfristig del 1 år			-36 500	-36 500
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			<u>-3 982 500</u>	<u>-7 792 500</u>
Kvarstående långfristig del			7 185 625	3 531 375
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-7 185 625</u>	<u>-3 531 375</u>
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter		
Fastighetsinteckningar	11 480 000	11 480 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	59 961	32 604
Förutbetalda intäkter	214 380	72 071
Upplupna kostnader	106 676	57 030
	381 017	161 705

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Avgifter & hyror behöver höjas väsentligt för att föreningens ekonomi ska fungera. Kan bli höjningar på upp till 35% fr.o.m. Q2; detta ses nu över och förbereds av Styrelsen.
-Garageplatser ska minskas till hälften.
-Stämningsansökan mot Cityfastigheter skall lämnas till Tingsrätten.
-Dräneringspump på innergård behöver åtgärdas då den orsakar elstörningar med följd att jordfelsbrytaren slår till och strömavbrott i trapphus sker.

Övrigt

-Gällande den stämningsansökan som omnämns ovan så har vi haft ett pågående rättsligt ärende för "fel i fastighet" som förbereds mot Cityfastigheter med hjälp av Advokat Bengt Qvigstad. Bengt blev inkopplad sommaren 2021 och föreningen har drivit denna fråga mot Cityfastigheter sedan juni-2018. Stämningsansökan på 2 mkr till har lämnats till tingsrätten år 2023.

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 19 juni 2023



Årsredovisning 2022.pdf

(100748 byte)
SHA-512: 6edfc9f1185cc159af35f37e77dfc2333de6d
f2431aec85e2dd415dee769d09fa3c2a7fd67c5e5840a
a06f20eeda424bd35abc5388ab0efa34c4110b7da35e0

Underskrifter

2023-06-16 17:03:54 (CET)



Johan Arne Öberg

jo@hvvab.nu
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-19 10:19:23 (CET)



Erik Axel Gabriel Gyllengahm

erik.gyllengahm@sandasa.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-19 11:03:03 (CET)



Johan Falk

falken_67@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-19 13:25:42 (CET)



Jens Gunnar Forneng

jens.forneng@lr-revision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

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:
b952ce7e4bc60d6e657feb95946fd9c79c3acb4a251bb4c01424ed7c36f8b595309e7783ef3b786d3fb0c6b1cb8a2fb5d73728270739952f4f2b7930074748b



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.