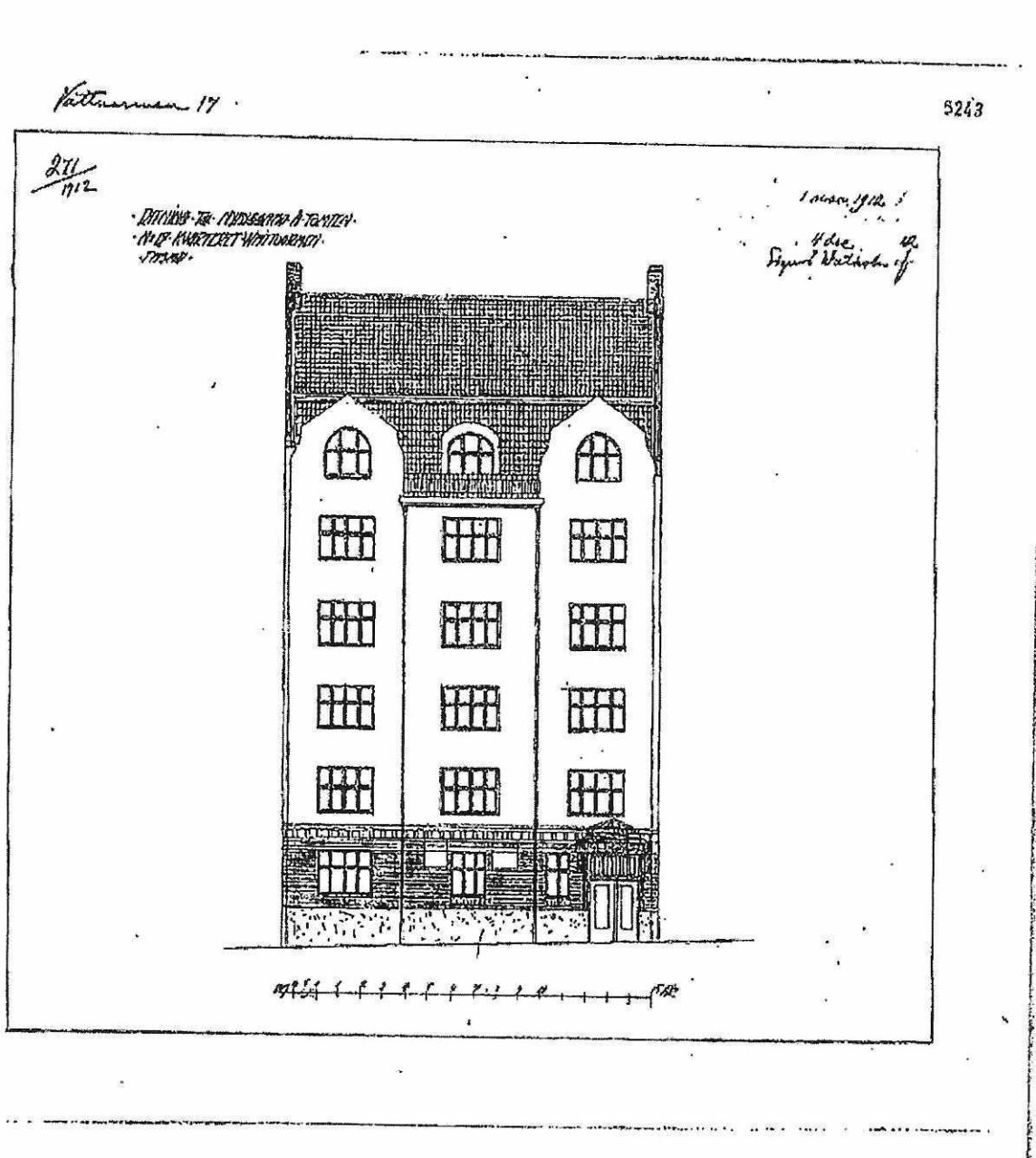


2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5
769605-6691

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023

Sammanfattning av bostadsrättsförening och ekonomi



Verksamheten

Syftet med verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheten utan tidsbegränsning. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades år 2007 och består av 25 lägenheter med bostadsrätt, se fördelning av lägenheter nedan. Föreningen har inga lokaler för uthyrning.

