

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄLLAN 1 I STOCKHOLM

769603-6461

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄLLAN 1 I STOCKHOLM får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fond för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet samt ekonomiska förutsättningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs, vilket dock inte planeras för i dagsläget. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Styrelsen följer en underhållsplan med fokus på investeringar de kommande 20 åren
- Medel reserveras årligen till planerat och oplanerat underhåll.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2023.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Caroline Knösch	Ordförande
Sofia Ruhne	Sekreterare
Arvid Cronlund	Kassör
Niklas Tolstoy	Ledamot
Andrea Fondberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gustav Philipson

Valberedning

Sara Palmgren	Sammanställande
Carl-Henrik Söderström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

En extra föreningsstämma hölls per capsulam med beslut om nya stadgar 2022-12-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källan 1	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

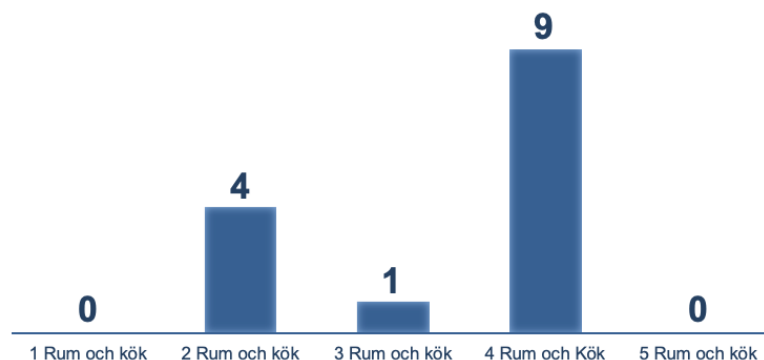
Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1779 m², varav 1399 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Styrelsen följer en underhållsplan med fokus på investeringar de kommande 20 åren

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Granskning av föreningens fastighetsägartillsyn genomförd av miljöförvaltningen	HT 2022	
Taket besiktigat	HT 2022	.
Planerat underhåll		
Trapphusrenovering	2024-2025	
Utbyte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	VT 2023	
Postboxar sätts upp i entréerna samband med dörrbytet	VT 2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Jourservice	Bradvia via Jensen Drift & Underhåll AB
TV, bredband, IP-telefoni	Sappa & Stockholm Stadsnät
El	Fortum
Värme	Stockholm Exergi
Trapphusstädning	Nicabel HB
VA, sophämtning	Stockholm vatten & avfall
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB
Ekonomisk förvaltning	Ecotal AB

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen fick ny teknisk och ekonomisk förvaltare vid årsskiftet 2021/22: Jensen Drift & Underhåll respektive Ecotal.
- Föreningen har utrett utbyte till säkerhetsdörrar till samtliga medlemmar och har planerat byte till postboxar som ska sättas upp i entréerna inför dörrbytet
- Avtal skrevs med ny taksottarfirma den 1/12 2022.
- Stadgarna uppdaterades i december 2022 och registrerades hos Bolagsverket.
- Lokalyrorna höjdes enligt index.
- Miljöförvaltningen gjorde en fastighetsägartillsyn i huset 10/10 2022 utan anmärkningar.
- Taket är undersökt i samband med byte av snöskottarfirma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelser under året: 2

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 689	1 618	1 615	1 563
Resultat efter finansiella poster	393	55	210	518
Soliditet %	70	71	72	72
Driftskostnader per kvm	459	465	429	422
Ränta (andel av omsättning) %	7	7	8	7
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6
Föreningens över/underskott	721 106	385 206	-268 473	-648 265
Skuldsättningsgrad per kvm	5 923	5 923	5 585	5 642

Förklaring till uträkning

Föreningens underskott (årets avskrivningar + årets resultat)

Driftskostnader (Not X i ÅR / boyta = 1779,7 kvm)

Ränta (årets räntekostnad / årets intäkt)

Skuldsättningsgrad (föreningens sammanlagda låneskuld / bota, 1779,7 kvm)

Räntekänslighet (föreningens sammanlagda låneskuld / årets intäkt)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för balkong	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 083 293	135 374	1 766 214	-6 050 433	55 204
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		9 720	157 305	55 204	-55 204
Årets resultat					392 811
Belopp vid årets utgång	31 083 293	145 094	1 923 519	-5 995 229	392 811

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 995 229
Årets resultat	392 811
Summa	-5 602 418

