

BRF Kungsholms strand 165

Org.nr: 769616-9601

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

2
9
10
12
13
17

Styrelsen för BRF Kungsholms strand 165, organisationsnummer 769616-9601, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2009.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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.

Försäkring

Fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Försäkring

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Christelle Palm
Ledamot	Johan Prinzell
Ledamot	Josephine Pettersson
Ledamot	Hedvig Winsa

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firman tecknas av styrelsen
Vicevärd har varit Johan Prinzell

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision AB

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 m²
1 rok	21	961
2 rok	6	482
Summa	27	1 443

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	131

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	1	140

Totalyta (m²): 1 714

Garage

	Antal platser
	2

Penneo dokumentnyckel: XNC42-U2NQU-U45XQ-E1T6O-SBFKC-9Q07P

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny elcentral BV	2020	Utfört av Bergman el
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
Injustering av fastighetens radiatorer	2024	Utfört av Nordiq Energy AB
Nyinstallation av torkskåp	2024	Utfört av Stenlundsgruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma hölls 2025-02-03. På extrastämman deltog 8 medlemmar. Under extrastämman beslutades om att uppdatera föreningens stadgar.

För att minska kostnaderna för uppvärmning i fastigheten gjordes injusteringen av elementen och det har redan bidragit till en bättre balans i värmefördelningen i huset.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 8 överlåtelse skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
5 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 44

27 bostadsrätter

44 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 639	1 631	1 451	1 468
Årsavgifter, tkr	1 062	1 062	885	885
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 609	- 57	- 118	- 233
Soliditet ¹ , %	88	88	88	88
Räntekänslighet, %	5	5.5	6.7	6.8
Skuldsättning/kvm	3 372	3 425	3 477	3 530
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	4 006	4 068	4 130	4 193
Energikostnad/kvm	252	232	222	229
Sparande / kvm	63	158	168	51
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	736	761	614	614
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65	67	61	60

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föregående avgiftshöjning har tagit höjd för de ökade kostnader som väntades för det gångna året, och det har därför inte planerats någon ytterligare ökning. Under 2025 kan det komma att övervägas.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 90 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årets negativa resultat påverkar ej föreningens förmåga att kunna finansiera framtida underhåll av fastigheten.

Beroende av omvärldsfaktorer och hur räntorna kan komma att se ut kommer styrelsen att överväga att se över en eventuell avgiftshöjning om detta anses nödvändigt.

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	1 698 965	- 6 662 668	- 56 558	45 739 739
Reservering fond för yttre underhåll			547 404	-547 404		0
Balanseras i ny räkning				-56 558	56 558	0
Årets resultat					-608 538	-608 538
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	2 246 369	- 7 266 630	- 608 538	45 131 201

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 266 631
Årets resultat	- 608 538
Totalt	- 7 875 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	547 404
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 379 029
Balanseras i ny räkning	- 8 043 544
Totalt	- 7 875 169

Styrelsen önskar som vanligt betona att det är fullt acceptabelt att föreningen kan ha negativa resultat, vilket kan bero på omvärldsförändringar, olika omständigheter eller särskilda projekt. Vi kommer att fortsätta 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

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 639 330	1 630 558
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 221

Summa rörelseintäkter		1 639 330	1 641 779
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 399 507	-886 636
Administration och förvaltning	5	-182 513	-213 956
Personalkostnader	6	-68 995	-63 477
Avskrivningar		-333 589	-326 023

Summa rörelsekostnader		-1 984 604	-1 490 092
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

-345 274	151 687
-----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 360	4 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	-267 624	-212 829

Summa finansiella poster	-263 264	-208 245
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-608 538	-56 558
-----------------	----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-608 538	-56 558
-----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

-608 538	-56 558
-----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	50 522 895	50 842 064
Inventarier, verktyg och installationer	8	160 305	126 796
Pågående nyanläggningar		0	7 548
Summa materiella anläggningstillgångar		50 683 200	50 976 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 683 200	50 976 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 568	7 630
Övriga fordringar		7 364	2 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 010	149 684
Summa kortfristiga fordringar		169 942	160 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		439 737	880 696
Summa kassa och bank		439 737	880 696
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		609 679	1 041 000
SUMMA TILLGÅNGAR		51 292 879	52 017 408

