

# BRF Kungsholms strand 165

Org.nr: 769616-9601

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

AC SP A/C CB

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kungsholms strand 165, organisationsnummer 769616-9601, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007  
Ekonomisk plan registrerades år 2009  
Föreningens stadgar registrerades år 2019  
Föreningen förvärvade fastigheten år 2009

**Föreningen disponerar tomten genom:**  
Äganderätt

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 140 kvm lokalyta.

#### Försäkring

Fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Försäkring

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.  
På stämman deltog 14 medlemmar.

#### Styrelse

Ordförande	Christelle Palm
Ledamot	Johan Prinzell
Ledamot	Cecillia Berninger
Ledamot	Annika Karlsson
Suppleant	Christer Bergman
Suppleant	Hanna Lokrantz

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är -  
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.  
Firmatecknare har varit Christelle Palm och Cecilia Berninger  
Vicevärd har varit Johan Prinzell

#### Revisor

Auktoriserad revisor      Jörgen Götehed  
BoRevision  
Suppleant                      Joakim Häl  
BoRevision

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Andreas Utberg  
sammankallande, och Eva Flumé

---

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Isbrytaren 27, Stockholm

Föreningens adresser:

Kungsholms strand 165, 112 48 Stockholm

Nybyggnadsår: 1929 och Värdeår: 1940

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	21	961
2 rok	6	482
<b>Summa</b>	<b>27</b>	<b>1 443</b>

#### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	3	131

#### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	140

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**1 714**

#### Garage

Antal platser

2,5

GA JP AK CB

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk Förvaltning  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

### Leverantör

Delagott Förvaltning AB  
Nabo AB

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-02-20  
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny elcentral BV	2020	
Nytt element i lokalen	2020	
Åtgärder av vattenskador	2021	Hyreslägenhet fått nytt golv och renoverade väggar i kök. Berört bostadsrätt under gjordes åtgärder på tak och vägg.
Stamspolning	2022	Utförd av Solna Högtryck AB
Nyinstallation av två tvättmaskiner samt torktumlare	2022	Utfört av Stenlundsgruppen/Elon business
Installation av barnvagnsramp i trapphuset	2022	Utfört av Lundblads smide
Installation av värmesensorer i samtliga lägenheter	2022	Utfört av Nordiq AB
Ny vägg cykelrum	2022	Utfört av Solid Fastighetspartner AB
Brandriskinventering, åtgärder och SBA-avtal	2022	Avtal med Brandfokus via Nabo
Åtgärder av vattenskada i taket	2023	Utfört av Solid Fastighetspartner AB
Laddboxar i garagen	2023	Utfört av Chargehome AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprättat ny underhållsplan, mindre upprustning av fastighetens vädringsbalkonger och innergårdens möbler.-

## Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåts.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

**27** bostadsrätter

**44** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 631	1 451	1 468	1 342
Årsavgifter, tkr	1 062	885	885	825
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 57	- 118	- 233	- 216
Soliditet <sup>1</sup> , %	88	88	88	88
Räntekänslighet, %	5.5	6.7	6.8	7.4
Skuldsättning/kvm	3 425	3 477	3 530	3 559
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	4 068	4 130	4 193	4 227
Energikostnad/kvm	232	222	229	207
Sparande / kvm	158	168	51	91
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	761	614	614	572
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	61	60	61

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Uppllysning vid förlust

Föregående års avgiftshöjning har tagit höjd för de ökade kostnader som väntats för kommande året, och därför planeras inga kommande höjningar under närmaste tiden.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 90 000 kronor.

### Framtida utveckling och årsavgifter

För att hantera och mildra ett negativt resultat, föreslår styrelsen att granska föreningens ekonomi för att identifiera och utvärdera potentiella områden där justeringar kan göras i kassan. Detta kan inkludera en översyn av kostnader, intäkter och budgetplaner för att säkerställa en balanserad och hållbar ekonomisk situation för bostadsrättsföreningen

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 252 000	3 508 000	1 280 156	- 6 125 405	- 118 455	45 796 296
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-81 191	81 191		0
Balanseras i ny räkning				- 118 455	- 56 558	- 175 013
Årets resultat					- 56 558	- 56 558
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	1 698 965	- 6 662 669	- 231 571	45 564 725

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 662 668
Årets resultat	- 56 558
<b>Totalt</b>	<b>- 6 719 226</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	547 404
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 7 266 630
<b>Totalt</b>	<b>- 6 719 226</b>

Styrelsen önskar som vanligt betona att det är fullt acceptabelt att föreningen kan uppleva negativa resultat på grund av olika omständigheter eller särskilda projekt. Vi kommer att fortsätta att arbeta aktivt för att säkerställa att föreningens ekonomi förblir stabil och hållbar på lång sikt, samtidigt som vi upprätthåller vårt åtagande att tillhandahålla högkvalitativa tjänster och underhåll för våra medlemmar. ↪

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 630 558	1 451 422
Övriga rörelseintäkter	3	11 221	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 641 779</b>	<b>1 451 422</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-886 636	-965 361
Administration och förvaltning	5	-213 956	-158 355
Personalkostnader	6	-63 477	-62 557
Avskrivningar		-326 023	-325 010
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 490 092</b>	<b>-1 511 283</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>151 687</b>	<b>-59 861</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 584	332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 829	-58 926
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-208 245</b>	<b>-58 594</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-56 558</b>	<b>-118 455</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-56 558</b>	<b>-118 455</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-56 558</b>	<b>-118 455</b>