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för underhåll	157 305
Avsättning till balkongfond	9 720
Balanseras i ny räkning	-5 769 443
Summa	-5 602 418

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 686 283	1 608 768
Övriga rörelseintäkter		13 530	8 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 699 813	1 617 568
Rörelsekostnader			
Drifskostnader	3, 4	-862 426	-1 005 076
Övriga externa kostnader		–	-1 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-328 295	-330 002
Övriga rörelsekostnader		–	-119 523
Summa rörelsekostnader		-1 190 721	-1 455 601
Rörelseresultat		509 092	161 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 281	-106 765
Summa finansiella poster		-116 281	-106 763
Resultat efter finansiella poster		392 811	55 204
Resultat före skatt		392 811	55 204
Årets resultat		392 811	55 204

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 827 666	37 155 961
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 827 666	37 155 961
Summa anläggningstillgångar		36 827 666	37 155 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	7 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 271	2 458
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 271	9 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 859 631	1 003 788
<i>Summa kassa och bank</i>		1 859 631	1 003 788
Summa omsättningstillgångar		1 885 902	1 013 673
SUMMA TILLGÅNGAR		38 713 568	38 169 634

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 083 293	31 083 293
Fond för yttre underhåll	2 068 613	1 901 588
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>33 151 906</i>	<i>32 984 881</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 152 535	-6 050 433
Årets resultat	392 811	55 204
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 759 724</i>	<i>-5 995 229</i>
Summa eget kapital	27 392 182	26 989 652
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 8 600 625	10 540 625
Summa långfristiga skulder	8 600 625	10 540 625
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 1 940 000	–
Leverantörsskulder	95 413	17 087
Aktuella skatteskulder	33 378	7 624
Övriga skulder	239 628	133 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 342	481 646
Summa kortfristiga skulder	2 720 761	639 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 713 568	38 169 634

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,25% av anskaffningsvärdet.

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Hysesintäkter lokaler	1 157 355	1 080 879
	Hysesintäkter lokaler ej moms	3 924	1 996
	Årsavgifter bostäder	525 000	525 000
	Övriga intäkter	4	893
		1 686 283	1 608 768

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Vatten och avlopp	-45 187	-44 589
	Fjärrvärme	-230 827	-242 883
	Belysning	-108 412	-83 965
	Renhållning (sopor)	-14 496	-20 359
	Snöröjning	-17 348	-7 944
	Trappstädning	-54 281	-50 084
	Förvaltningsarvoden	-76 728	-107 480
	Försäkringspremier	-20 270	-26 825
	Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-14 642	-37 400
	Bankkostnader	-8 441	-5 990
	Fastighetsskatt	-141 266	-114 776
	Datakommunikation	-38 997	-39 680
	Kabel-tv	-7 591	-8 882
	Arvoden	-38 152	-36 880
		-816 638	-827 737

Not 4	Underhåll	2022	2021
	Utvändiga arbeten	-8 074	-31 483
	Tillsyn och skötsel lokaler	-3 704	-50 888
	Lägenhetsarbeten	-28 607	-52 285
	Serviceavtal	-5 380	-28 322
	Arbeten momsad lokal	–	-14 364
		-45 765	-177 342

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 675 901	38 208 265
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	1 467 636
	Utgående anskaffningsvärden	39 675 901	39 675 901
	Ingående avskrivningar	-2 519 941	-2 200 944
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-328 295	-318 997
	Utgående avskrivningar	-2 848 236	-2 519 941
	Redovisat värde	36 827 665	37 155 960
	Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	21 345 000
	Taxeringsvärden mark	43 400 000	31 000 000

Not 6	Skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Villkorsändr.	Ränta	2022-12-31	Amortering	2021-12-31
Nordea	2023-06-22	3,10%	600 000	0	600 000
Nordea	2023-04-14	1,65%	1 340 000	0	1 340 000
Nordea	2025-04-16	1,05%	3 600 625	0	3 600 625
Nordea	2026-02-18	0,95%	5 000 000	0	5 000 000
Summa			10 540 625		10 540 625

Låneskuld som förfaller inom ett år har redovisats bland kortfristiga skulder.

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 545 000	19 545 000
	Summa ställda säkerheter	19 545 000	19 545 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Caroline Knösch

Niklas Tolstoy

Arvid Cronlund

Sofia Ruhne

Min revisionsberättelse har lämnats

Gustav Philipson
Revisor