

Årsredovisning

Brf Karl XV:s port nr 7

716416-6188

Styrelsen för Brf Karl den XV:s port nr 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11



Bostadsrättsföreningen Karl den XV:s Port Nr 7

Org. nr. 716416-6188

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för år 2021

1. Styrelse och revisorer

Vid årsstämman 2021-04-27 valdes styrelse enligt nedan:

Richard Bagge	Ordförande
Carl Frostell	Kassör
Elin Skoghagen	Sekreterare
Anna-Lena Palmgren	Ledamot
Frida Nordström	Ledamot
Per Hindersson	Suppleant

Vid årsstämman avgick Ulrik Hoffman och Ulf Wissén som ordinarie ledamot respektive suppleant. Vid årsstämman omvaldes Lars Valldeby, Lavako AB, samt Rolf Andersson till revisorer, revisorssuppleant har varit Berit-Marie Harden. Till valberedning omvaldes Mikael Falkenhielm och Rolf Andersson med Mikael som sammankallande.

2. Förenings- och styrelsemöten

Årsstämman hölls den 27 april 2021 på gården, 20 av 23 möjliga röstberättigade närvarade, 13 själva och 7 genom fullmakt. Under mötet fick medlemmarna information om underhåll och andra ärenden. Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit 9 protokollförda sammanträden. Gemensam städ dag uppsköts till våren 2022. Ingen gårdsfest hölls.

3. Nya medlemmar

I januari 2021 flyttade Alex och Roland Chai in efter Bergquist. Under sommaren har Niki Hugosson flyttat in efter Hoffman. Samt har Barbro Ridderlöf genom arv erhållit 5% av sin lägenhet. Under hösten 2021 flyttade Paul/Öhman och Koka/Gerhardt in efter Ekblom respektive Stackelberg. Brf har under hösten köpt ett förråd av Sten Ridderlöf dödsbo för 13 500 kr. Styrelsen har upprättat en förteckning över förråden som under våren 2022 skickats ut till samtliga medlemmar.

4. Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partner. Under 2021 erlades 55 697 kr i fastighetsförsäkring. Enligt föreningens stadgar § 11, är *varje bostadsrättsinnehavare skyldig att teckna en för bostadsrätten gällande hemförsäkring inklusive tillägg för bostadsrätt.*

5. Självförvaltning – arbetsfördelning – ekonomisk förvaltning

För att minska kostnaderna för fastighetens underhåll och förvaltning togs beslut vid 1993 års ordinarie föreningsstämma att dela ut olika arbetsuppgifter till medlemmarna. Motivet var i första hand att sänka kostnader som är direkt påverkbara genom medlemmarnas insatser men också att stärka känslan av gemenskap. Vi vårdar vår byggnad tillsammans.

Även i år har detta arbete i huvudsak fungerat väl och hållit nere förvaltningskostnader.

Av bilaga framgår *förslag till 2022/2023 års arbetsfördelning* samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll.

Månadsavgifterna var oförändrade under året. Senaste höjning var Q4 2019. F n förutses ingen ytterligare höjning.

6. Energikostnader

Föreningens 3-åriga avtal för elhandel med Boden Energi löpte ut 2021-11-30 med ett fast pris om 40,6 öre/kWh, exklusive moms, skatter och nätavgifter. Därefter gäller rörligt elhandelsavtal. Kostnaderna för el steg från 49 173 till 60 259 kr under året. Medan kostnad för fjärrvärme gick ned från 96 055 till 55 734 kr.

7. Tvister/krav

Föreningen har krav på två medlemmar avseende byte av 3 takfönster. Beloppet är 74 063 kr vilket är lika med hälften av den för material och arbete fakturerade kostnaden från Sofia Rör från 2019. Styrelsen har undersökt om det går att rikta krav mot SBC för bristande projektledning i samband med stambytet 2018/19, vilket understöds av ett juristutlåtande som styrelsen inhämtat. Då utgången av en eventuell process är osäker med tidsutdräkt har inget beslut fattats.

8. Utfört underhåll

Under våren 2021 installerades en avfuktare från Munters för 85 763 kr inklusive arbete som får sägas i huvudsak har åtgärdat det mångåriga problemet med fukt i förrådsställaren. Kvar finns en viss lukt som sitter i kartonger o liknande.

