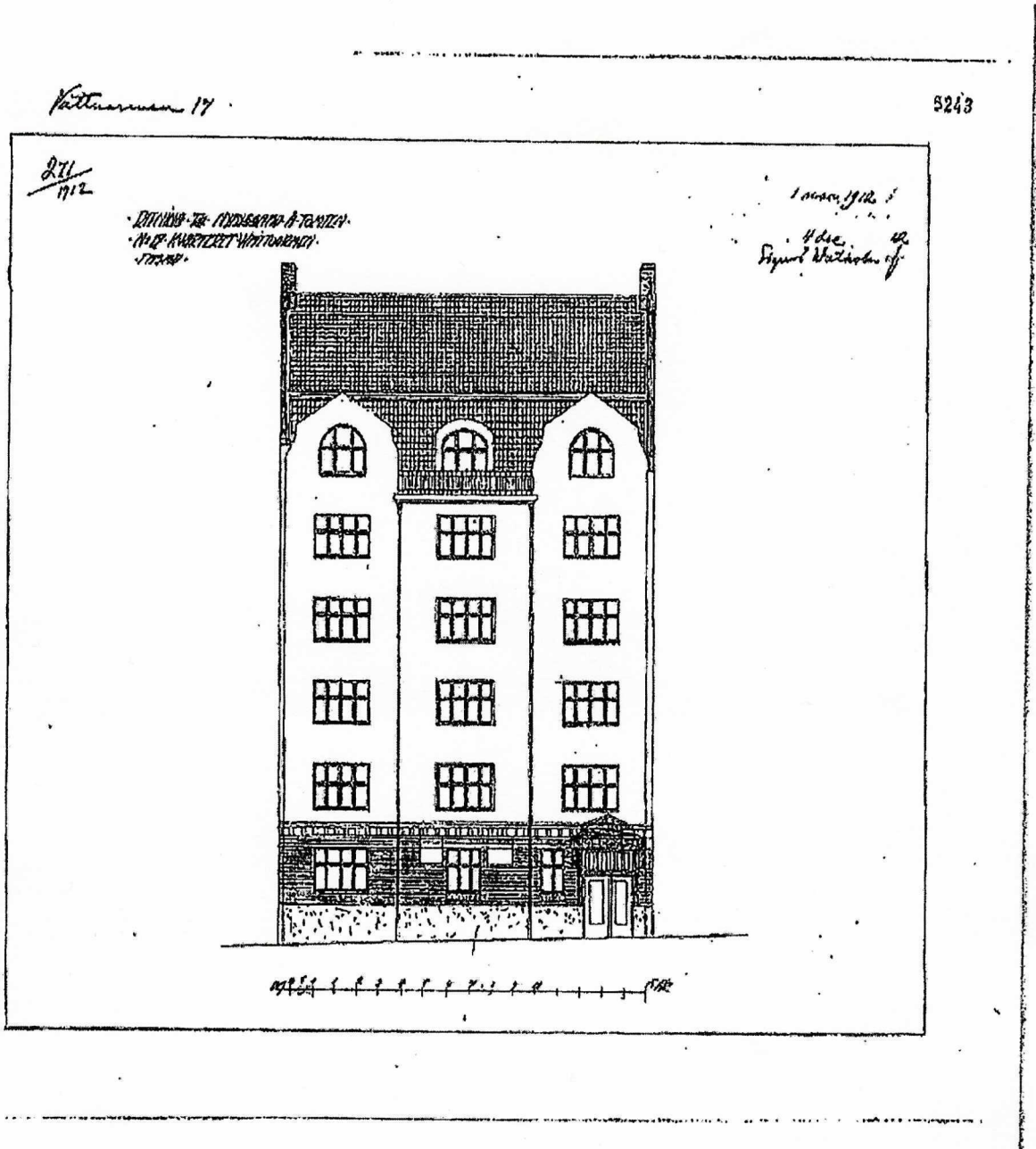


2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5
769605-6691

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

Sammanfattning av bostadsrättsförening och ekonomi

 <p>Låg beläning (ca 1200kr/m²)</p>	 <p>God likviditet (över 500 000kr)</p>	 <p>Stabil avgift (oförändrad s. 2014)</p>	 <p>Äger tillgångar (fastighet och tomt)</p>	 <p>Gemensamma funktioner (vinkällare, gym, tvätt)</p>
--	---	--	--	--

