



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716422-0050 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Metspöet 2	2001-01-01	1924

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	637
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 019
Totalt 56 objekt		4 656

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 8 st 1 rok, 21 st 2 rok, 18 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Johnsson	Ordförande	2021-04-15	2023-05-15
Michael Englund	Ordförande	2023-05-15	
Michael Englund	Ledamot	2022-05-03	2023-05-15
Annika Gustavsson	Ledamot	2023-05-15	2023-05-15
Yvonne Griffel	HSB Ledamot	2023-10-30	
Marianne Elisab Segersvärd	Ledamot	2022-05-03	
Mikael Birgersson	Ledamot	2023-05-15	
Tommi Furugård	Ledamot	2017-06-17	2023-05-15
Pia Poznic	Ledamot	2023-05-15	
Kristian Kling	Ledamot	2022-05-03	
Joel Furvik	Ledamot	2023-05-15	
Jonathan Nyd	Ledamot	2021-04-15	2023-05-15
Rebecca Goldensohn	HSB Ledamot	2023-05-26	2023-10-16
Maria Dackeborg	Suppleant	2023-05-15	
Marcus Hellström	Suppleant	2022-05-03	2023-05-15
Philippe Oskar Lehmann	Suppleant	2022-05-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Englund, Marianne Segersvärd, Kristian Kling, Mia Dackeborg Philippe Lehmann

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Englund Michael, Furvik Joel, Poznic Pia.

Revisorer har varit: Maria Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anders Nylén (sammanställande) och Peter Kempinsky, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts under året med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Det har ej genomförts någon fastighetsbesiktning under 2023

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 12 % fr.o.m. 2024-04-01

Underhållsplan

Det finns sedan tidigare en underhållsplan över tid som tagits fram med extern expertis. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och är därmed en viktig grund för budgeten samt styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Det kan inte uteslutas att planen för underhåll kan komma att ändras över tid. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Golvet i tvättstugan, undercentralen samt styrelserummet har blivit uppbilat och omlagt på grund av skador orsakade av sättningar i grunden. I samband med detta har några intilliggande väggar också rivits och återuppbyggts på grund av skador.
- I samband med ovanstående åtgärder har ett rör i fastighetens grund, som vetter mot Ringvägen, blivit utbytt. Skadan, troligtvis också orsakad av sättningar, upptäcktes vid en inspektion där rören filmades föregående år.
- Ventilationssystem har bytts ut i uthyrd verksamhetslokal (tandläkarmottagning).

Övriga väsentliga händelser

- Avtalet för rondering av fastigheten med HSB har sagts upp, och föreningen kommer härmed själva ansvara för ronderingen. En arbetsgrupp har etablerats, och ett formellt ronderingsschema har implementerats.
- Genom medlem Fredrika Eriksson Fanta organiseras och genomförs skötsel av gårdens växter och blommor. Sedvanlig gårdsstädning har skett vår och höst.
- Nyhetsbrev har delats ut till hushållen och anslagits i varje trappuppgång samt på föreningens hemsida.
- Föreningens hemsida, vår officiella informationskanal, har uppdaterats under året.
- Klottersanering genomförs fortlöpande.
- Snöröjning och bevakning av behov utförs av underentreprenör, avstängning av allmän mark sker dock av föreningen och så utförs systematiskt.

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
1997	Fasad
2003	Stammar
2003	Undercentral
2004	Tätning av kanaler till öppna spisar
2008	Nya hissar
2009	Vindsvåningar
2009	Takfläkt installerad Östgötagatan
2015	Gårdsrenovering
2019	Tillbyggnad av balkonger mot innergård
2019	Takterrasser renoverade
2020	Kungsbalkonger renoverade
2023	Källargolv i Tvättstuga,UC,Styrelserum lagat efter sättning

