



Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallen 1,
organisationsnummer 769617-2787, avger här redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari
2022 till och med den 31 december 2022.

Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen Knallen 1

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som äger bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighetsinnehav

Fastighetsbeteckningen är Knallen 1 i Stockholms kommun. Tomtarealen är på 8437 m² och innehas med tomträtt. Höjningen av tomträttsavgälden sker stegvis fram till 2026 och ligger därefter oförändrad fram till 2031. Höjningen är inräknad i styrelsens långsiktiga arbete vilket lett till oförändrad avgift även för 2022.

Fastigheten har byggnadsår 2003-2004 och innehåller 184 lägenheter. Av dessa är 166 st. upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt varav 10 lägenheter ingår i två gruppboenden förhyrda av Stockholm stad.

Föreningen har sju stycken affärslokaler i varierande storlekar, samtliga är uthyrda.

Fastigheten är belägen med adresserna Babordsgatan 1, 5-11, Hammarby Allé 101-115 och Kölnagatan 2-14 i Hammarby Sjöstad.

Lokaler

Utöver lägenheterna finns gemensamma utrymmen i form av

- Gemensamhetslokal
- Gästlägenhet
- 2 tvättstugor
- Cykel- och barnvagnsrum i anslutning till portar, samt ett cykelrum för långtidsförvaring i källaren.
- Garage med 77 platser för bilar (varav 21 ladd-platser) och 1 MC-plats¹.
- Gemensam terrass
- Ett antal förråd för uthyrning. Fem av dem är omvandlade efter att tidigare ha rymt behållare till den nedlagda sopsugen. Samtliga är uthyrda utom en som används för långtidsförvaring av cyklar.

¹ Garaget har totalt 107 bilplatser och 2 MC-platser. Det drivs i en samfällighet med brf Revet som disponerar 30 bilplatser och 1 MC-plats.

Inteckningar

Föreningen har pantbrev utfärdade med säkerhet i fastigheten Knallen 1 till ett värde av 165 Mkr.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar var den 31 december 2022, 248 st

Av föreningens 184 lägenheter är 18 hyresrätter, 14 st har överlåtit och 6 lägenheter har godkänts för andrahandsuthyrning. Föreningen har sålt 1 lägenhet under hösten som tidigare varit uthyrd som hyresrätt.

Revisorer

Auktoriserad revisor för granskning av räkenskaperna 2022:

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

Internrevisor 2022:

Ordinarie: Ulf Falk, Hammarby Allé 111

Valberedning för verksamhetsåret 2021/2022

Carl Johan Eriksson, Kölnagatan 12, Sammakallande

Ingemar Ode, Kölnagatan 14

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls den 17 maj 2022 där stämman behandlade styrelsens förslag till årsredovisning. Till följd av pandemin hölls stämman även detta år digitalt men med möjlighet att närvara i gemensamhetslokalen. Till stämman hade 25 personer anmält sig digitalt. Röstlängden upptog 39 röstberättigade medlemmar varav 14 fysiskt i lokalen och 25 anslutna digitalt.

Styrelsen

Fram till årsstämmen hade styrelsen följande sammansättning:

Pär Björk	Ordförande
Niklas Wahlstein	Vice ordförande
Johan Kummenje	Sekreterare
Shamil Matourin	Kassör
Peter Carlsson	Ledamot
Håkan Söder	Ledamot

Den nya styrelse som valdes vid årsstämmen 17 maj hade följande sammansättning efter konstituerande styrelsemöte:

Johan Kummenje	Ordförande
Niklas Wahlstein	Vice ordförande
Håkan Söder	Sekreterare

Shamil Matourin
Daniel Segfeldt
Elisabeth Palombolo
Maurizio Gatti

Kassör
Vice kassör
Ledamot
Ledamot

Under hösten ändrades styrelsens sammansättning då Johan Kummenje flyttade från föreningen. Styrelsens sammansättning blev då följande:

Niklas Wahlstein
Maurizio Gatti
Håkan Söder
Shamil Matourin
Daniel Segfeldt
Elisabeth Palombolo

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Vice kassör
Ledamot

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under det gångna året bestått i att förvalta medlemmarnas egendom. Detta arbete har till stor del innefattat att styrelsen medverkat vid olika typer av möten med bland annat lokalinnehavare, förvaltare, myndigheter, banker, försäkringsbolag, föreningar, konsulter, andra bostadsrättsföreningar, hantverkare och entreprenörer.

Styrelsen har under 2022 haft 13 protokollförda styrelsemöten. Utöver det ett flertal arbetsmöten i mindre grupper. Mycket av styrelsens arbete går till att besvara frågor, bl.a. via mail och att ta fram underlag till de projekt som styrelsen bedriver för att förvalta, underhålla och utveckla föreningen. Styrelsen har valt att dela upp arbetet i olika ansvarsområden.

