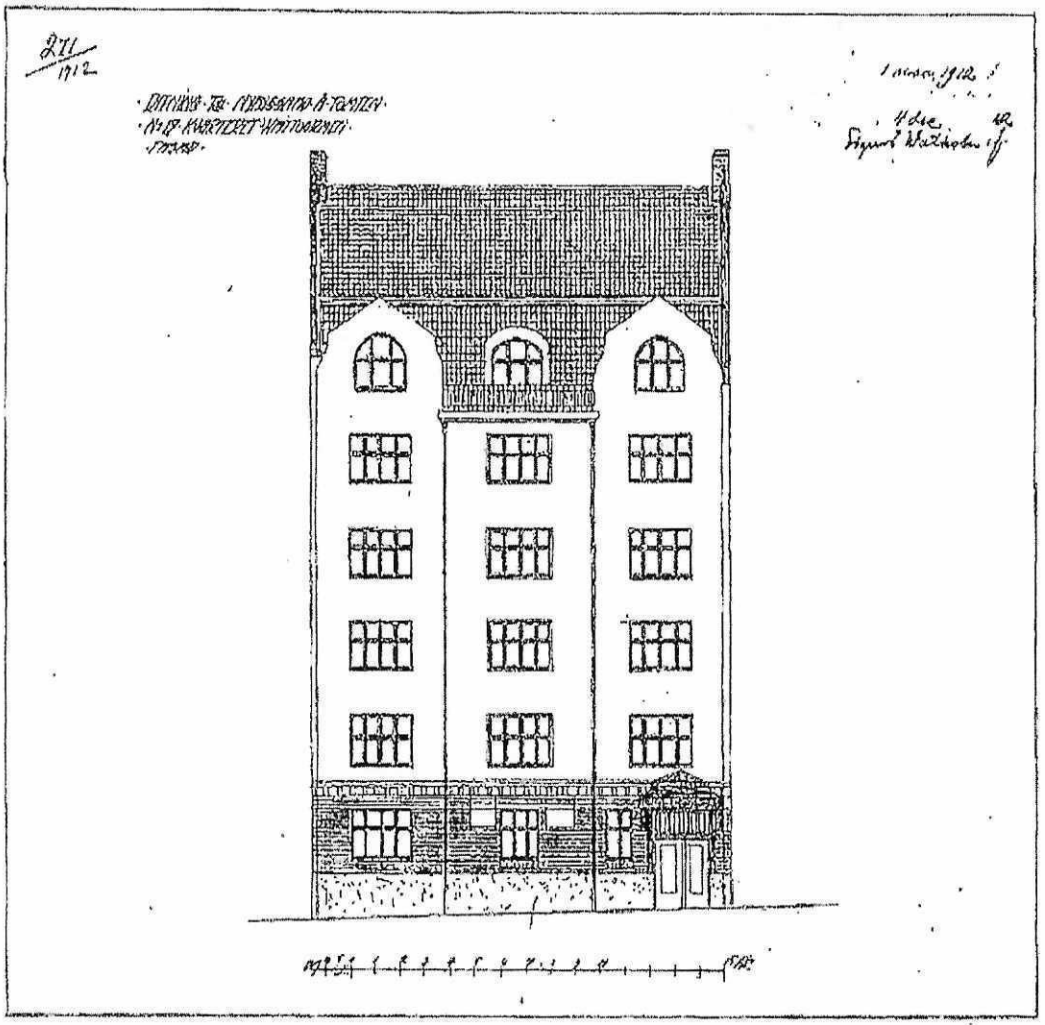
2024

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5



Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5
769605-6691

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

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 2024 var:

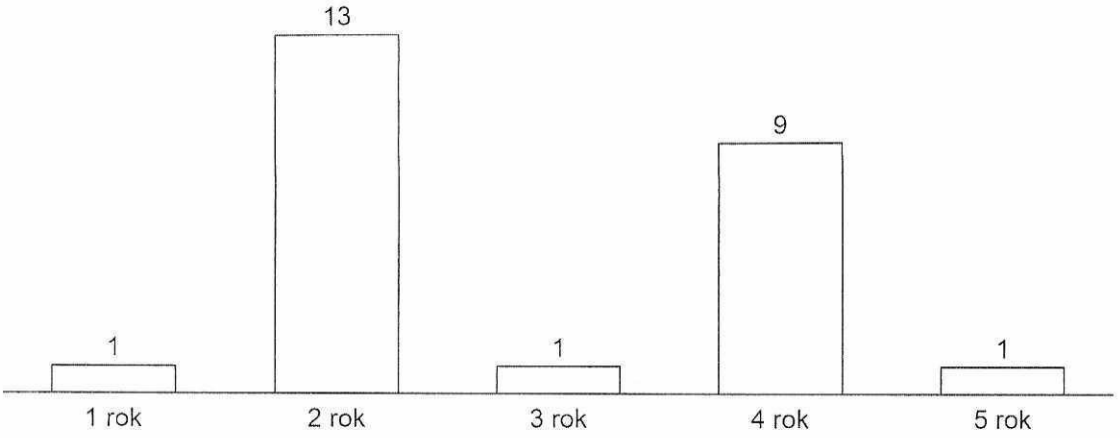
Mauritz Wahlqvist	Ordförande
Annie Rapp	Ledamot
Ulf Seger	Ledamot
Johan Toll	Ledamot
Marcus Jonsson	Ledamot
Rebecka Augutsson	Suppleant

