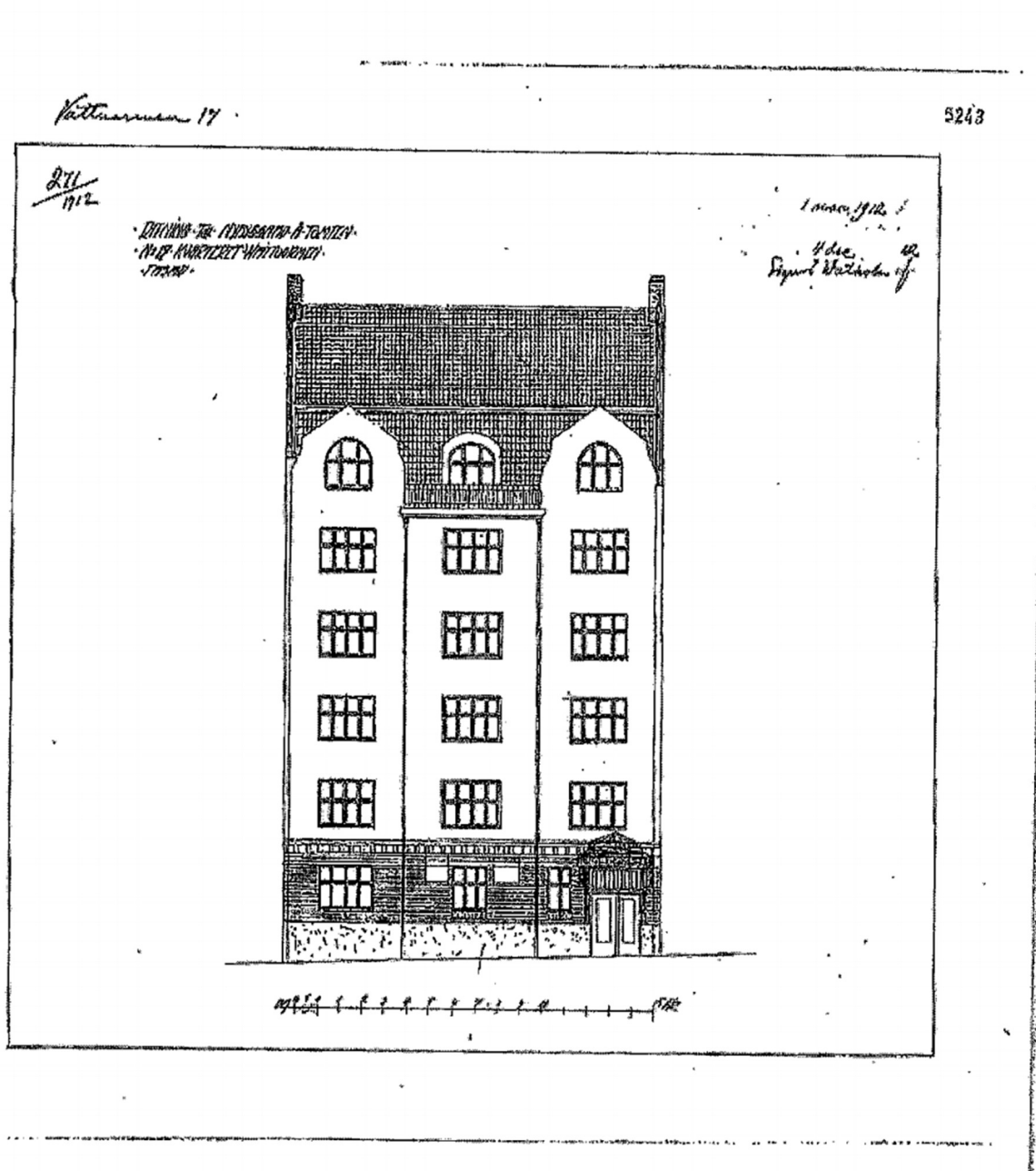


2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5
769605-6691

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025

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

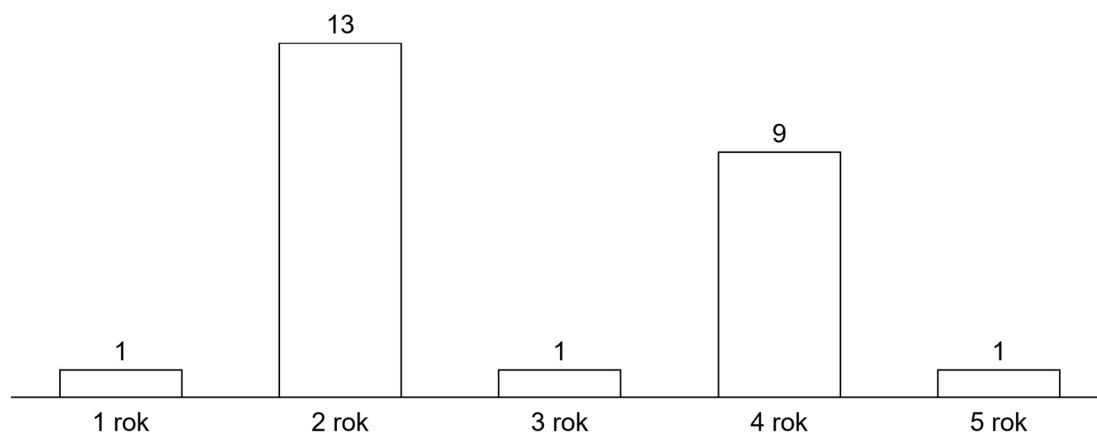
Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till föreningsstämman 2025 var:

