

Årsredovisning 2019

JOHN ALM
1. sta. Klass
**SPECERI- &
KAFFEHANDEL**
PARTI & MINUT

CONSERVER
THEER-FRUKTER
VINER DELIKATESSER
OSTSORTER

SPECIALAFFÄR FOR
FINASTE KAFFE...
UTSOKTA...
BLANDNINGAR

RIKS TEL. 4111.
ALLM. D. 4170.

65
SIBYLLE-
GATAN

Årsredovisning

Brf Karl XV:s port nr 7

716416-6188

Styrelsen för Brf Karl XV:s port nr 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- 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 2019

1. Styrelse och revisorer

Vid årsstämman 2019-04-24 valdes styrelse enligt nedan:

Richard Bagge	Ordförande
Frida Nordström	Kassör
Elin Skoghagen	Sekreterare
Anna-Lena Palmgren	Ledamot
Anita Thulin	Ledamot
Ulrik Hoffman	Ledamot
Ulf Wissén	Suppleant

Vid årsstämman omvaldes Lars Valldeby, Lavako AB, till revisor samt nyvaldes Agneta von Schinkel, revisorssuppleant har varit Berit-Marie Harden.

Till valberedning utsågs Mikael Falkenhielm och Rolf Andersson med Mikael som sammankallande.

2. Förenings- och styrelsemöten

Årsstämman hölls den 24 april 2019 i föreningslokalen, 16 av 23 möjliga röstberättigade närvarade, varav 13 i egen hög person och 3 genom fullmakt. Under mötet fick medlemmarna information om stambytet och indragning av varmvatten samt pågående arbete för ventilation.

Den 28 november 2019 hölls ett informationsmöte där en majoritet av medlemmarna närvarade. Avsikten var att informera om slutförandet av stambytet, vad det hittills kostat och hur det finansierats. Då det inte var en extrastämma fattades inga beslut och fördes inget protokoll.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter, främst gällande stambytet, och hållit 14 protokollförda sammanträden varav 10 efter årsstämman.

Den 9 september hölls gemensam städdag.

3. Nya medlemmar

Under året har ingen bostad i föreningen bytt ägare.

4. Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partner.

Enligt föreningens stadgar § 11, är *varje bostadsrättsinnehavare skyldig att teckna en för bostadsrätten gällande hemförsäkring inklusive tillägg för bostadsrätt.*

5. Teknisk förvaltning – 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 2020/2021 års arbetsfördelning* samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll.

P g a stambytet har månadsavgifterna höjts väsentligt under de två senaste åren. Inför kvartal 4 gjordes den senaste höjningen och för oktober månad debiterades dubbel avgift. För att bidra till föreningens höjda utgifter beslöt styrelsen vid sitt septembermöte att avstå arvoden för hela 2019.

6. Energikostnader

Föreningen har ett 3-årigt avtal med Boden Energi (2018-12-01 till 2021-11-30) med fast pris om 40,6 öre/kWh, exklusive moms, skatter och nätavgifter.

7. Utfört underhåll – främst stambytet

Under året har slutförandet av stambytet varit i fokus. Stambytet inleddes i augusti 2018 på Tyskbagargatan för att mot årsskiftet 18/19 fortsätta på Sibyllegatan. Huvudentreprenör har varit Sofia Rör med SBC som projektledare å föreningens vägnar. Utöver det avtal som föreningen ingick med Sofia Rör, beställde enskilda medlemmar arbeten rörande tillbyggnad av våtrum och kök på egen bekostnad. Under arbetet med Sibyllegatans takvåning upptäcktes en vattenskada som härrörde från takläckage. Detta har orsakat merkostnader och betydande förseningar förutom lidande för den boende, vilket i sin tur var en bidragande orsak till att entreprenaden inklusive OVK inte kunde slutbesiktigas förrän i början på juli med fortsatt slutbesiktning i augusti 2019.

Efter slutbesiktning har OVK i olika omgångar diskuterats med Sofia Rör när flera medlemmar upplevt besvär med röklukt och bristande ventilation. Föreningen anmälde till Sofia Rör formellt fel avseende OVK den 18 december 2019. Dialog pågår med Sofia Rör med fortsatt informationsinhämtning.

Kostnaden för stambytet uppgick totalt till 13,3 mkr då en del s k ÄTOR tillkommit bl a för vattenskadan på taket. En ÄTA står för ändrings- och tilläggsarbeten för entreprenaden tillkommande jobb som uppdragsgivaren beställt.

Annat arbete som utförts under året är installation av nya torktumlare och torkskåp i tvättstugan. Åtgärder av typen intrimning vidtogs under vintern 2020 för att förbättra deras funktion.

8. Oenighet om fördelning av vissa kostnader

Föreningen har framfört krav på två medlemmar avseende byte av 3 st takfönster. Beloppet är 74 063 kr vilket är lika med hälften av den för material och arbete fakturerade kostnaden från Sofia Rör. Styrelsen överväger att gå vidare med kravet emedan betalning uteblivit trots flera påminnelser. De två medlemmarna bestrider genom ombud kravet, ett bestridande som föreningens revisor anser saknar grund med hänvisning till föreningens stadgar, ett ställningstagande som stöds av en av föreningen anlitad jurist.

