

BRF Kungsholms strand 165

Org.nr: 769616-9601

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

CHG CB JP AK

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kungsholms strand 165, organisationsnummer 769616-9601, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2022-06-13

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

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


Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Extern	Jörgen Götehed
	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erik Johannes sammankallande, och Daly Ogmaia



Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Isbrytaren 27, Stockholm

Föreningens adresser:

Kungsholms strand 165, 112 48 Stockholm

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1940

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	21	961
2 rok	6	482
Summa	27	1 443

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	131

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	140
Totalyta (m²):		1 714

Garage

	Antal platser
	2

Handwritten signatures and initials: JAL, CB, J, AK

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:

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	Utförd av Stenlundsgruppen/Elon business
Installation av barnvagnsramp i trapphuset	2022	Utförd av Lundblads smide
Installation av värmesensorer i samtliga lägenheter	2022	Utförd av Nordiq AB
Ny vägg cykelrum	2022	Utförd av Solid Fastighetspartner AB
Brandriskinventering, åtgärder och SBA-avtal	2022	Avtal med Brandfokus via Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen tog beslut om en avgiftshöjning om 20% inför år 2023 för att ta höjd för generella ökade kostnader för föreningen.

Föreningen bytte teknisk förvaltare & fastighetsskötsel från Delagott AB till Nabo AB under året.

Medlemsinformation

46 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtit.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

27 bostadsrätter

44 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Handwritten signatures: [Signature] CB JP AK

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 451	1 468	1 342	1 143
Årsavgifter, tkr	885	885	825	750
Resultat efter finansiella poster, tkr	-118	-233	-216	-241
Soliditet ¹ , %	88	88	88	88
Räntekänslighet, %	6.7	6.8	7.4	8.2
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 477	3 530	3 559	3 595
Energikostnad/kvm totalyta	222	229	207	204
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	614	614	572	520
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 130	4 193	4 227	4 270

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 90 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen tog beslut om en avgiftshöjning om 20% inför år 2023 för att ta höjd för generella ökade kostnader för föreningen.

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	1 176 029	-5 787 910	-233 368	45 914 751
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			104 127	-104 127		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-233 368	233 368	0
Årets resultat					-118 455	-118 455
Belopp vid årets utgång	47 252 000	3 508 000	1 280 156	-6 125 405	-118 455	45 796 296

 CB JPAK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 125 405
Årets resultat	-118 455
Totalt	-6 243 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-81 191
Balanseras i ny räkning	-6 662 669
Totalt	-6 243 860

 CB JPAN

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2022

2021

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 451 422	1 467 894
Summa Rörelseintäkter		1 451 422	1 467 894

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-965 361	-914 345
Administration och förvaltning	4	-158 355	-363 083
Personalkostnader	5	-62 557	-63 475
Avskrivningar		-325 010	-320 300
Summa Rörelsekostnader		-1 511 283	-1 661 203

RÖRELSERESULTAT

-59 861 -193 309

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 926	-40 059
Summa Finansiella poster		-58 594	-40 059

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-118 455 -233 368

RESULTAT FÖRE SKATT

-118 455 -233 368

ÅRETS RESULTAT

-118 455 -233 368




Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	51 161 233	51 328 834
Inventarier, verktyg och installationer	7	133 650	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 294 883	51 328 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 294 883	51 328 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 630	0
Övriga fordringar		13 497	73 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 126	110 855
Summa kortfristiga fordringar		152 253	184 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		702 554	795 558
Summa kassa och bank		702 554	795 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		854 807	980 062
SUMMA TILLGÅNGAR		52 149 690	52 308 896