Föreningen har en hemsida, www.kungsholmshamnplan5.se. På hemsidan kommuniceras löpande information om aktiviteter och pågående projekt i föreningen. På hemsidan finns även ytterligare information om regler vid renovering, uthyrning samt övrig relevant information gällande förvaltningen och fastigheten.

Styrelsen

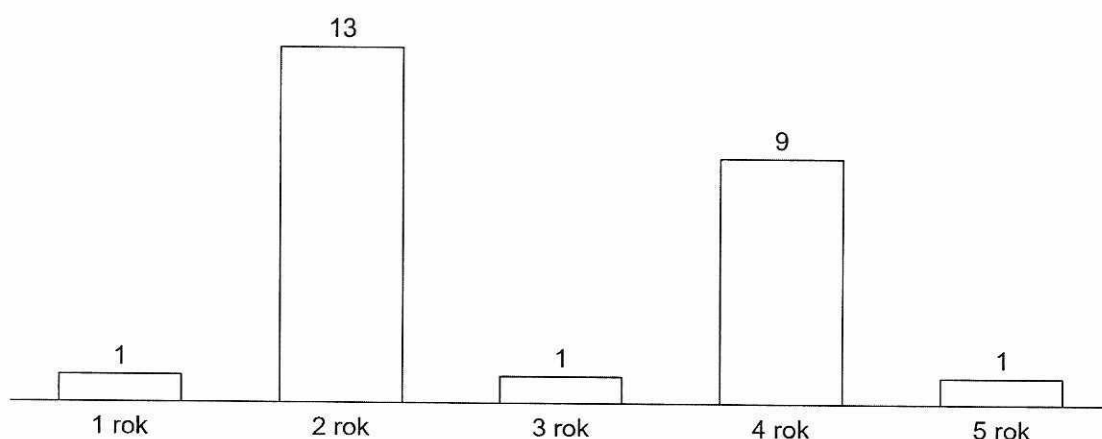
Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till föreningsstämman 2023 var:

Mauritz Wahlqvist	Ordförande
Annie Rapp	Ledamot
Ulf Seger	Ledamot
Johan Toll	Ledamot
Marcus Jonsson	Ledamot

Vid föreningsstämman 2023 valdes följande styrelse:

Mauritz Wahlqvist	Ordförande
Annie Rapp	Ledamot
Ulf Seger	Ledamot
Johan Toll	Ledamot
Marcus Jonsson	Ledamot
Rebecka Augutsson	Suppleant

Fördelning av lägenheter



Fastigheten

Fakta

Fastigheten som ägs av Brf Kungsholms Hamnplan 5 heter Vattuormen 17. Byggnaden uppfördes år 1913 och totalytan (boarea) är 2200m². Tomten som fastigheten står på ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten ritades av arkitektbyrån Hagström & Ekman vilket var ett ledande arkitektkontor i Stockholm, verksamt mellan 1898 – 1918. Firman var känd för sina nationalromantiska och jugend inspirerande palatsliknande byggnader och de skapade en rad storslagna fastigheter i Stockholm.

Förvaltning

Föreningen leverantörsavtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Habitek
Ekonomisk förvaltning	Skärgårdskontoret Ljusterö AB
Bank	SEB
Försäkring	Trygg Hansa (genom Osséen Försäkringsförmedling)
Hiss – service	Kiwa Inspecta AB & Stockholms Hiss- & Elteknik
TV & Bredband	ComHem
Värme	Stockholm Energi
El	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall AB
Avfall / Sopphantering	Stockholm Vatten & Avfall AB
Snöröjning / skottning	Roseb Entreprenad AB
Fakturasystem	Fortnox
Hemsida	Svenska Domäner AB

Underhåll

Styrelsens arbete gällande reparation och underhåll av fastighet följer den underhållsplan och budget som tagits fram sedan tidigare. Underhållsplanen löper över en femårsperiod och uppdateras årligen i samband med budgetprocessen. Prioritering av underhåll följer ett riskbaserat tillvägagångssätt där de största riskerna approachas först. Styrelsens målbild är

att planerat underhåll de kommande fem åren kan bekostas med egen upparbetade medel och befintlig kassa.