Vidare har styrelsen riktat krav mot SBC för undermålig projektledning, vilket understöds av ett juristutlåtande som styrelsen inhämtat. Kravet avser återbetalning av utbetalt arvode. Styrelsen har ännu inte tagit ställning hur det ska drivas vidare om SBC fortsatt ställer sig avvisande.

9. Kommande underhåll

Styrelsen har inhämtat offerter för framtagande av en underhållsplan som sträcker sig över 20 år. I avvaktan på dess färdigställande gäller preliminärt:

2020

Intrimning tvättstugan

Åtgärd mot hög luftfuktighet i källaren

Installation av säkerhetsplåt hiss Sibyllegatan

Fortsatt undersökning av förbättrad säkerhet i portarna

2021

Avvaktar färdigställandet av underhållsplan, se p 9 ovan.

2022

Avvaktar färdigställandet av underhållsplan, se p 9 ovan.

En besiktning av rökkanaler till kakelugnar gjordes 2018. Styrelsen påminner om att åtgärda rökkanaler som fått anmärkning. Detta bekostas av respektive medlem.

10. Lån och lånekostnader

Föreningen har lån på sammanlagt 16 471 430 kr från Nordea och Stadshypotek (Handelsbanken) med säkerhet i uttagna pantbrev.

- Nordea: lån nr 3978 87 09575 på 1 164 250 kr med löptid till 2021-02-17, fast ränta 1,85%, amortering 10 000 kr per kvartal
- Nordea: lån nr 3978 87 70363 på 1 807 180 kr med löptid till 2022-04-13, fast ränta 1,70%, amortering 6 110 kr per kvartal
- Stadshypotek: lån nr 02-474763-01-110989 på 4 000 000 kr med löptid till 2023-06-30, fast ränta 1,51%, amorteringsfritt
- Stadshypotek: lån nr 02-474763-02-128816 på 4 000 000 kr med löptid till 2023-09-30, fast ränta 1,69%, amorteringsfritt
- Stadshypotek: Fyra stycken lån Stibor 3M på totalt 5 500 000 kr med löptid 1 år med ränta ca 1%.

Det första Stibor 3M lånet om 3 000 000 kr förnyades 13 januari 2020 med ny ränta ca 1,1% och amortering 1%. Det andra Stibor 3M lånet om 1 000 000 kr förnyades 8 april 2020 med ny ränta ca 1,45% och amortering 1%.

Lån från Stadshypotek på sammanlagt 13,5 mkr upptogs under 2018 och 2019 för att finansiera stambytet.

Räntekostnaderna för 2019 uppgick till totalt 394 906 kr.

11. Fastighetsskatt och taxeringsvärde

Föreningen betalade under 2019 fastighetsskatt på 54 244 kr. Taxeringsvärdet är 85 268 000 kr varav 25 725 000 kr byggnad och 59 543 000 kr mark.

12. Tomträttsavgäld

Föreningen betalade under 2019 tomträttsavgäld på 286 700 kr.

13. Föreningspärm / ny hemsida

Föreningspärmerna, som alla bostadsrättsinnehavare innehar, beskriver fastigheten BRF Karl den XV:s Port Nr 7. I pärmerna finns alla formella uppgifter om föreningen och de individuella bostadsrätterna, ordningsregler, arbetsfördelning inom fastigheten, samt en aktuell lägenhetsförteckning med telefonnummer.

Pärmerna 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 pärmerna kommer bort får bostadsrättsinnehavaren anskaffa en ny för samma pris. *Pärmerna är styrelsens officiella information till fastighetsmäklare och köpare av bostadsrätter i föreningen.* Varje medlem ansvarar för att ersättningsblad eller nya blad sätts in i pärmerna, t ex den senaste årsredovisningen.

Under kommande verksamhetsår blir ett nytt projekt att till nästa årsstämma ha digitaliserat denna i samband med att vi öppnar en hemsida för Brf.

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 3 100 000 kr är ställda som säkerhet till Nordea och 14 000 000 kr är ställda som säkerhet till Stadshypotek.

16. Några data

- Antal kvadratmeter boyta; 2277
- Antal kvadratmeter lokal (uthyrt); 27 kvm gatuplan, 90 kvm källarplan
- Antal kvadratmeter lokal (outhyrt); ca 50
- Antal bostadsrätter = 23; snittyta 99 kvm
- Lokaler = 2; varav 1 hyrs ut
- Årsavgifter per kvm boyta: 545 kr
- Lån per kvm total yta inkl uthyrd lokal: 6921 kr
- Tax värde 85 268 tkr varav 25 725 tkr byggnad, 59 543 tkr mark

17. Resultatdispositioner – förslag för verksamhetsåret 2019

Enligt kravet i stadgarna har styrelsen gjort en avsättning till yttre fond på 24 000 kr. Styrelsen föreslår att årets resultat, minus 240 141 kr, balanseras i ny räkning.