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

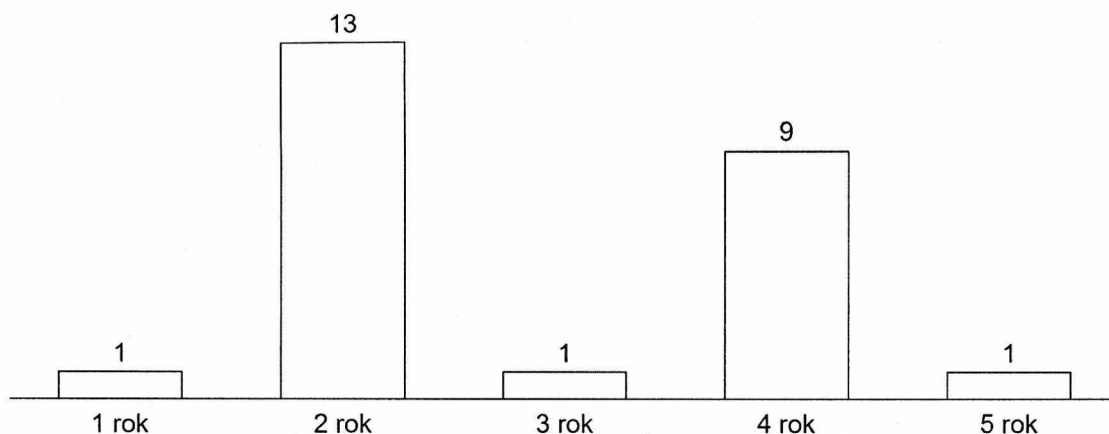
Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till föreningsstämman 2022 var:

Anna Hönig	Ordförande
Mauritz Wahlqvist	Ledamot
Philip Lindsten	Ledamot
Arvid Röckert	Ledamot
Adam Erdling	Ledamot
Ulf Seger	Ledamot
Annie Rapp	Ledamot

Vid föreningsstämman 2022 valdes följande styrelse:

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

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 & Hisstech Sverige AB
TV & Bredband	ComHem
Värme	Stockholm Exergi
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 approachas först. Styrelsens målbild är

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

Underhåll 2022

Inga större underhållsarbeten har utförts under 2022

Sotning

Sotning av eldstäder med rökkanaler.

Planerat framtida underhåll

Renovering trapphus och gemensamma utrymmen
Fönsterrenoveringar efter behov
Renovering av balkonger belägna i den mindre innergården

Utfört underhåll

År	Underhåll
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 (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.

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 2 666 200kr vilket motsvarar ca 1200kr/m² (boarea).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 210 945	1 212 820	1 200 445	1 200 820
Resultat efter finansiella poster	-188 590	-319 728	-464 559	-735 487
Kassaflöde	210 476	310 126	-293 248	-42 802
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	513	513	513	513
Långfristig skuld per kvm total yta	1 187	1 199	1 185	1 194
Soliditet, %	95	95	95	95
Likviditet %	191	140	110	111

Definition av nyckeltal

Investeringar

Investeringar består av summan av reparation och underhåll enligt plan samt kostnader som aktiverats i balansräkningen under Byggnad, Mark och Inventarier.

Soliditet

Föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar inkl kassa/bank i procent av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fonden	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	63 387 077	3 018 517	1 708 522	-3 956 497	-319 728
Disposition av föregående års resultat				-319 728	319 728
Avsättning till fond för yttre underhåll			196 113	-196 113	
Årets resultat					-188 590
Vid årets slut	63 387 077	3 018 517	1 904 635	-4 472 338	-188 590

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 472 338
årets resultat	-188 590
Summa	<u>-4 660 928</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	-4 857 041
Summa	<u>-4 660 928</u>

*Avsättningen för den inre reparationsfonden 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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 210 945	1 212 820
Övriga rörelseintäkter	3	3 350	2 738
Summa rörelseintäkter		1 214 295	1 215 558
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-743 111	-762 812
Reparation och underhållskostnader	5	-48 253	-168 209
Förvaltningskostnader	6	-88 172	-81 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-506 076	-506 076
Summa rörelsekostnader		-1 385 612	-1 518 653
Rörelseresultat		-171 317	-303 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 800	13 200
Räntekostnader		-31 073	-29 833
Summa finansiella poster		-17 273	-16 633
Resultat efter finansiella poster		-188 590	-319 728
Resultat före skatt		-188 590	-319 728
Skatter		-	-
Årets resultat		-188 590	-319 728

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	65 543 280	66 017 307
Inventarier	8	148 154	180 203
Summa materiella anläggningstillgångar		65 691 434	66 197 510
Summa anläggningstillgångar		65 691 434	66 197 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		222 377	204 187
Övriga fordringar		25	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 958	29 597
Summa kortfristiga fordringar		252 360	233 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		940 698	730 222
Summa kassa och bank		940 698	730 222
Summa omsättningstillgångar		1 193 058	964 006
SUMMA TILLGÅNGAR		66 884 492	67 161 516