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

Vid föreningsstämman 2025 valdes följande styrelse:

Marcus Jonsson	Ordförande
Mauritz Wahlqvist	Ledamot
Mohammed-Ali Etemad	Ledamot
Johan Toll	Ledamot
Ulf Seger	Ledamot
Katarina Bilge	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

Föreningens leverantörsavtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Habitek
Ekonomisk förvaltning	Skärgårdskontoret Ljusterö AB
Bank	SEB
Försäkring	Trygg Hansa (genom Max Matthiessen AB)
Hiss – service	Stockholms Hiss & Elteknik AB
TV & Bredband	Tele2
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB, Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall AB
Avfall / Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall AB
Snöröjning / skottning	Roseb Entreprenad AB
Fakturasystem	Fortnox, REAL fastighetssystem
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 approaches först. Styrelsens målbild är att planerat underhåll de kommande fem åren kan bekostas med egna upparbetade medel och befintlig kassa.

Underhåll 2025

Under 2025 har föreningen åtgärdat avrinning från tak på cykel- och barnvagnsförråd samt utfört partiella stambyten vid lägenhetsrenovering.

Planerat framtida underhåll

Partiella stambyten vid lägenhetsrenoveringar
Fönsterrenoveringar efter behov

Utfört underhåll

År	Underhåll
2025	Avrinning från tak på cykel- och barnvagnsförråd
2025	Partiella stambyten vid lägenhetsrenoveringar
2023	Byte av gamla balkonger belägna i den mindre innergården
2021	Byggnation av gym
2021	Fasadrenovering mot grannfastighet
2021	Uppgradering av fläkrör 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

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

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 205 570	1 206 195	1 207 820	1 210 945
Resultat efter finansiella poster	-620 926	-449 794	-361 225	-188 590
Soliditet %	95	95	95	95
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	513	513	513	513
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92	90	92	
Skuldsättning per m ²	1 162	1 174	1 187	
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 162	1 174	1 187	
Sparande per m ²	0	25	82	
Energikostnad per m ²	249	258	226	
Räntekänslighet %	2	2	2	

Kommentar till flerårsöversikt

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

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat har varit negativt sedan föreningen övergick till linjär avskrivning 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 2 555 800 kr vilket motsvarar ca 1200kr/m² (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	2 296 861	-5 414 378
Balanseras i ny räkning				-449 794
Avsättning			196 113	-196 113
Belopp vid årets utgång	63 387 077	3 018 517	2 492 974	-6 060 285
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-449 794
Balanseras i ny räkning				449 794
Årets resultat				-620 926
Belopp vid årets utgång				-620 926

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-6 060 284
Årets resultat	-620 926
Summa	-6 681 210
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	196 113
Balanseras i ny räkning	-6 877 323
Summa	-6 681 210

Kommentar till dispositioner

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 205 570	1 206 195
Övriga rörelseintäkter	3	9 922	43 929
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 215 492	1 250 124
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 131 928	-1 029 629
Förvaltningskostnader	5	-125 508	-100 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 705	-505 774
Summa rörelsekostnader		-1 759 141	-1 636 396
Rörelseresultat		-543 649	-386 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 080	13 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 357	-76 854
Summa finansiella poster		-77 277	-63 522
Resultat efter finansiella poster		-620 926	-449 794
Resultat före skatt		-620 926	-449 794
Årets resultat		-620 926	-449 794

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	64 311 714	64 595 530
Inventarier, verktyg och installationer	7	57 990	84 054
Summa materiella anläggningstillgångar		64 369 704	64 679 584
Summa anläggningstillgångar		64 369 704	64 679 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		207 965	207 528
Övriga fordringar		280 115	293 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 712	33 220
Summa kortfristiga fordringar		522 792	534 363
Kassa och bank			
Kassa och bank		649 732	759 981
Summa kassa och bank		649 732	759 981
Summa omsättningstillgångar		1 172 524	1 294 344
SUMMA TILLGÅNGAR		65 542 228	65 973 928

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
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		2 492 974	2 296 861
Summa bundet eget kapital		68 898 568	68 702 455
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 060 284	-5 414 378
Årets resultat		-620 926	-449 794
Summa fritt eget kapital		-6 681 210	-5 864 172
Summa eget kapital		62 217 358	62 838 283
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 555 800	2 583 400
Förskott från kunder		0	107
Leverantörsskulder		320 061	99 400
Skatteskulder		43 100	40 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	405 909	411 988
Summa kortfristiga skulder		3 324 870	3 135 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 542 228	65 973 928