Pågående eller framtida underhåll

- Utredning för att omkonvertera ventilationssystem från självdrag till mekaniskt självdrag på Rutger Fuchsgatan 1 och Ringvägen 112.
- Lägenhetsfönster (med undantag av plan 5) planeras målas 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	72	93	146	160	170
Skuldsättning, kr/kvm	2 850	2 877	2 915	4 041	3 206
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 302	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	9	8
Energikostnad, kr/kvm	185	178	171	154	157
Årsavgifter, kr/kvm	573	543	534	528	503
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	650	605	600	594	584
Nettoomsättning, tkr	2 982	2 816	2 794	2 766	2 721
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 007	-1 268	-994	-1 045	-628
Soliditet, %	82	82	82	76	79

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningen har under året haft betydande kostnader för underhåll och reparationer på 1 093 410kr.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 2 477 670 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 72 kr/m², vilket är ett svagt sparande.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter under 2023 med 5%. Styrelsen räknar med att höja föreningens avgifter under 2024 med 12%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 821 396	0	0	64 821 396
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 685 151	0	0	9 685 151
Uppskrivningsfond, kr	76 200	0	22 860	99 060
Underhållsfond, kr	4 296 936	0	-68 015	4 228 921
S:a bundet eget kapital, kr	78 879 683	0	-45 155	78 834 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 373 448	-1 268 107	68 015	-13 573 540
Årets resultat, kr	-1 268 107	1 268 107	-2 006 552	-2 006 552
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 641 555	0	-1 938 537	-15 580 092
S:a eget kapital, kr	65 238 128	0	-1 983 692	63 254 436

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 628 000 kr samt ianspråktagande skett med 696 015 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är dets styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 641 555
Årets resultat, kr	-2 006 552
Reservation till underhållsfond, kr	-628 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	696 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 580 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-15 580 092
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 981 743	2 815 778
Övriga rörelseintäkter		45 276	679
Summa Rörelseintäkter		3 027 019	2 816 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 810 638	-2 044 134
Övriga externa kostnader	Not 4	-192 837	-98 617
Personalkostnader	Not 5	-44 936	-86 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 645 835	-1 632 989
Summa Rörelsekostnader		-4 694 247	-3 861 797
Rörelseresultat		-1 667 228	-1 045 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 119	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-346 443	-223 889
Summa Finansiella poster		-339 324	-222 766
Resultat efter finansiella poster		-2 006 552	-1 268 107
Resultat före skatt		-2 006 552	-1 268 107
Årets resultat		-2 006 552	-1 268 107

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	75 391 401	74 972 081
Maskiner och andra tekniska anläggningar		7 381	17 222
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		75 398 782	74 989 304
Summa Anläggningstillgångar		75 398 782	74 989 304

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 916	1 151
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	586 604	2 048 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 824	97 284
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		668 344	2 146 760

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 363 264	2 337 469
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 363 264	2 337 469
Summa Omsättningstillgångar		2 031 608	4 484 229

Summa Tillgångar

77 430 390 **79 473 532**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 506 547	74 506 547
Balkongfond	99 060	76 200
Fond för yttre underhåll	4 228 921	4 296 936
Summa Bundet eget kapital	78 834 528	78 879 683

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 573 540	-12 373 448
Årets resultat	-2 006 552	-1 268 107
Summa Ansamlad förlust	-15 580 092	-13 641 555

Summa Eget kapital

63 254 436 65 238 128

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 696 870	6 771 870
Summa Långfristiga skulder		4 696 870	6 771 870

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 575 000	6 625 000
Leverantörsskulder		130 785	50 431
Skatteskulder		30 172	18 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	209 726	155 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	533 400	614 508
Summa Kortfristiga skulder		9 479 083	7 463 534

Summa Skulder

14 175 953 14 235 404

Summa Eget kapital och skulder

77 430 390 79 473 532

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 667 228 -1 045 341

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 645 835 1 632 989

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 645 835 1 632 989

Erhållen ränta 7 119 1 124

Erlagd ränta -301 491 -232 388

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-315 765 356 383

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -2 190 -100 105

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 20 597 243 678

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

18 408 143 573

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-297 357 499 957

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 055 313 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 055 313 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -125 000 -175 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-125 000 -175 000