Övrigt underhåll har varit löpande såsom i tvättstugan och hissar.

Ventilation och röklukt som har varit problem i vissa lägenheter före och efter stambytet verkar numera vara bättre under kontroll efter öppning av en ventilationskanal mellan bv och plan 1 på Tyskbagargatan i början på 2021.

Styrelsen har under året utfört en radonmätning efter krav från myndighet som utvisade förhöjd halt för BV jämfört med högre plan, dock i båda fall långt under gränsnivå.

Vidare har en energideklaration i enlighet med Boverkets krav lämnats in.

9. Kommande underhåll

Styrelsen håller på att ta fram en underhållsplan.

Under de närmaste 5 åren kommer det bli aktuellt med omläggning av del av taket som vetter mot gatorna. Undersökning pågår. Taket mot gården lades till stor del om vid upptäckten av läckage i samband med stambytet sommaren 2019.

Fr.o.m. 1 januari 2023 åläggs varje fastighetsägare att separera matavfall. Styrelsen har inte beslutat om hur än.

2022/2023

Undersökning av taket, se ovan.

Separering av matavfall se ovan.

Styrelsen påminner att, om renovering av rökkanaler till kakelugnar blir aktuellt enligt besiktning och enligt återkommande inspektion från sotare, bekostas det av respektive medlem.

10. Lån och lånekostnader

Föreningen har lån på sammanlagt 16,3 mkr från Nordea och Stadshypotek (Handelsbanken) med säkerhet i uttagna pantbrev.

1. Nordea: lån nr 3978 87 70363 på 1 782 740 kr med löptid till 2022-04-13 med fast ränta om 1,70% och årlig amortering 24 440 kr.
2. Stadshypotek: lån nr 110989 på 4 000 000 kr villkorsperiod på 5 år (till 2023-06-30) med fast ränta på 1,51%, amorteringsfritt.
3. Stadshypotek: lån nr 128816 på 4 000 000 kr villkorsperiod på 5 år (till 2023-09-30) med fast ränta på 1,69%, amorteringsfritt.
4. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 345710, 1 124 250 kr ränta 0,82%, amortering.
5. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 390258, 493 750 kr ränta 0,7%, amortering.
6. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 337216, 2 947 500 kr, ränta 0,7%, amortering
7. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 380650, 985 000 kr, ränta 0,7%, amortering
8. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 359542, 985 000 kr, ränta 0,7%, amortering

Räntekostnaderna har varit 218 557 kr, 1,34% i snitt på alla lån vid slutet av året. Nästan oförändrat mot förra året.

11. Fastighetsskatt

Föreningen betalade under 2021 fastighetsskatt på 64 118 kr, en höjning på ca 1000 kr. Taxeringsvärdet är 85 268 000 kr varav 25 725 000 kr byggnad och 59 543 000 kr mark.

12. Tomträttsavgäld

Föreningen betalade under 2021 tomträttsavgäld på 286 700 kr. Nuvarande taxa gäller oförändrat till utgången av 2024.

13. Föreningspärm

Föreningspärmen, som alla bostadsrättsinnehavare innehar, beskriver fastigheten BRF Karl den XV:s Port Nr 7. I pärmen finns alla formella uppgifter om föreningen och de individuella bostadsrätterna,

ordningsregler, arbetsfördelning inom fastigheten, samt en aktuell lägenhetsförteckning med telefonnummer.

Pärmen har distribuerats i ett exemplar till varje hushåll, men tillhör *bostadsrätten*. Styrelsen har några extra exemplar, som säljs för 750 kr till exempelvis fastighetsmäklare. Om pärmen kommer bort får bostadsrättsinnehavaren anskaffa en ny för samma pris. *Pärmen är styrelsens officiella information till fastighetsmäklare och köpare av bostadsrätter i föreningen*. Varje medlem ansvarar för att ersättningsblad eller nya blad sätts in i pärmen, t ex den senaste årsredovisningen. Styrelsen avser att under året lägga över innehållet på en hemsida.

14. Grannsamverkan

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med *grannsamverkan* i samarbete med Östermalmspolisen. Grannsamverkan innebär att föreningen efter att ha uppfyllt fyra kriterier, fått skyltar av polisen att sättas upp på ytterdörrar och märken på lägenhetsdörrarna. Skyltarna har en dokumenterad avskräckande effekt på tjuvar. *Styrelsen vill påminna gamla och nya medlemmar om kraven för grannsamverkan*. Alla medlemmar skall ha läst informationspärmen (finns i 2 ex. i föreningsrummet). Kortfattad information finns i föreningspärmen.