Underhåll 2023

Under 2023 har gamla balkonger belägna i den mindre innergården bytts ut mot nya balkonger.

Sotning

Sotning av eldstäder med rökkanaler.

Planerat framtida underhåll

Renovering trapphus och gemensamma utrymmen
Fönsterrenoveringar efter behov

Utfört underhåll

År	Underhåll
2023	Byte av gamla balkonger belägna i den mindre innergården
2021	Byggnation av gym
2021	Fasadrenovering mot grannfastighet
2021	Uppgradering av fläkt rör till vinkällare
2021	Ny gräsmatta på innergård
2021	Sotning
2020	Byte av tappventiler i källaren
2020	Byte av avgasare i värmsystemet
2020	Byte av torkskåp i tvättstuga
2020	Reparation av kylaggregat i vinkällare
2020	Installation av ytterligare belysning i trapphus
2019	Byte av vattenrör
2019	Renovering av fönster i trapphus
2019	Installation av postboxar i entrén
2019	Installering av nya cykelställ
2018	Spolning, stammar och stickrör
2018	Hissar, byte av hissmaskin och övrig teknisk utrustning
2018	Upprustning och målning av ytskikten i tvättstugan
2017	Föreningens vinkällare invigs
2017	Nytt räcke till entrétrappan i gårdshuset
2017	Fönsterrenovering (etapp 2)
2016	Utbyte under central för fjärrvärme
2015	Upprustning av innergård
2015	Fönsterrenovering (etapp 1)
2015	Partiellt stambyte i gatuhuset
2014	Ny avfallshantering
2013	Renovering rökkanaler (utvalda lägenheter)
2013	Balkonger byggs på innergården
2011	Renovering av fasader
2010/2011	Nytt tak (takets lades om)
2010/2011	Nya vindslägenheter
2009	Takaltan och takfönster
2008	Nya elstigar och 3-fas el installerades i varje lägenhet

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi får anses vara god. Till grund för den goda ekonomin i föreningen ligger en stabil ekonomisk plan, låg skuldsättning samt en långsiktig underhållsplan som styrelsen kontinuerligt arbetar efter samt uppdaterar löpande. Målsättningen gällande föreningens kassa är att denna hålls runt 500tkr. Det är ett väl tilltaget mål men samtidigt sunt då det ger styrelsen handlingsfrihet vid oväntade händelser och kostnader utan att behöva lösa likviditetssituationen först.

Föreningens intäkter består av lägenhetsavgifterna.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 207 820	1 210 945	1 212 820	1 200 445
Resultat efter finansiella poster	-361 225	-188 590	-319 728	-464 559
Kassaflöde	-234 593	210 476	310 126	-293 248
Soliditet, %	95	95	95	95
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	513	513	513	513
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	1 187			
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	1 187			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	82			
Räntekänslighet %	2			
Energikostnad per kvm	226			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92			

Det finns nya nyckeltal upptagna för år 2023, inga jämförelsesiffror har tagits fram för tidigare år.

Upplysning vid förlust.

Föreningens resultat har varit negativt sedan föreningen övergick till linjär avskrivning av föreningens byggnader 2014. Ett fortsatt negativt resultat är att vänta kommande år och styrelsen fokuserar främst på föreningens kassaflöde vilket inte påverkas av avskrivningar.

Föreningens skuldsättning får anses vara låg med lån som uppgår till 2 666 200 kr vilket motsvarar ca 1200kr/m² (boarea).