Vid föreningsstämman 2024 valdes följande styrelse:

Marcus Jonsson	Ordförande
Gustav Östman	Ledamot
Ulf Seger	Ledamot
Johan Toll	Ledamot
Mauritz Wahlqvist	Ledamot
Katarina Bilge	Suppleant
Rebecka Augutsson	Suppleant

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Fördelning av lägenheter



Fastigheten

Fakta

Fastigheten som ägs av Brf Kungsholms Hamnplan 5 heter Vattuormen 17. Byggnaden uppfördes år 1913 och totalytan (boarea) är 2200m^2. 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 & Stockholm Hiss & Elteknik
TV & Bredband	ComHem
Värme	Stockholm Energi
El	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall AB
Avfall / Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall AB
Snöröjning / skottning	Markun i Sverige 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 approcheras först. Styrelsens målbild är

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

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

Underhåll 2024

Under 2024 har det endast skett löpande underhåll.

Planerat framtida underhåll

Åtgärder avseende avrinning från tak på cykel- och barnvagnsförråd
Fönsterrenoveringar efter behov
Partiella stambyten vid lägenhetsrenoveringar

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 fläktrör 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 (taket lades om)
2010/2011	Nya vindslägenheter
2009	Takaltan och takfönster
2008	Nya elstigar och 3-fas el installerades i varje lägenhet

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

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

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning	1 206 195	1 207 820	1 210 945	1 212 820
Resultat efter finansiella poster	-449 794	-361 225	-188 590	-319 728
Soliditet %	95	95	95	95
Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt	513	513	513	513
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90	92		
Skuldsättning per m²	1 174	1 187		
Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt	1 174	1 187		
Sparande per m²	25	82		
Energikostnad per m²	258	226		
Räntekänslighet %	2	2		

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

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %
Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²
Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²
Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

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 2 583 400 kr vilket motsvarar ca 1200 kr/kvm (boarea).

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*
Belopp vid årets ingång	63 387 077	3 018 517	2 100 748	-4 857 040
Balanseras i ny räkning				-361 225
Avsättning till fond för yttre underhåll			196 113	-196 113
Belopp vid årets utgång	**63 387 077**	**3 018 517**	**2 296 861**	**-5 414 378**

	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-361 225
Balanseras i ny räkning	361 225
Årets resultat	-449 794
Belopp vid årets utgång	**-449 794**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 414 378
Årets resultat	-449 794
Summa	**-5 864 172**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	196 113
Balanseras i ny räkning	-6 060 285
Summa	**-5 864 172**

Kommentar till dispositioner

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

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01 - 2024-12-31*	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 206 195	1 207 820
Övriga rörelseintäkter	3	43 929	17 416
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 250 124**	**1 225 236**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 029 629	-965 808
Förvaltningskostnader	5	-100 993	-95 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 774	-506 076
Summa rörelsekostnader		**-1 636 396**	**-1 567 703**
Rörelseresultat		**-386 272**	**-342 467**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 332	12 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 854	-30 758
Summa finansiella poster		**-63 522**	**-18 758**
Resultat efter finansiella poster		**-449 794**	**-361 225**
Resultat före skatt		**-449 794**	**-361 225**
Årets resultat		**-449 794**	**-361 225**

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	64 595 530	65 069 253
Inventarier, verktyg och installationer	7	84 054	116 105
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 679 584**	**65 185 358**
Summa anläggningstillgångar		**64 679 584**	**65 185 358**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		207 528	203 220
Övriga fordringar		293 615	307 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 220	31 879
Summa kortfristiga fordringar		**534 363**	**542 258**
Kassa och bank			
Kassa och bank		759 981	706 105
Summa kassa och bank		**759 981**	**706 105**
Summa omsättningstillgångar		**1 294 344**	**1 248 363**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 973 928**	**66 433 721**

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 387 077	63 387 077
Upplåtelseavgifter		3 018 517	3 018 517
Fond för yttre underhåll		2 296 861	2 100 748
Summa bundet eget kapital		**68 702 455**	**68 506 342**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 414 378	-4 857 040
Årets resultat		-449 794	-361 225
Summa fritt eget kapital		**-5 864 172**	**-5 218 265**
Summa eget kapital		**62 838 283**	**63 288 077**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	2 583 400	2 611 000
Förskott från kunder		107	0
Leverantörsskulder		99 400	80 959
Skatteskulder		40 750	39 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	411 988	413 960
Summa kortfristiga skulder		**3 135 645**	**3 145 644**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 973 928**	**66 433 721**