I övrigt är det bra att vara observant och hålla god kontakt med grannarna. Föreningens kontaktperson för Grannsamverkan är Anna-Lena Palmgren.

15. Pantsättning

I fastigheten finns pantbrev uttagna på sammanlagt 17 100 000 kr, varav 1 800 000 kr inom 1 800 000 kr vid årsskiftet var ställda som säkerhet till Nordea. Pantsättning i Stadshypotek uppgår vid årsskiftet till 15 300 000 kr inom 17 100 000 kr i fastigheten Karl den XV:s port nr 7.

16. Data

- Antal kvadratmeter boyta; 2277
- Antal kvadratmeter lokal (uthyrt); 27 kvm gatuplan, 90 kvm källarplan
- Antal kvadratmeter lager i källare (uthyrt); ca 50
- Antal bostadsrätter = 23; snittyta 99 kvm
- Lokaler = 2
- Årsavgifter per kvm boyta: 532 kr i snitt, i en skala som varierar med hur högt upp i fastigheten man bor
- Lån per kvm total yta inkl uthyrd lokal: 6682 kr

17. Resultatdispositioner – förslag för verksamhetsåret 2021

Styrelsen föreslår att årets resultat, minus 162 640 kr, balanseras i ny räkning.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 379	1 336	1 365	1 080	945
Resultat e fin. poster	-163	-195	-240	-156	-126
Soliditet %	15	15	16	22	52

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	602 859	7 351	772 813	1 821 919	-195 619
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-195 619	195 619
Förändring av yttre fond			24 000	-24 000	
Årets resultat					-162 640
Belopp vid årets utgång	602 859	7 351	796 813	1 602 300	-162 640

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 602 300
Årets resultat	-162 640
<i>Summa</i>	<i>1 439 660</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	1 415 660
<i>Summa</i>	<i>1 439 660</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

RESULTATRÄKNING

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 378 772	1 335 578
Övriga rörelseintäkter	23 268	18 386
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 402 040	1 353 964
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	1 -890 153	-889 132
Personalkostnader	-69 118	-56 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-386 852	-382 567
Summa rörelsekostnader	-1 346 123	-1 328 669
Rörelseresultat	55 917	25 295
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-218 557	-220 914
Summa finansiella poster	-218 557	-220 914
Resultat efter finansiella poster	-162 640	-195 619
Resultat före skatt	-162 640	-195 619
Årets resultat	-162 640	-195 619

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	2 6 105 336	6 091 836
Inventarier, verktyg och installationer	3 140 815	67 816
Förbättringsutgifter på egen fastighet	4 12 819 291	13 193 379
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>19 065 442</i>	<i>19 353 031</i>
Summa anläggningstillgångar	19 065 442	19 353 031
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	74 776	74 062
Övriga fordringar	16 510	17 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 792	104 628
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>193 078</i>	<i>196 347</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	260 298	190 846
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>260 298</i>	<i>190 846</i>
Summa omsättningstillgångar	453 376	387 193
SUMMA TILLGÅNGAR	19 518 818	19 740 224

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	602 859	602 859
Upplåtelseavgifter	7 351	7 351
Fond för yttre underhåll	796 813	772 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 407 023</i>	<i>1 383 023</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 602 300	1 821 919
Årets resultat	-162 640	-195 619
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 439 660</i>	<i>1 626 300</i>
Summa eget kapital	2 846 683	3 009 323
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 16 280 800	16 320 800
Summa långfristiga skulder	16 280 800	16 320 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	55 000	79 440
Leverantörsskulder	93 234	50 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 101	280 533
Summa kortfristiga skulder	391 335	410 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 518 818	19 740 224

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Någon avskrivning på byggnaden sker ej, med hänvisning till att taxeringsvärdet överstiger anskaffningsvärdet.

Genomfört stambyte är upplagt som förbättringsutgift på byggnad med det totala värdet av kostnaderna. Avskrivning sker över 40 år med start 2019.