18. Flerårsöversikt, tusen kr

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1365	1080	945	948	855
Nettoresultat	-240	-156	-126	-152	-20
Soliditet %	16	22	52	56	56
Eget kapital	3205	3445			
Bokfört värde					
Fastighet	19 736	14 106			

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 364 989	1 079 719
Övriga rörelseintäkter	75 644	2 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 440 633	1 081 999
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-872 845	-1 064 176
Personalkostnader	-17 996	-72 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-382 567	-28 908
Summa rörelsekostnader	-1 273 408	-1 165 236
Rörelseresultat	167 225	-83 237
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-407 366	-72 651
Summa finansiella poster	-407 366	-72 651
Resultat efter finansiella poster	-240 141	-155 888
Resultat före skatt	-240 141	-155 888
Årets resultat	-240 141	-155 888

2

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 091 836	6 091 836
Inventarier, verktyg och installationer	4	76 292	0
Förbättringsutgifter på egen fastighet	5	13 567 470	8 014 555
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 735 598</i>	<i>14 106 391</i>
Summa anläggningstillgångar		19 735 598	14 106 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 062	–
Övriga fordringar		26 398	35 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 770	379 935
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>199 230</i>	<i>415 071</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		364 546	1 285 273
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>364 546</i>	<i>1 285 273</i>
Summa omsättningstillgångar		563 776	1 700 344
SUMMA TILLGÅNGAR		20 299 374	15 806 735

	2019-12-31	2018-12-31
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	748 813	724 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 359 023</i>	<i>1 335 023</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 086 060	2 265 948
Årets resultat	-240 141	-155 888
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 845 919</i>	<i>2 110 060</i>
Summa eget kapital	3 204 942	3 445 083
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 15 933 990	10 998 430
Summa långfristiga skulder	15 933 990	10 998 430
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	564 440	64 440
Leverantörsskulder	263 440	1 150 146
Övriga skulder	–	8 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 562	140 370
Summa kortfristiga skulder	1 160 442	1 363 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 299 374	15 806 735

NOTER

Not 1 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.

Not 2	Övriga kostnader	2019	2018
	Tomträttsavgäld	286 700	286 700
	Fastighetsavgift	54 244	53 760
	Fastighetsförsäkring	43 842	44 491
	Kabel-TV	29 256	29 256
	Reparation och underhåll fastighet	15 068	217 799
	Reparation och underhåll hiss	62 040	17 905
	Reparation och underhåll övrigt	5 806	49 957
	Uppvärmning	208 238	103 843
	Vatten och avlopp	42 294	41 521
	Städning och renhållning	74 623	92 638
	Bankavgifter	598	84 633
	Administrationskostnader	2 703	7 146
	Kostnad för redovisning och revision	38 500	29 706
	Föreningsavgifter	4 480	4 390
	Föreningsaktiviteter	4 453	431
	Summa	872 845	1 064 176

Not 3	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 091 836	6 091 836
	Utgående anskaffningsvärden	6 091 836	6 091 836

Fastigheten är taxerad till 85 268 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 25 725 000 kr för taxeringsår 2019.

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	674 566	674 566
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	84 768	0
	Utgående anskaffningsvärden	759 334	674 566
	Ingående avskrivningar	-674 566	-672 808
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 476	-1 758
	Utgående avskrivningar	-683 042	-674 566
	Redovisat värde	76 292	0
Not 5	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 208 321	548 376
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	290 626	-
	Stambyte aktiverade kostnader 2018	-	7 659 945
	Stambyte aktiverade kostnader 2019	5 636 380	-
	Utgående anskaffningsvärden	14 135 327	8 208 321
	Ingående avskrivningar	-193 766	-166 615
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivning stambyte	-332 408	-
	Årets avskrivningar övriga förbättringsutgifter	-41 683	-27 151
	Utgående avskrivningar	-567 857	-193 766
	Redovisat värde	13 567 470	8 014 555
Not 6	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckningar	17 100 000	11 100 000
		17 100 000	11 100 000
Not 7	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 - 5 år	564 440	64 440

Föreningen beräknas amortera 564 440 kr under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Den årliga amorteringen inom 2 - 5 år beräknas till 64 440 per år.

Föreningen har även en deposition på 27 000 kr.

Brf Karl XV:s port nr 7

Årsredovisning 2019

716416-6188

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 13 april 2020



Richard Bagge

Ordförande



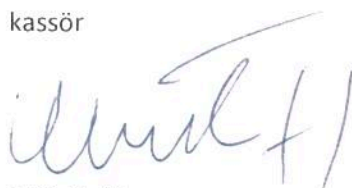
Frida Nordström

kassör



Elin Skoghagen

sekreterare



Ulrik Hoffman



Anna-Lena Palmgren



Anita Thulin

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ april 2020

Lars Valldeby

Agneta von Schinkel