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-386 272	-342 468
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	505 774	506 076
Erhållen ränta	552	1
Erhållen utdelning	12 780	12 000
Erlagd ränta	-76 854	-30 758
Betald inkomstskatt	1 025	1 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**57 005**	**146 601**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-4 308	19 157
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	12 203	-309 055
Ökning/minskning leverantörsskulder	18 440	-19 051
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-1 864	-44 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**81 476**	**-206 993**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-27 600	-27 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-27 600**	**-27 600**
Årets kassaflöde	**53 876**	**-234 593**
Likvida medel vid årets början	706 105	940 698
Likvida medel vid årets slut	**759 981**	**706 105**

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	*År*
Byggnader	100
Stambyte	100
Elstigar	25
Tak- och fasadrenovering	30
Inventarier	5
Vinkällare	10

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Årsavgifter	1 127 820	1 127 820
Kabel-TV	52 500	52 500
Vinkällare	25 875	27 500
Summa	**1 206 195**	**1 207 820**

Kommentar till not
I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Intäktsslag	*2024-01-01 - 2024-12-31*	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Pantsättningsavgift	3 438	525
Överlåtelseavgift	10 031	2 626
Övriga ersättningar och intäkter	30 460	14 265
Summa	**43 929**	**17 416**

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Fastighetsskötsel	45 120	42 530
Fastighetsskötsel, extra deb	0	2 816
Städning	49 418	49 611
Hissavtal	9 600	21 416
Hissreparationer	53 759	18 744
Förbrukningsinventarie/-material	4 275	6 817
Reparation och löpande underhåll	70 644	68 335
Underhåll enl plan	0	36 250
Gård/mark	1 444	1 393
El	95 805	79 319
Värme	377 706	343 884
Vatten	93 560	74 849
Renhållning	53 907	42 147
Snöröjning	6 250	16 188
Fastighetsförsäkring	65 649	62 188
Kabel-TV	61 742	59 597
Fastighetsskatt	40 750	39 724
Summa	**1 029 629**	**965 808**

Not 5 Förvaltningskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	*2023-01-01 - 2023-12-31*
Datakommunikation	2 222	2 066
Förvaltningskostnader	71 400	67 871
Revisionsarvode	23 750	22 000
Bankkostnader	3 621	3 252
Tillsynsavgifter myndigheter	0	630
Summa	**100 993**	**95 819**

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	70 784 487	70 784 487
Utgående anskaffningsvärden	**70 784 487**	**70 784 487**
Ingående avskrivningar	-5 715 234	-5 241 207
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-473 723	-474 027
Utgående avskrivningar	**-6 188 957**	**-5 715 234**
Redovisat värde	**64 595 530**	**65 069 253**
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	65 000 000	65 000 000
Summa taxeringsvärde	**93 000 000**	**93 000 000**

Kommentar till not
I utgående redovisat värde ingår mark med 35 177 849.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	449 831	449 831
Utgående anskaffningsvärden	**449 831**	**449 831**
Ingående avskrivningar	-333 726	-301 677
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-32 051	-32 049
Utgående avskrivningar	**-365 777**	**-333 726**
Redovisat värde	**84 054**	**116 105**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats %*	*Slutbetalningdag*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
SEB	3,73	2025-06-28	2 583 400	2 611 000
Summa			**2 583 400**	**2 611 000**

Kommentar till not
Samtliga lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga under 2024.
Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2025
samt att fortsätta att amortera 27 600 kr/år.

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000
Summa ställda säkerheter	**22 050 000**	**22 050 000**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	304 830	304 830

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Revisionsarvode	15 000	15 000
Värme	49 049	53 492
El	7 898	8 693
Vatten	15 607	12 507
Avfall	8 985	6 972
Reparation	10 619	12 466
Summa	**411 988**	**413 960**

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Underskrifter

Datum framgår av den digitala underskriften.

Marcus Jonsson
Styrelseordförande

Gustav Östman
Styrelseledamot

Johan Toll
Styrelseledamot

Mauritz Wahlqvist
Styrelseledamot

Ulf Seger
Styrelseledamot

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

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

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."

MAURITZ WAHLQVIST
Styrelseledamot
Serienummer: 8a0d5d5be85319[…]b7b5dfa5da006
IP: 92.33.xxx.xxx
2025-05-15 11:49:07 UTC

ULF SEGER
Styrelseledamot
Serienummer: f23045e50968a7[…]855f238a17212
IP: 83.253.xxx.xxx
2025-05-15 12:49:05 UTC

Marcus Lars Gustaf Jonsson
Styrelseledamot
Serienummer: 2b671d86b4f851[…]ec6c354e971ad
IP: 213.132.xxx.xxx
2025-05-16 07:47:37 UTC

Gustav Östman
Styrelseledamot
Serienummer: 3d9c6c702e6428[…]2917e619a5172
IP: 94.234.xxx.xxx
2025-05-19 09:40:27 UTC

JOHAN TOLL
Styrelseledamot
Serienummer: 63129490bd13a9[…]af92a18692021
IP: 158.174.xxx.xxx
2025-05-19 12:48:08 UTC

PIERRE POLHAMMAR
Revisor
Serienummer: 640f4150b79c5e[…]cba9bb9efccb8
IP: 159.253.xxx.xxx
2025-05-19 13:02:55 UTC

Penneo dokumentnyckel: XZ81B-NB3Q3-Y9J9J-9PNB6-0FBWR-08GWA

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.