För övriga förbättringsutgifter och inventarier sker avskrivning över den förväntade nyttjandeperioden. Fönsterrenovering 20 år, uppförande tvättstugor i bostadslägenheter 20 år, gemensamhetsinventarier 10 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 1	Övriga kostnader	2021	2020
	Tomträtsavgäld	286 700	286 700
	Fastighetsavgift	64 118	62 974
	Fastighetsförsäkring	55 697	54 307
	Fiber	29 256	29 256
	Reparation och underhåll fastighet	43 986	22 723
	Reparation och underhåll hiss	21 343	31 542
	Reparation och underhåll övrigt	41 621	28 957
	El	60 259	49 173
	Fjärrvärme	55 734	96 055
	Vatten och avlopp	44 510	44 404
	Städning och renhållning	114 203	112 936
	Bankavgifter	1 912	2 149
	Administrationskostnader	4 219	1 396
	Kostnad för redovisning och revision	50 050	44 500
	Advokatkostnader	8 750	17 500
	Föreningsavgifter	4 660	4 560
	Föreningsaktiviteter	3 135	0
	Summa	890 153	889 132

Not 2	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden fastighet	6 091 836	6 091 836
	Inköp	13 500	0
	Utgående anskaffningsvärden	6 105 336	6 091 836
	Redovisat värde	6 105 336	6 091 836

Fastigheten är taxerad till 85 268 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 25 725 000 kr för taxeringsår 2021.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	759 334	759 334
	Inköp	85 763	-
	Utgående anskaffningsvärden	845 097	759 334
	Ingående avskrivningar	-691 518	-683 042
	Årets avskrivningar	-12 764	-8 476
	Utgående avskrivningar	-704 282	-691 518
	Redovisat värde	140 815	67 816

Not 4	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 135 327	14 135 327
	Utgående anskaffningsvärden	14 135 327	14 135 327
	Ingående avskrivningar	-941 948	-567 857
	Årets avskrivning stambyte	-332 408	-332 408
	Årets avskrivningar övriga förbättringsutgifter	-41 680	-41 683
	Utgående avskrivningar	-1 316 036	-941 948
	Redovisat värde	12 819 291	13 193 379

Not 5	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
		17 100 000	17 100 000

Not 6	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Amortering inom 2 - 5 år	317 760	477 760

Föreningen beräknas amortera 79 440 kr under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Den årliga amorteringen inom 2 - 5 år beräknas till 317 760 kr per år.

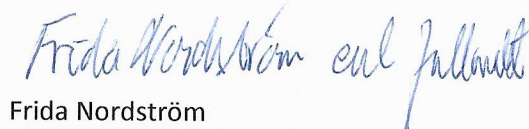
Föreningen innehar även depositioner på 42 000 kr.

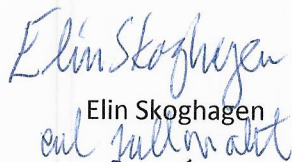
Brf Karl XV:s port nr 7, org nr 716416-6188

Årsredovisning 2021

Stockholm den 5 april 2022


Richard Bagge

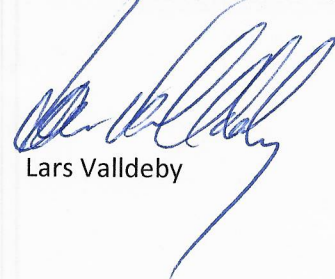

Frida Nordström
Carl Jalland


Elin Skoghagen
Carl Jalland


Carl Frostell


Anna-Lena Palmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2022


Lars Valldeby


Rolf Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port Nr 7

Organisationsnummer 716416-6188

Räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Undertecknade, som vid föreningens ordinarie årsmöte den 27 april 2021 utsågs till föreningens interne respektive externe revisor för räkenskapsåret 2021, avlämnar härmed denna revisionsberättelse.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Den har omfattat granskning av föreningens räkenskaper och bokslut, och av styrelsens förvaltning.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska resultat och ställning.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

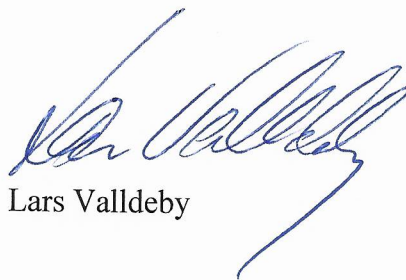
att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, och

att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Stockholm den 8 april 2022



Rolf Andersson



Lars Valldeby