



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2019-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-08-31.

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.
Michael Englund	Ordförande	2023-05-15	
Yvonne Griffel	Ledamot	2023-12-28	
Marianne Elisabeth Segersvärd	Ledamot	2022-05-03	
Mikael Birgersson	Ledamot	2023-05-15	
Lena Thérèse von Sydow	Ledamot	2024-08-26	
Pia Harell	Ledamot	2023-05-15	
Kristian Kling	Ledamot	2022-05-03	2024-12-11
Joel Furvik	Ledamot	2023-05-15	2024-12-11
Maria Dackeborg	Suppleant	2023-05-15	
Björn Eklund	Suppleant	2024-08-26	
Niklas Henrik Fagerström	Suppleant	2024-08-26	
Philippe Oskar Lehmann	Suppleant	2022-05-03	2024-12-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Englund, Mikael Birgersson, Lena Thérèse von Sydow och Marianne Segersvärd.

Styrelsen har under året hållit 11st. protokollförda styrelsemöten och 2st konstituerande.

Firman tecknas två i förening av Michael Englund, Mikael Birgersson, Lena Thérèse von Sydow och Pia Harell.

Revisorer har varit: Maria Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Nylén (sammankallande) och Peter Kempinski, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 12% från och med 2024-04-01.

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 2024.

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 är aktuell, 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 återuppbilgats 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	Åtgärd
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 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	72	93	146	160
Skuldsättning, kr/kvm	2 834	2 850	2 877	2 915	4 041
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 284	3 302	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	9
Energikostnad, kr/kvm	198	185	178	171	154
Årsavgifter, kr/kvm	625	573	543	534	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	76	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	707	650	605	600	594
Nettoomsättning, tkr	3 259	2 982	2 816	2 794	2 766
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 001	-2 007	-1 268	-994	-1 045
Soliditet, %	82	82	82	82	76

Förklaringar till nyckeltal, se under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 450 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 173 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	99 060	0	22 860	121 920
Underhållsfond, kr	4 228 921	0	450 604	4 679 525
S:a bundet eget kapital, kr	78 834 528	0	473 464	79 307 992
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 573 540	-2 006 552	-450 604	-16 030 696
Årets resultat, kr	-2 006 552	2 006 552	-1 001 253	-1 001 253
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 580 092	0	-1 451 857	-17 031 949
S:a eget kapital, kr	63 254 436	0	-978 393	62 276 043

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 628 604 kr samt ianspråktagande skett med 178 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 580 092
Årets resultat, kr	-1 001 253
Reservation till underhållsfond, kr	-628 604
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	178 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 031 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 031 949

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 258 646	2 981 743
Övriga rörelseintäkter		32 531	45 276
Summa Rörelseintäkter		3 291 177	3 027 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 086 367	-2 810 638
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 688	-192 837
Personalkostnader	Not 5	-91 994	-44 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 630 529	-1 645 835
Summa Rörelsekostnader		-3 887 578	-4 694 247
Rörelseresultat		-596 400	-1 667 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 477	7 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-410 329	-346 443
Summa Finansiella poster		-404 853	-339 324
Resultat efter finansiella poster		-1 001 253	-2 006 552
Resultat före skatt		-1 001 253	-2 006 552
Årets resultat		-1 001 253	-2 006 552

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	73 768 253	75 391 401
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	7 381
Summa Materiella anläggningstillgångar		73 768 253	75 398 782
Summa Anläggningstillgångar		73 768 253	75 398 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 398	5 916
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	937 652	586 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	99 034	75 824
Summa Kortfristiga fordringar		1 043 084	668 344
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 363 094	1 363 264
Summa Kassa och bank		1 363 094	1 363 264
Summa Omsättningstillgångar		2 406 178	2 031 608
Summa Tillgångar		76 174 431	77 430 390

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	74 506 547	74 506 547
Balkongfond	121 920	99 060
Fond för yttre underhåll	4 679 525	4 228 921
Summa Bundet eget kapital	79 307 992	78 834 528
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-16 030 696	-13 573 540
Årets resultat	-1 001 253	-2 006 552
Summa Ansamlad förlust	-17 031 949	-15 580 092
Summa Eget kapital	62 276 043	63 254 436
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 696 870	4 696 870
Summa Långfristiga skulder	696 870	4 696 870
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 12 500 000	8 575 000
Leverantörsskulder	105 847	130 785
Skatteskulder	15 080	30 172
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 121 454	209 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 459 137	533 400
Summa Kortfristiga skulder	13 201 518	9 479 083
Summa Skulder	13 898 388	14 175 953
Summa Eget kapital och skulder	76 174 431	77 430 390