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-543 649	-386 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	501 705	505 774
Erhållen ränta	0	552
Erhållen utdelning	13 080	12 780
Erlagd ränta	-90 357	-76 854
Betald inkomstskatt	2 350	1 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-116 871	57 005
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-437	-4 308
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	12 008	12 203
Ökning/minskning leverantörsskulder	220 662	18 440
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-6 186	-1 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 176	81 476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-191 825	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 825	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-27 600	-27 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 600	-27 600
Årets kassaflöde	-110 249	53 876
Likvida medel vid årets början	759 981	706 105
Likvida medel vid årets slut	649 732	759 981

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

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Stambyte	100
Elstigar	25
Tak- och fasadrenovering	30
Inventarier	5
Vinkällare	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	1 127 820	1 127 820
Kabel-TV	52 500	52 500
Vinkällare	25 250	25 875
Summa	1 205 570	1 206 195

Kommentar till not

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Pantsättningsavgift	4 116	3 438
Överlåtelseavgift	5 806	10 031
Övriga ersättningar och intäkter	0	30 460
Summa	9 922	43 929

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Fastighetsskötsel	41 954	45 120
Städning	49 967	49 418
Hissavtal	9 600	9 600
Hissreparationer	104 246	53 759
Förbrukningsinventarie/-material	3 455	4 275
Reparation och löpande underhåll	132 482	70 644
Gård/mark	240	1 444
El	69 379	95 805
Värme	375 841	377 706
Vatten	103 249	93 560
Renhållning	61 025	53 907
Snöröjning	6 250	6 250
Fastighetsförsäkring	68 507	65 649
Kabel-TV	62 633	61 742
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	1 131 928	1 029 629

Not 5 Förvaltningskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Datakommunikation	2 676	2 222
Förvaltningskostnader	72 505	71 400
Revisionsarvode	27 244	23 750
Konsultarvoden	19 400	0
Bankkostnader	3 683	3 621
Summa	125 508	100 993

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 784 487	70 784 487
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	191 825	0
Utgående anskaffningsvärden	70 976 312	70 784 487
Ingående avskrivningar	-6 188 957	-5 715 234
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-475 641	-473 723
Utgående avskrivningar	-6 664 598	-6 188 957
Redovisat värde	64 311 714	64 595 530
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 000 000	28 000 000
Mark	57 000 000	65 000 000
Summa taxeringsvärde	91 000 000	93 000 000

Kommentar till not

I utgående redovisat värde ingår mark med 35 177 849.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 831	449 831
Utgående anskaffningsvärden	449 831	449 831
Ingående avskrivningar	-365 777	-333 726
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-26 064	-32 051
Utgående avskrivningar	-391 841	-365 777
Redovisat värde	57 990	84 054

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalningsdag	2025-12-31	2024-12-31
SEB	3,12	2026-06-28	2 555 800	2 583 400
Summa			2 555 800	2 583 400

Kommentar till not

Samtliga lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga under 2025. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2026 samt att fortsätta att amortera 27 600 kr/år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000
Summa ställda säkerheter	22 050 000	22 050 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	304 830	304 830

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvode	15 000	15 000
Värme	51 879	49 049
El	6 777	7 898
Vatten	17 252	15 607
Avfall	10 171	8 985
Reparation	0	10 619
Summa	405 909	411 988

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-26

Stockholm

Datum framgår av den digitala underskriften.

Marcus Jonsson Datum
Styrelseordförande

Mohammed-Ali Datum
Etemad
Styrelseledamot

Johan Toll Datum
Styrelseledamot

Mauritz Wahlqvist Datum
Styrelseledamot

Ulf Seger Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala 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: 2b671d86b4f851[...]jec6c354e971ad
IP: 213.132.xxx.xxx
2026-05-26 13:48:40 UTC



MAURITZ WAHLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 8a0d5d5be85319[...]b7b5dfa5da006
IP: 83.253.xxx.xxx
2026-05-26 14:26:12 UTC



MOHAMMED-ALI ETEMAD

Styrelseledamot

Serienummer: c6f4a4bf07b3aa[...]dfd205aa697a9
IP: 83.253.xxx.xxx
2026-05-26 15:42:22 UTC



JOHAN TOLL

Styrelseledamot

Serienummer: 63129490bd13a9[...]af92a18692021
IP: 172.226.xxx.xxx
2026-05-26 19:49:53 UTC



ULF SEGER

Styrelseledamot

Serienummer: f23045e50968a7[...]855f238a17212
IP: 94.234.xxx.xxx
2026-05-26 21:05:05 UTC



PIERRE POLHAMMAR

Revisor

Serienummer: 640f4150b79c5e[...]cba9bb9efccb8
IP: 95.194.xxx.xxx
2026-05-27 03:52:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: C22E0-T946T-K6GKF-IM2RJ-CMY6J-AG508

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.