Årets kassaflöde

-2 477 670 324 957

Likvida medel vid årets början 4 304 792 3 956 976

Likvida medel vid årets slut 1 849 982 4 304 792

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 303 244	2 182 788
	Hyror lokaler	662 625	623 879
	Övriga primära intäkter	15 874	9 111
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 981 743	2 815 778
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 981 743	2 815 778
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-291 762	-193 948
	Snö och halk-bekämpning	-34 753	-22 545
	Reparationer	-394 709	-411 055
	Planerat underhåll	-696 015	-69 998
	Försäkringsskador	-2 686	-60 143
	EI	-95 325	-158 823
	Uppvärmning	-647 567	-557 735
	Vatten	-120 632	-112 130
	Sophämtning	-136 136	-72 538
	Fastighetsförsäkring	-69 639	-65 299
	Kabel-TV och bredband	-122 586	-127 920
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-138 037	-133 188
	Förvaltningsavtalskostnader	-60 792	-58 814
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 810 638	-2 044 134
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 925	-5 062
	Administrationskostnader	-31 389	-27 307
	Extern revision	-15 000	-14 441
	Konsultkostnader	-114 101	-11 422
	Medlemsavgifter	-13 720	-13 720
	Föreningsverksamhet	-3 979	-4 286
	Övriga förvaltningskostnader	-8 723	-22 379
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-192 837	-98 617

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-35 000	-67 500
	Sociala avgifter	-9 936	-18 557
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-44 936	-86 057
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	471	809
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 648	315
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 119	1 124
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-347 068	-223 032
	Övriga räntekostnader	625	-857
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-346 443	-223 889

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 258 281	64 258 281
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 546 250	23 546 250
	Årets investeringar	2 055 313	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	89 859 844	87 804 531
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 832 450	-11 209 302
	Årets avskrivningar	-1 635 993	-1 623 148
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-14 468 443	-12 832 450
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 391 401	74 972 081
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 312 000	3 312 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 108 000	2 108 000
	<i>Summa</i>	185 420 000	185 420 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 907 000	18 907 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	18 907 000	18 907 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	486 718	1 967 323
	Skattekonto	99 886	81 001
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	586 604	2 048 324
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 824	97 284
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	75 824	97 284
Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Övriga bankkonto	496	1 879
	Handelsbanken	1 066 936	2 045 210
	Handelsbanken	295 832	290 380
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 363 264	2 337 469

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,97%	2024-03-01	3 500 000	0
Stadshypotek AB	4,97%	2024-01-02	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,3%	2024-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	1,45%	2025-01-30	2 800 000	0
Stadshypotek AB	1,58%	2025-03-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	1,6%	2026-10-30	771 870	75 000
			13 271 870	75 000

Långfristig del	4 696 870
Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 500 000
Kortfristig del	8 575 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	75 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	300 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,97%	2024-03-01	3 500 000	0
Stadshypotek AB	4,97%	2024-01-02	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,3%	2024-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	1,45%	2025-01-30	2 800 000	0
Stadshypotek AB	1,58%	2025-03-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	1,6%	2026-10-30	771 870	75 000
			13 271 870	75 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 500 000
Kortfristig del	8 575 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	70 140	70 140
Momsskuld	30 377	14 683
Övriga kortfristiga skulder	109 209	70 293
<i>Summa Övriga skulder</i>	209 726	155 116

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	252 740	244 872
	Upplupna räntekostnader	58 206	13 254
	Övriga upplupna kostnader	222 454	356 382
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	533 400	614 508

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Kungshuset Tre Portaler i Stockholm, org.nr. 716422-0050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL ENGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:14:52



PIA POZNIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:17:43



MIKAEL BIRGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:45:27



JOEL FURVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:51:13



KRISTIAN KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:22:29



MARIANNE ELISAB SEGERSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:08:20



YVONNE GRIFFEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:10:00



MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 12:14:31



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:11:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:55:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:11:36



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.