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-596 400	-1 667 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 630 529	1 645 835
Förändring balkongfond	22 860	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 653 389	1 645 835
Erhållen ränta	5 477	7 119
Erlagd ränta	-413 762	-301 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	648 703	-315 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 728	-2 190
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-199 133	20 597
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-175 405	18 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 298	-297 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 055 313
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 055 313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-75 000	-125 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-125 000
Årets kassaflöde	398 298	-2 477 671
Likvida medel vid årets början	1 849 982	4 304 792
Likvida medel vid årets slut	2 248 280	1 849 982

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 510 559	2 303 244
	Hyror lokaler	736 296	662 625
	Övriga primära intäkter	11 791	15 874
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 258 646	2 981 743
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 258 646	2 981 743

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-192 664	-291 762
	Snö och halk-bekämpning	-19 638	-34 753
	Reparationer	-159 930	-394 709
	Planerat underhåll	-178 500	-696 015
	Försäkringsskador	-4 960	-2 686
	El	-100 451	-95 325
	Uppvärmning	-718 863	-647 567
	Vatten	-104 702	-120 632
	Sophämtning	-175 701	-136 136
	Fastighetsförsäkring	-76 671	-69 639
	Kabel-TV och bredband	-133 255	-122 586
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 783	-138 037
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 061	-60 792
	Övriga driftkostnader	-10 187	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 086 367	-2 810 638
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 802	-5 925
	Administrationskostnader	-11 690	-31 389
	Extern revision	-17 500	-15 000
	Konsultkostnader	0	-114 101
	Medlemsavgifter	-14 720	-13 720
	Föreningsverksamhet	-5 971	-3 979
	Övriga förvaltningskostnader	-18 005	-8 723
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 688	-192 837
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-70 000	-35 000
	Sociala avgifter	-21 994	-9 937
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-91 994	-44 937
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	186	471
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 291	6 648
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 477	7 119

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-407 438	-347 068
	Övriga räntekostnader	-2 891	625
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-410 329	-346 443
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 313 594	64 258 281
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 546 250	23 546 250
	Årets investeringar	0	2 055 313
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 859 844	89 859 844
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 468 443	-12 832 450
	Årets avskrivningar	-1 623 148	-1 635 993
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 091 591	-14 468 443
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 768 253	75 391 401
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 907 000	18 907 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 907 000	18 907 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	885 186	486 718
	Skattekonto	52 466	99 886
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	937 652	586 604
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 034	75 824
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	99 034	75 824

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken Affärskonto	3 202	496
Handelsbanken Affärskonto	1 058 769	1 066 936
Handelsbanken e-kapitalkonto	301 123	295 832
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 363 094	1 363 264

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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	696 870	75 000
Stadshypotek AB	4,17%	2025-01-02	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,49%	2025-03-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-10-30	2 000 000	0
			13 196 870	75 000

Långfristig del	621 870
Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 500 000
Kortfristig del	12 575 000
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	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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	696 870	75 000
Stadshypotek AB	4,17%	2025-01-02	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,49%	2025-03-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-10-30	2 000 000	0
			13 196 870	75 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 500 000
Kortfristig del	12 575 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	70 140	70 140
	Momsskuld	9 522	30 377
	Övriga kortfristiga skulder	41 792	109 209
	<i>Summa Övriga skulder</i>	121 454	209 726
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	267 952	252 740
	Upplupna räntekostnader	54 773	58 206
	Övriga upplupna kostnader	136 412	222 454
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	459 137	533 400

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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 att 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 revisionssed 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 revisionssed 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-10 kl. 14:43:17



PIA HARELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:08:26



MIKAEL BIRGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:34:31



LENA THÉRÉSE VON SYDOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:05:28



MARIANNE ELISAB SEGERSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:11:56



YVONNE GRIFFEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:29:34



MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 10:12:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:52:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-12 kl. 10:31:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:53:30



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.