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 387 077	63 387 077
Upplåtelseavgifter		3 018 517	3 018 517
Underhållsfonden		1 904 635	1 708 522
Summa bundet eget kapital		68 310 229	68 114 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 472 338	-3 956 497
Årets resultat		-188 590	-319 728
Summa fritt eget kapital		-4 660 928	-4 276 225
Summa eget kapital		63 649 301	63 837 891
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,10	2 638 600	2 666 200
Kortfr del av långfr skuld		-27 600	-27 600
Summa långfristiga skulder		2 611 000	2 638 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfr del av långfr skuld		27 600	27 600
Förskott från kunder		-	5 666
Leverantörsskulder		100 010	137 002
Fastighetsskatteskulder		37 975	36 475
Övriga skulder		69 333	85 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	389 273	393 075
Summa kortfristiga skulder		624 191	685 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 884 492	67 161 516

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-188 590	-319 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	506 076	506 076
	317 486	186 348
Betald skatt	1 500	-33 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 986	152 673
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 575	2 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-62 335	116 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 076	271 832
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 680 000
Amortering av låneskulder	-27 600	-2 641 706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 600	38 294
Årets kassaflöde	210 476	310 126
Likvida medel vid årets början	730 222	420 096
Likvida medel vid årets slut	940 698	730 222

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

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Månadsavgifter	1 127 820	1 127 820
Kabel-TV	52 500	52 500
Vinkällare	30 625	32 500
Summa	1 210 945	1 212 820

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Pantsättningsavgift	966	1 428
Överlåtelseavgift	2 416	1 190
Övriga ersättningar och intäkter	-32	120
Summa	3 350	2 738

Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	41 673	37 112
Fastighetsskötsel, extra deb	1 151	531
Städning	48 391	41 269
Hissavtal	3 344	-
Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	14 242	16 513
Gård/mark	2 160	2 483
Elkostnader	78 004	63 250
Värmekostnader	305 092	310 064
Vattenkostnader	60 806	59 725
Renhållning	34 911	33 321
Snöröjning	-	7 500
Sotning	-	43 218
Fastighetsförsäkring	60 053	57 884
Kabel-TV	55 309	53 468
Fastighetsskatt	37 975	36 474
Summa	743 111	762 812

Not 5 Reparation och underhållskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation och underhåll enligt plan	40 418	161 881
Hissreparationer	7 835	6 328
Summa	48 253	168 209

Not 6 Förvaltningskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Datakommunikation	1 290	1 552
Självrisker vid skada		-
Förvaltningskostnader	63 092	57 313
Revisionsarvoden	20 625	20 000
Bankkostnader	3 165	2 691
Summa	88 172	81 556

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 784 487	70 784 487
	70 784 487	70 784 487
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 767 180	-4 293 153
-Årets avskrivning enligt plan	-474 027	-474 027
	-5 241 207	-4 767 180
Redovisat värde vid årets slut	65 543 280	66 017 307
I utgående redovisat värde ingår mark med	35 177 849	35 177 849
Taxeringsvärde byggnader:	28 000 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark:	65 000 000	45 000 000
	93 000 000	66 600 000

Not 8 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	449 831	449 831
	449 831	449 831
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-269 628	-237 579
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-32 049	-32 049
	-301 677	-269 628
Redovisat värde vid årets slut	148 154	180 203

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
SEB ränta 1,17%, bundet tom 240628	2 638 600	2 666 200
	2 638 600	2 666 200

Det upptagna lånet amorteras med 27 600 kr/år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Förutbetalda intäkter</i>		
Fakturerad månadsavgift 230101-230331 (220101-220331)	281 955	281 955
Fakturerad avgift för TV/ bredband 230101-230331 (220101-220331)	13 125	13 125
Fakturerad balkongavg 230101-230331 (220101-220331)	3 375	3 375
Fakturerad hyra av plats i vinkällare 230101-230331 (220101-220331)	7 125	7 875
	305 580	306 330
<i>Upplupna kostnader</i>		
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Uppl värmekostnad	46 874	47 306
Uppl elkostnad	4 193	9 872
Uppl vattenkostnad	11 271	9 350
Uppl avfallskostnad	6 355	5 217
	83 693	86 745

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."

JOHAN TOLL

Styrelseledamot

Serienummer: 19741028xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2023-05-08 06:43:32 UTC



ULF SEGER

Styrelseledamot

Serienummer: 19580923xxxx

IP: 78.153.xxx.xxx

2023-05-08 07:07:56 UTC



MAURITZ WAHLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19740108xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-05-08 15:08:08 UTC



Annie Elin Elisabeth Rapp

Styrelseledamot

Serienummer: 19850217xxxx

IP: 151.236.xxx.xxx

2023-05-09 12:49:56 UTC



Marcus Lars Gustaf Jonsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19800117xxxx

IP: 213.179.xxx.xxx

2023-05-10 09:03:07 UTC



PIERRE POLHAMMAR

Revisor

Serienummer: 19801107xxxx

IP: 159.253.xxx.xxx

2023-05-11 12:12:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: OH2LN-6fFL5-DATNH-V1UVA-05BCT-6H4MI

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>