

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungstenen 29

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

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 avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08 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

Lars Andersson	Ordförande	Från 2022-10-19
Mika Burman Götz	Ordförande	Till 2022-10-19
Briar Abdulla	Ledamot	Till 2022-10-19
Lejla Dozo	Ledamot	Till 2022-10-19
Martin Karlsson	Ledamot	
Therese Lindberg	Ledamot	Från 2022-10-19
Gustav Wetterling	Ledamot	
Lukas Östman	Ledamot	Från 2022-10-19
Roshanak Lina Motman	Suppleant	
Leif Patrikson	Suppleant	Från 2022-10-19
Fredrik Stenkil	Suppleant	Till 2022-10-19

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karl Henrik Torbjörn Nilsson Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-19. Extra stämma med anledning av val av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöråen nr 20	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus.

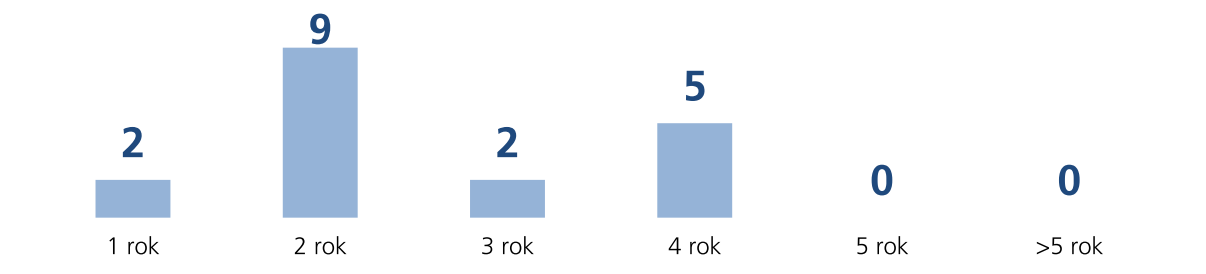
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 502 m², varav 1 502 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	11 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

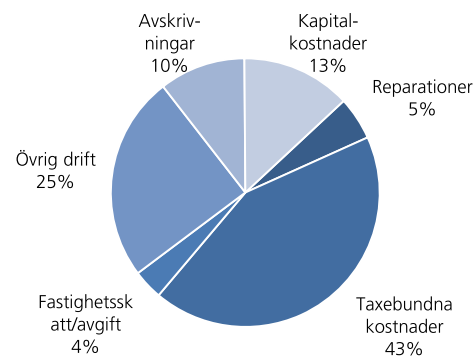
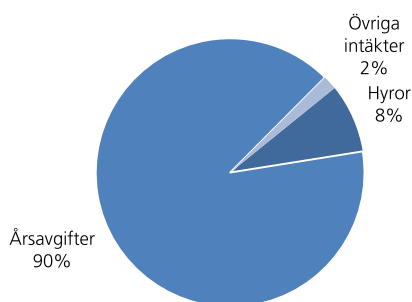
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-31 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	682 986	644 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	757 916	745 200
Finansiella intäkter	2 582	206
Ökning av kortfristiga skulder	26 751	0
	787 249	745 406
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	575 721	586 218
Finansiella kostnader	99 351	96 778
Ökning av kortfristiga fordringar	9 111	0
Minskning av långfristiga skulder	39 616	10 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 414
	723 799	707 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	746 435	682 986
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	63 450	37 996

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	454	454	454	454
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 184	5 210	5 217	5 224
Elkostnad/m ² totalyta	28	19	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	119	118	111	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	64	66	61
Soliditet (%)	34	34	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-16	-35	41
Nettoomsättning (tkr)	754	745	745	730

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 502 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 793 163	0	0	4 793 163
Upplåtelseavgifter	336 244	0	0	336 244
Kapitaltillskott	442 521	0	0	442 521
Fond för yttre underhåll	1 048 504	251 400	-33 896	831 000
S:a bundet eget kapital	6 620 432	251 400	-33 896	6 402 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 464 484	-251 400	18 016	-2 231 100
Årets resultat	7 136	7 136	15 880	-15 880
S:a fritt eget kapital	-2 457 349	-244 264	33 896	-2 246 980
S:a eget kapital	4 163 083	7 136	0	4 155 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	7 136
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 213 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 400
summa balanserat resultat	-2 457 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 457 348
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	753 896	745 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 020	0
Summa rörelseintäkter		757 916	745 200