Information

Styrelsen arbetar för en så transparent och tydlig kommunikation och information som möjligt både gentemot medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare men också gentemot vår omvärld. Vi arbetar därför ständigt med förbättringar. En tydlig kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Information och frågor till styrelsen lämnas och besvaras via styrelsens e-postlåda, styrelsen@knallen1.se. Informationen fördelas till den ansvarige för respektive område som ansvarar för att svara.

Medlemsbrev

För att säkerställa att viktig information når medlemmarna skickas medlemsbrev via e-post ungefär en gång i månaden och läggs i samband med det ut på hemsidan. I vissa fall anslås också meddelanden via porttavlor eller delas ut direkt i brevlådorna. Under året har 8 st nyhetsbrev skickats ut och samtidigt tillgängliggjorts via hemsidan. Ett kontinuerligt arbete krävs med uppdatering av boendes och affärsidkares e-postadresser.

Hemsida

Föreningens hemsida www.knallen1.se försöker styrelsen hålla aktuell genom kontinuerlig uppdatering med bl.a. nyheter som är viktiga mellan nyhetsbreven. Händer något i föreningen ska man i första hand finna informationen via hemsidan. Aktuella händelser mellan medlemsbrev läggs ut som nyheter på hemsidan. Under det gångna året har arbetet med att hålla hemsidan uppdaterad tyvärr inte riktigt hunnits med. Anledningen till det är att styrelsen fokuserat på andra viktiga frågor och även varit något underbemannade i och med att det har saknats 1 ledamot.

Hemsidan innehåller bl.a. nyheter, senaste samt tidigare medlemsbrev, stadgar, ordningsregler, information om källsortering, miljöarbete, felanmälan, förvaltning, bilder, vårt miljöarbete, ansvarsfördelning, bokningar, kontaktinformation men också mäklarinformation mm.

Kontinuerligt fylls hemsidan på med ny information i syfte att föreningens medlemmar, men även mäklare, ska finna svar på sina frågor. Målet är att så mycket som möjligt ska vara publik information. Viss information kräver inloggning vilket alla medlemmar får tillgång till genom att skriva och be om det till styrelsens mail: styrelsen@knallen1.se.

Via hemsidan kan man också ta del av alla stämmounderlag, regler för ombyggnationer, andrahandsuthyrning men även det kommande tunnelbanebyggandet mm.

Här gör man också bokningar av gemensamhetslokal, gästlägenhet eller någon av våra två tvättstugor. Det är också via hemsidan man kan göra felanmälan och komma åt uppgifter till våra förvaltare.

Förvaltning

Föreningen har under 2022 haft serviceavtal med följande leverantörer:

Område	Utförare
Ekonomisk förvaltning	Fastum, numera bytt till Delagott
El	Ellevio/Skellefteå Kraft
Entrémattor	Clean Step, namnbyte till CWS
Fastighets- & teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissar	Hisstech
Kabel-TV, standardutbud	Com Hem AB
Källsortering och grovsopor	Ragn-Sells AB
Matavfall	Stockholm Vatten AB
Porttelefoner	Telia företagsabonnemang, Automatic Alarm
Revisor	Conseil Revision AB

Snöskottning	Johanneshovs Fastighetsförvaltning AB
Stadens intranät / Internet	Stokab (Vår Internetleverantör, Stockholms Stadsnät)
Städning gemensamma utrymmen	NRSE
Störningsjour	Bevakningsassistans
Trädgårdsskötsel	T Sifvertsson
Vatten	Stockholm Vatten
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

Utveckling av gården

Under våren presenterades det omfattande förslaget för omgestaltning av föreningens gård. Styrelsen hade låtit anlita en landskapsarkitekt, Karin Eliasson, som tog fram ett helhetsförslag. Detta förslag bearbetades efter synpunkter från medlemmarna som medverkade på ett informationsmöte. Efter detta gjordes ett förfrågningsunderlag som sändas ut till flertalet firmor. Intresset att komma in med en offert var dock mycket mindre än vad arbetsgruppen hade väntat sig. Då vi efter lång väntan endast fått in 2 st anbud valde styrelsen att avvakta med det fortsatta arbetet. Styrelsens tanke är att ursprungsförslaget ligger kvar men högst troligt får arbetet delas upp i mindre etapper om det ska kunna genomföras

Laddstolpar i garaget

Under året har ett arbete gjort tillsammans med Brf Revet för att se på möjligheten att installera fler laddstolpar i garaget. Efterfrågan på platser med möjlighet att ladda elbil bedöms som att öka framöver även om förutsättningar för bidrag till elbilar ändrades hastigt i höstas. Förutsättningar för fler laddstolpar och effektbehovet som kommer att krävas har tagit tid att utreda. Föreningen har även sökt och beviljats det bidrag för installation som för närvarande finns att söka hos Naturvårdsverket. Inom kort kommer arbetet att beställas och styrelsen räknar med att installationen är genomförd före sommaren.