[Handwritten signature] CB JP ALK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		47 252 000	47 252 000
Upplåtelseavgifter		3 508 000	3 508 000
Fond för yttre underhåll		1 280 156	1 176 029
Summa bundet eget kapital		52 040 156	51 936 029
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 125 405	-5 787 910
Årets resultat		-118 455	-233 368
Summa ansamlad förlust		-6 243 860	-6 021 278
SUMMA EGET KAPITAL		45 796 296	45 914 751
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 960 000	50 000
Leverantörsskulder		110 098	87 624
Skatteskulder		7 186	8 869
Övriga skulder		13 616	15 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 494	232 266
Summa kortfristiga skulder		6 353 394	394 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 149 690	52 308 896

AKA CB JPA

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 kostnadsslagsindeldad 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:

<u>Anläggningstillgång</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
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



Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter bostäder	885 386	885 386
Hysesintäkter bostäder	178 268	174 621
Hysesintäkter lokaler	288 000	314 177
Hysesintäkter garage och p-platser	52 441	54 000
Kabel-TV	35 640	38 520
Övriga intäkter	11 687	1 192
Totalt nettoomsättning	1 451 422	1 467 895

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Fastighetsel	78 222	51 291
Uppvärmning	254 512	289 496
Vatten och avlopp	47 089	52 191
Sophämtning	60 465	58 872
Sotning	6 915	10 725
Hiss	3 228	8 745
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	8 815	27 801
Fastighetssskötsel	22 047	25 532
Fastighetsstäd	55 591	34 567
Snöröjning/sandning	8 152	29 952
TV	54 188	53 439
Fastighetsförsäkring	84 460	80 060
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 390	74 502
Reparationer	119 095	117 173
Underhåll	81 191	0
Totalt operativ drift och underhåll	965 361	914 345

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	5 120	4 949
Arvode ekonomisk förvaltning	46 198	42 439
Arvode teknisk förvaltning	29 029	30 628
Revisionsarvode	14 210	14 210
Tele- och datakommunikation	2 029	2 014
Försäkringsskador	0	226 326
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	29 573	19 854
Konsultarvode	12 667	14 260
Bankkostnader	3 795	3 054
Föreningsomkostnader	0	50
Övriga kostnader	15 734	5 301
Totalt administration och förvaltning	158 355	363 083

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	47 601	48 300
Sociala kostnader	14 956	15 175
Totalt personalkostnader	62 557	63 475

Handwritten signatures: All, CB, JPK

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	24 781 060	24 781 060
Anskaffningsvärde mark	29 761 000	29 761 000
Inköp	153 983	0
	54 696 043	54 542 060
Utgående anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 213 227	- 2 892 927
Årets avskrivningar	- 321 583	- 320 300
	-3 534 810	-3 213 227
Utgående avskrivningar		
Utgående redovisat värde	51 161 233	51 328 833
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 200 000	21 325 000
Taxeringsvärde mark	50 982 000	44 948 000
	74 182 000	66 273 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	137 077	0
	137 077	0
Utgående anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 3 427	0
	-3 427	0
Utgående avskrivningar		
Utgående redovisat värde	133 650	0

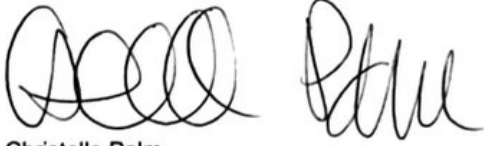
Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB 31600979	20230428	1,19 %	1 960 000	2 000 000
SEB 31601002	20230428	1,19 %	2 750 000	2 750 000
SEB 41680105	20230628	3,22 %	750 000	800 000
SEB 43505602	20231028	3,22 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 960 000	6 050 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 960 000	-50 000
			0	6 000 000

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Summa:	11 000 000	11 000 000

Handwritten signature: Ollie CB JP AL

Underskrifter

Stockholm den 16, 5 2023



Christelle Palm



Johan Prinzell



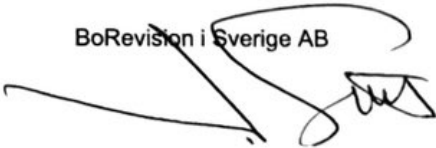
Cecilia Berninger



Annika Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-18

BoRevision i Sverige AB



Jörgen Götehed