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-507 563	-479 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 159	-106 455
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-78 290	-78 290
Summa rörelsekostnader		-654 011	-664 508

RÖRELSERESULTAT

103 905 **80 692**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 582	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 351	-96 778
Summa finansiella poster		-96 769	-96 573

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

7 136 **-15 880**

ÅRETS RESULTAT

7 136 **-15 880**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	11 350 862	11 429 152
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 350 862	11 429 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 350 862	11 429 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 111	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	746 439	682 990
Summa kortfristiga fordringar		755 550	682 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		755 550	682 990
SUMMA TILLGÅNGAR		12 106 412	12 112 142

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 129 407	5 129 407
Kapitaltillskott		442 521	442 521
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 048 504	831 000
Summa bundet eget kapital		6 620 432	6 402 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 464 484	-2 231 100
Årets resultat		7 136	-15 880
Summa fritt eget kapital		-2 457 349	-2 246 980
SUMMA EGET KAPITAL		4 163 083	4 155 948
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 239 936	5 875 004
Summa långfristiga skulder		3 239 936	5 875 004
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 546 318	1 950 866
Leverantörsskulder		27 553	27 953
Skatteskulder		27 342	26 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	102 180	76 109
Summa kortfristiga skulder		4 703 393	2 081 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 106 412	12 112 142

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200	200
Fastighetsförbättringar	20	20
Fastighetsförbättringar	50	50

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	682 200	682 200
Hyror bostäder	48 002	48 002
Hyror förråd	15 000	15 000
Överlåtelse/pantsättning	8 694	0
Öresutjämning	0	-2
	753 896	745 200

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 020	0
	4 020	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	42 100	40 950
	Hissbesiktning	3 090	3 985
	Myndighetstillsyn	1 890	1 200
	Gård	1 311	922
	Serviceavtal	18 616	17 398
	Förbrukningsmateriel	1 030	0
		68 037	64 455
	Reparationer		
	Lås	6 125	5 970
	VVS	12 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	13 842	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 970	0
	Hiss	0	16 479
		38 437	22 449
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	33 896
		0	33 896
	Taxebundna kostnader		
	El	41 786	28 114
	Värme	178 070	176 630
	Vatten	53 667	42 483
	Sophämtning/renhållning	49 519	37 385
		323 042	284 612
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 121	25 347
	Kabel-TV	19 160	18 318
	Bredband	4 424	4 424
		50 705	48 089
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 342	26 262
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	507 563	479 763

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	510	1 025
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	43 080	42 160
	Administration	19 678	1 761
	Konsultarvode	0	56 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 370
		68 159	106 455

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	31 085	31 085
	Förbättringar	47 205	47 205
		78 290	78 290

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 161 836	14 161 836
	Utgående anskaffningsvärde	14 161 836	14 161 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 732 684	-2 654 394
	Årets avskrivningar enligt plan	-78 290	-78 290
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 810 974	-2 732 684
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 350 862	11 429 152
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 470 855	6 470 855
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark	59 000 000	36 000 000
		83 800 000	56 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 800 000	56 200 000
		83 800 000	56 200 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	458 188	458 188
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	458 188	458 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-458 188	-458 188
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-458 188	-458 188
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4	4
	Klientmedel hos SBC	144 736	230 827
	Räntekonto hos SBC	601 700	452 159
		746 439	682 990

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	831 000	722 400
	Reservering enligt stadgar	251 400	168 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 896	-60 000
	Vid årets slut	1 048 504	831 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsda
Handelsbanken	1,580 %	2 942 936	2 942 936	2024-01-30
Handelsbanken	0,900 %	2 932 068	2 961 684	2023-10-30
Handelsbanken	3,830 %	693 000	693 000	2023-09-30
Handelsbanken	3,000 %	472 500	477 500	2023-01-20
Handelsbanken	2,737 %	448 750	453 750	2023-04-06
Handelsbanken	1,070 %	297 000	297 000	2025-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut	7 786 254	7 825 870	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 546 318	-1 950 866	
		3 239 936	5 875 004	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 588 174 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 742 300	8 742 300
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	25 061	15 335
	Avgifter och hyror	77 119	60 774
		102 180	76 109
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 16 / 4 2023

Lars Andersson
Ordförande

Gustav Wetterling
Ledamot

Martin Karlsson
Ledamot

Lukas Östman
Ledamot

Therese Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2023

Karl Henrik Torbjörn Nilsson
Intern revisor