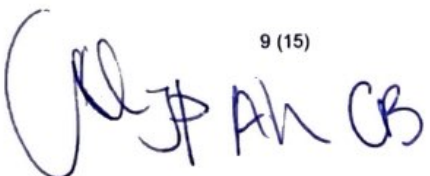
# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	50 842 065	51 161 233
Inventarier, verktyg och installationer	8	126 795	133 650
Pågående nyanläggningar		7 548	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 976 408</b>	<b>51 294 883</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 976 408</b>	<b>51 294 883</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 630	7 630
Övriga fordringar		2 990	13 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 684	131 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 304</b>	<b>152 253</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		880 696	702 554
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>880 696</b>	<b>702 554</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 041 000</b>	<b>854 807</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 017 408</b>	<b>52 149 690</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		47 252 000	47 252 000
Upplåtelseavgifter		3 508 000	3 508 000
Fond för yttre underhåll		1 698 965	1 280 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 458 965</b>	<b>52 040 156</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 662 668	-6 125 405
Årets resultat		-56 558	-118 455
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 719 226</b>	<b>-6 243 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 739 739</b>	<b>45 796 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	700 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>700 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 170 000	5 960 000
Leverantörsskulder		99 861	110 098
Skatteskulder		9 724	7 186
Övriga skulder		14 194	13 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 890	262 494
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 577 669</b>	<b>6 353 394</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 017 408</b>	<b>52 149 690</b>

9 (15)  


## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	151 687	-59 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	326 023	325 010
<b>Summa</b>	<b>477 710</b>	<b>265 149</b>
Erhållen ränta	4 584	332
Erlagd ränta	-212 829	-58 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>269 465</b>	<b>206 555</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-8 050	32 251
Förändring av rörelseskulder	14 275	49 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 690</b>	<b>288 055</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investering	-7 548	-291 060
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 548</b>	<b>-291 060</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering	-90 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>178 142</b>	<b>-93 005</b>
Likvida medel vid årets början	702 554	795 558
Likvida medel vid årets slut	880 696	702 554 <i>JK</i>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Skatt

Föreningen fastighet är förvärvad via paketering i ett aktiebolag, vilket innebär att det finns skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde. Uppskjuten skatt beräknas vara noll kronor då bostadsrättsföreningen innehar fastigheten på obestämd tid.

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelat resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna

### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,293% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
EI	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år 

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 062 463	885 386
Hyresintäkter bostäder	186 305	178 268
Hyresintäkter lokaler	288 000	288 000
Hyresintäkter garage och p-platser	54 000	52 441
Kabel-TV	35 640	35 640
Övriga intäkter	4 150	11 687
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 630 558</b>	<b>1 451 422</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Bredband redovisas på en separat post.

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	11 221	0
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 221</b>	<b>0</b>



#### Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	55 853	78 222
Uppvärmning	274 435	254 512
Vatten och avlopp	67 999	47 089
Sophämtning	68 737	60 465
Sotning	6 028	6 915
Hiss	6 068	3 228
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 957	8 815
Fastighetsskötsel	55 948	22 047
Fastighetsstäd	39 243	55 591
Snöröjning/sandning	24 402	8 152
Bredband/kabel-TV	58 109	54 188
Fastighetsförsäkring	93 668	84 460
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 490	81 390
Reparationer	34 162	119 095
Underhåll	12 537	81 191
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>886 636</b>	<b>965 361</b>

#### Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 120
Arvode ekonomisk förvaltning	46 656	46 198
Arvode teknisk förvaltning	28 822	29 029
Revisionsarvode	17 213	14 210
Tele- och datakommunikation	700	2 029
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	34 041	29 573
Konsultarvode	63 791	12 667
Bankkostnader	4 026	3 795
Övriga kostnader	18 707	15 734
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>213 956</b>	<b>158 355</b>

#### Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	48 301	47 601
Sociala kostnader	15 176	14 956
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>63 477</b>	<b>62 557</b>

#### Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	54 696 043	54 542 060
Inköp	0	153 983
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>54 696 043</b>	<b>54 696 043</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 534 810	- 3 213 227
Årets avskrivningar	- 319 169	- 321 583
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 853 979</b>	<b>-3 534 810</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 842 064</b>	<b>51 161 233</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	50 982 000	50 982 000
	<b>74 182 000</b>	<b>74 182 000</b>

CA JPAH CB

**Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	137 077	0
Inköp	0	137 077
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>137 077</b>	<b>137 077</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 427	0
Årets avskrivningar	- 6 854	- 3 427
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 10 281</b>	<b>- 3 427</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 796</b>	<b>133 650</b>

**Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	2024-04-28	4,42 %	1 920 000	1 960 000
SEB	2024-04-28	4,42 %	2 750 000	2 750 000
SEB	2025-06-28	5,26 %	700 000	750 000
SEB	2024-10-28	5,17 %	500 000	500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>5 870 000</b>	<b>5 960 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 170 000	-5 960 000
			<b>700 000</b>	<b>0</b>

**Not 10. Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
<b>Summa:</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

## Underskrifter

den 23 / 5 2024



Christelle Palm



Johan Prinzell



Cecilia Berninger



Annika Karlsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 24

Jörgen Götehed  
BoRevision