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		47 252 000	47 252 000
Upplåtelseavgifter		3 508 000	3 508 000
Fond för yttre underhåll		2 246 369	1 698 965
Summa bundet eget kapital		53 006 369	52 458 965
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 266 631	-6 662 668
Årets resultat		-608 538	-56 558
Summa ansamlad förlust		-7 875 169	-6 719 226
SUMMA EGET KAPITAL		45 131 200	45 739 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	700 000
Summa långfristiga skulder		0	700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	5 780 000	5 170 000
Leverantörsskulder		33 422	99 861
Skatteskulder		5 200	9 724
Övriga skulder		3 815	14 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 242	283 890
Summa kortfristiga skulder		6 161 679	5 577 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 292 879	52 017 408

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-345 274	151 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	333 589	326 023
Summa	-11 685	477 710
Erhållen ränta	4 360	4 584
Erlagd ränta	-267 624	-212 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-274 949	269 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-9 637	-8 050
Förändring av rörelseskulder	-25 990	14 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310 576	275 689
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering	-40 382	-7 548
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 382	-7 548
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	-440 958	178 141
Likvida medel vid årets början	880 696	702 554
Likvida medel vid årets slut	439 736	880 696

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 obestämmd tid.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad 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
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Stängsel	5 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 062 462	1 062 463
Hyresintäkter bostäder	193 339	186 305
Hyresintäkter lokaler	288 000	288 000
Hyresintäkter garage och p-platser	54 000	54 000
Kabel-TV	35 640	35 640
Övriga intäkter	5 889	4 150
Totalt nettoomsättning	1 639 330	1 630 558

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

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	11 221
Totalt övriga rörelseintäkter	0	11 221

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	55 600	55 853
Uppvärmning	290 986	274 435
Vatten och avlopp	85 123	67 999
Sophämtning	67 173	68 737
Sotning	10 449	6 028
Hiss	14 101	6 068
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	11 643	5 957
Fastighetsskötsel	81 722	55 948
Fastighetsstäd	40 452	39 243
Snöröjning/sandning	21 134	24 402
Bredband/kabel-TV	51 311	58 109
Fastighetsförsäkring	102 896	93 668
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 720	83 490
Reparationer	103 169	34 162
Underhåll	379 029	12 537
Totalt operativ drift och underhåll	1 399 507	886 636

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	5 843	0
Arvode ekonomisk förvaltning	49 779	46 656
Arvode teknisk förvaltning	17 219	28 822
Revisionsarvode	18 443	17 213
Tele- och datakommunikation	0	700
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	18 214	34 041
Konsultarvode	30 841	63 791
Bankkostnader	3 979	4 026
Övriga kostnader	38 195	18 707
Totalt administration och förvaltning	182 513	213 956

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	48 301
Sociala kostnader	16 495	15 176
Totalt personalkostnader	68 995	63 477

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	54 696 043	54 696 043
Utgående anskaffningsvärden	54 696 043	54 696 043
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 853 979	- 3 534 810
Årets avskrivningar	- 319 169	- 319 169
Utgående avskrivningar	-4 173 148	-3 853 979
Utgående redovisat värde	50 522 895	50 842 064
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	50 982 000	50 982 000
	74 182 000	74 182 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	137 077	137 077
Inköp	47 930	0
Utgående anskaffningsvärden	185 007	137 077
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 281	- 3 427
Årets avskrivningar	- 14 420	- 6 854
Utgående avskrivningar	- 24 701	- 10 281
Utgående redovisat värde	160 306	126 796

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-04-28	3,27 %	1 880 000	1 920 000
SEB	2025-04-28	3,27 %	2 750 000	2 750 000
SEB	2025-06-28	5,26 %	650 000	700 000
SEB	2025-10-28	3,3 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 780 000	5 870 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 780 000	-700 000
			0	5 170 000

*Lån som har slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Summa:	11 000 000	11 000 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christelle Palm
Ordförande

Johan Prinzell
Ledamot

Josephine Pettersson
Ledamot

Hedvig Winsa
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
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."

Claes Anders Johan Prinzell

Styrelseledamot

Serienummer: 02f9c454e6e758[...]1565253099c61

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-05-23 07:44:40 UTC



JOSÉPHINE PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 49c64e4fb1be03[...]41acb98cc6318

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-05-24 11:41:36 UTC



Hedvig Sofia Winsa

Styrelseledamot

Serienummer: f308df5064eb78[...]1a7cba65f6894

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-27 06:48:01 UTC



Christelle Maria Lovisa Palm

Ordförande

Serienummer: 661003258b04cc[...]bb509ea8c63ce

IP: 192.121.xxx.xxx

2025-05-27 07:31:53 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-29 05:25:32 UTC



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 validerings verktyg för digitala signaturer.