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fonden	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	63 387 077	3 018 517	1 904 635	-4 472 337	-188 590
Disposition av föregående års resultat				-188 590	188 590
Avsättning till fond för yttre underhåll			196 113	-196 113	
Årets resultat					-361 225
Vid årets slut	63 387 077	3 018 517	2 100 748	-4 857 040	-361 225

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 857 040
årets resultat	-361 225
Summa	<u>-5 218 265</u>
disponeras för	
avsättning till inre reparationsfond*	-
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	196 113
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	<u>-5 414 378</u>
Summa	<u>-5 218 265</u>

*Avsättningen för den inre reparationsskatten har avslutats efter beslut på 2018 års stämma och därav ingen avsättning.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 207 820	1 210 945
Övriga rörelseintäkter	3	17 416	3 350
Summa rörelseintäkter		1 225 236	1 214 295
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-842 479	-743 111
Reparation och underhållskostnader	5	-123 329	-48 253
Förvaltningskostnader	6	-95 819	-88 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-506 076	-506 076
Summa rörelsekostnader		-1 567 703	-1 385 612
Rörelseresultat		-342 467	-171 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 000	13 800
Räntekostnader		-30 758	-31 073
Summa finansiella poster		-18 758	-17 273
Resultat efter finansiella poster		-361 225	-188 590
Resultat före skatt		-361 225	-188 590
Skatter		-	-
Årets resultat		-361 225	-188 590

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	65 069 253	65 543 280
Inventarier	8	116 105	148 154
Summa materiella anläggningstillgångar		65 185 358	65 691 434
Summa anläggningstillgångar		65 185 358	65 691 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		203 220	222 377
Övriga fordringar		307 159	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 879	29 958
Summa kortfristiga fordringar		542 258	252 360
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		706 105	940 698
Summa kassa och bank		706 105	940 698
Summa omsättningstillgångar		1 248 363	1 193 058
SUMMA TILLGÅNGAR		66 433 721	66 884 492

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 387 077	63 387 077
Upplåtelseavgifter		3 018 517	3 018 517
Underhållsfonden		2 100 748	1 904 635
Summa bundet eget kapital		68 506 342	68 310 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 857 040	-4 472 338
Årets resultat		-361 225	-188 590
Summa fritt eget kapital		-5 218 265	-4 660 928
Summa eget kapital		63 288 077	63 649 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	-	2 638 600
Kortfr del av långfr skuld		-	-27 600
Summa långfristiga skulder		-	2 611 000
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långfr skuld		-	27 600
Skulder till kreditinstitut	9,10	2 611 000	-
Leverantörsskulder		80 959	100 010
Fastighetsskatteskulder		39 725	37 975
Övriga skulder		-	69 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	413 960	389 273
Summa kortfristiga skulder		3 145 644	624 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 433 721	66 884 492

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-361 225	-188 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	506 076	506 076
	144 851	317 486
Betald skatt	1 750	1 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 601	318 986
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-289 898	-18 575
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-63 696	-62 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-206 993	238 076
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-27 600	-27 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 600	-27 600
Årets kassaflöde	-234 593	210 476
Likvida medel vid årets början	940 698	730 222
Likvida medel vid årets slut	706 105	940 698

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Aktiveringsprinciper för anläggningstillgångar

Vid investeringar samt större underhåll och reparationer gör styrelsen gör en individuell bedömning av utgiften för att ta ställning till huruvida denna ska aktiveras som tillgång i balansräkningen eller ej.

Om- och tillbyggnationer aktiveras normalt som tillgång och adderas till byggnadens värde. Tillkommande utgifter som hänförs till andra tillgångar än byggnad och mark aktiveras som Inventarie om tillgångens funktion eller prestanda tydligt förbättras i förhållande till vad som gällde vid anskaffningstidpunkten eller den senare tidpunkt då tillgångens prestanda tydligt förbättrades.

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	100
-Stambyte	100
-Elstigar	25
-Tak- och fasadrenovering	30
-Inventarier	5
-Vinkällare	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
Med den totala intäkten menas endast avgiften.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	1 127 820	1 127 820
Kabel-TV	52 500	52 500
Vinkällare	27 500	30 625
Summa	1 207 820	1 210 945

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Pantsättningsavgift	525	966
Överlåtelseavgift	2 626	2 416
Övriga ersättningar och intäkter	14 265	-32
Summa	17 416	3 350