Ansökan om att borra för bergvärme

Föreningen lämnade in en ansökan om borrhållstånd i oktober 2021. Ansökan behövde senare kompletteras med en Miljöinventering som redovisade ev risker för miljöfarliga ämnen i marken. Detta med anledning av föreningens närhet till Lumafabriken där det under många år bedrevs verksamhet med miljöfarliga ämnen. Inventeringen visade på tydlig risk för föroreningar i marken som kan påverkas vid en borrhållning. Föreningen fick därför krav på sig att genomföra en kostsam markundersökning. Då många faktorer bedömdes som osäkra och förutsättningar kring olika uppvärmningsalternativ hela tiden ändras valde styrelsen att återkalla borrhållsökan. Föreningen kan göra ny ansökan längre fram om beslut tas om att en

investering i bergvärmeanläggning bedöms som lönsam. Markundersökning måste dock genomföras vid eventuell ny ansökan.

Hissar

Hissarna i huset har med stigande ålder drabbats av störningar i driften. Orsaken är oftast elektroniken som har tjänat ut. Reparation av dessa delar är kostsamma och omfattande och dessutom till stort besvär för boende. Under året har styrelsen låtit reparera hissen Hammarby allé 105 och tar nu fram en plan för en långsiktig plan för övriga hissar.

Affärslokaler

Samtliga affärslokaler har under året varit uthyrda och inga överlåtelser har skett.

Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar lämnades oförändrad även detta år trots att ingen avgiftsökning har skett sedan 2015. Detta har kunnat göras genom ett långsiktigt arbete med att se över alla kostnader, säga upp, omförhandla avtal och att söka nya möjliga intäkter. Under året har kostnader för drift och underhåll fortsatt öka samtidigt som räntorna stadigt stiger. Styrelsen beslutade därför mot årets slut att en höjning av månadsavgiften inför 2023 blev nödvändig. Föreningens kassa har fortsatt att stärkas genom ökande intäkter och försäljning av en tidigare hyresrätt. Hyresrätten såldes för 3,7 miljoner.

Föreningens samtliga lån är tre-månaders (obundna) lån som är knutet till Stibor. Stibor är en ränta som normalt används bl.a. för lån mellan banker. Vi har tecknat lånen till Stibor + 0,34%. Det innebär att vi under första delen av 2022 hade vårt lån till en ränta på 0,32% då Stibor låg under 0%. Under andra halvåret höjdes Stibor succesivt och låg vid årets slut på 1,91% vilket innebär att föreningen betalade 2,25% i ränta

Styrelsen har fattat ett beslut om att budgetera för en räntekostnad på 4% och att amortera eller investera i föreningen för mellanskillnaden. Det har lett till att vårt lån har amorterats av med 4,0 miljoner kronor under året.

För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar i form av högre räntor och höjd avgift för tomträttsgäld (hyra för tomten) så fortsätter styrelsen arbetet med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Ekonomisk förvaltning

Under hösten förhandlade styrelsen med en ersättare för Fastum som har skött föreningens ekonomiska förvaltning de senaste åren. Ny förvaltare för denna uppgift är Delagott förvaltning som tog över uppgiften vid årsskiftet.

Trädgård

Föreningen har installerat ny belysning i samtliga stolparmaturer på gården. Genom att byta ut vissa delar fungerar nu dessa stolpar med moderna LED-lampor.

Samverkan med den entreprenören för trädgårdsarbete har inte varit till belåtenhet varför avtalet sagts upp inför kommande år.

Trädgårdsgruppen har åter gjort stora insatser genom underhåll och plantering av våra rabatter och utveckling av gårdens olika delar.

Gången längs stödmuren ned till den lägre nivån har stenlagt enligt ett tidigare stämmobeslut. Genomförandet av stenläggning blev fördröjd då avsikten var att detta arbete skulle genomföras som en del i omvandlingen av hela gården.

Tätning av fönster

Under hösten erbjöds möjlighet för föreningen medlemmar att få tätningslister och dammlister i fönster utbytta. Erbjudandet gjordes som ett led i att underhålla fönster och se till att de är tillräckligt täta med tanke på värmeförluster. Boende kunde anlita en entreprenör för att få arbetet utfört alternativt göra bytet själv med material som tillhandahölls av föreningen. I samband med att denna entreprenör var på plats så beställde styrelsen byte av lister i samtliga hyreslägenheter.

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningarna, anlitade entreprenörer och engagerade medlemmar, hyresgäster och affärsinnehavare.