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	42 530	41 673
Fastighetsskötsel, extra deb	2 816	1 151
Städning	49 611	48 391
Hissavtal	21 416	3 344
Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	6 817	14 242
Gård/mark	1 393	2 160
Elkostnader	79 319	78 004
Värmekostnader	343 884	305 092
Vattenkostnader	74 849	60 806
Renhållning	42 147	34 911
Snöröjning	16 188	-
Fastighetsförsäkring	62 188	60 053
Kabel-TV	59 597	55 309
Fastighetsskatt	39 724	37 975
Summa	842 479	743 111

Not 5 Reparation och underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation och underhåll enligt plan	-	40 418
Reparation	68 335	-
Underhåll	36 250	-
Hissreparationer	18 744	7 835
Summa	123 329	48 253

Not 6 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Datakommunikation	2 066	1 290
Förvaltningskostnader	67 871	63 092
Revisionsarvoden	22 000	20 625
Bankkostnader	3 252	3 165
Tillsynsavgifter myndigheter	630	-
Summa	95 819	88 172

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 784 487	70 784 487
	<u>70 784 487</u>	<u>70 784 487</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 241 207	-4 767 180
-Årets avskrivning enligt plan	-474 027	-474 027
	<u>-5 715 234</u>	<u>-5 241 207</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 069 253	65 543 280
I utgående redovisat värde ingår mark med	35 177 849	35 177 849
Taxeringsvärde byggnader:	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark:	65 000 000	65 000 000
	<u>93 000 000</u>	<u>93 000 000</u>

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	449 831	449 831
	<u>449 831</u>	<u>449 831</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-301 677	-269 628
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-32 049	-32 049
	<u>-333 726</u>	<u>-301 677</u>
Redovisat värde vid årets slut	116 105	148 154

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
SEB, räntesats 1,17% bundet tom 240628	2 611 000	2 638 600
	2 611 000	2 638 600
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 611 000	27 600
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	2 611 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	2 611 000	2 638 600

Samtliga lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga under 2023. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2024 samt att fortsätta att amortera 27 600 kr/år.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 050 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	22 050 000	42 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Förutbetalda intäkter</i>		
Fakturerad månadsavgift 240101-240331 (230101-230331)	281 955	281 955
Fakturerad avgift för TV/ bredband 240101-240331 (230101-230331)	13 125	13 125
Fakturerad balkongavg 240101-240331 (230101-230331)	3 375	3 375
Fakturerad hyra av plats i vinkällare 240101-240331 (230101-230331)	6 375	7 125
	304 830	305 580
<i>Upplupna kostnader</i>		
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Uppl värmekostnad	53 492	46 874
Uppl elkostnad	8 693	4 193
Uppl vattenkostnad	12 507	11 271
Uppl avfallskostnad	6 972	6 355
Uppl reparationskostnad	12 466	-
	109 130	83 693

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mauritz Wahlqvist
Ordförande

Ulf Seger

Annie Rapp

Marcus Jonsson

Johan Toll

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Marcus Lars Gustaf Jonsson

Styrelseledamot

Serienummer: 2b671d86b4f8514b62aa0568c23ec6c354e9xxxx

IP: 213.132.xxx.xxx

2024-04-08 12:56:37 UTC



JOHAN TOLL

Styrelseledamot

Serienummer: 63129490bd13a9f27782c7f6029af92a1869xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2024-04-09 04:30:15 UTC



MAURITZ WAHLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 8a0d5d5be8531996f9ac03d1b51b7b5dfa5xxxx

IP: 83.253.xxx.xxx

2024-04-10 13:34:24 UTC



Annie Elin Elisabeth Rapp

Styrelseledamot

Serienummer: 2c57a7cde35a79b0bb1a4e9769ce1fb17e5fxxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-11 07:26:34 UTC



Ulf Seger

Styrelseledamot

Serienummer: f23045e50968a7cd5a1e152b5c8855f238a1xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-13 14:07:20 UTC



PIERRE POLHAMMAR

Revisor

På uppdrag av: Pierre

Serienummer: 640f4150b79c5e32c60016b3877cba9bb9efxxxx

IP: 159.253.xxx.xxx

2024-04-15 14:12:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>