

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Vid årsstämman 2022-04-27 valdes styrelse enligt nedan:

Ordförande - Richard Bagge

Kassör - Carl Frostell

Sekreterare - Anna-Lena Palmgren

Ledamot - Per Hindersson

Ledamot - Jonas Niki Hugosson

Suppleant - Wilhelm Osterman

Vid årsstämman avgick Frida Nordström och Elin Skoghagen som ordinarie ledamöter.

Vid årsstämman omvaldes Lars Valldeby, Lavako AB, till extern revisor och Edvard Andersson nyvaldes till intern revisor.

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

Förenings- och styrelsemöten

Årsstämman hölls den 27 april 2022 på gården, 23 av 23 möjliga röstberättigade närvarade, 18 själva och 5 genom fullmakt. Under mötet fick medlemmarna information om underhåll och andra ärenden.

Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit 10 protokollförda sammanträden.

Gemensam städdag hölls den 9 maj 2022. Ingen gårdsfest hölls.

Nya medlemmar

På Tyskbagargatan flyttade Osterman in efter Nordström, Helena Rosén Rud-Petersen flyttade in efter Skoghagen och Esther Bengtsson och Edvard Andersson flyttade in efter Osterman. På Sibyllegatan flyttade Adam Scheid och Josefine Billstrand in efter Wissén.

Försäkringar

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

Under 2022 erlades 39 126 kr i fastighetsförsäkring.

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

Självförvaltning – arbetsfördelning – ekonomisk förvaltning

För att minska kostnaderna för fastighetens underhåll och förvaltning fattades 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 2023/2024 års arbetsfördelning samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll.

Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan Q4 2019. Inför Q3 2023 kan minst 10% höjning bli aktuell. Vidare höjning efter det kan inte uteslutas.

Energikostnader

Kostnaderna för el steg från 60 259 till 99 682 kr under året. Mer än en fördubbling på två år. Medan kostnad för fjärrvärme steg marginellt till 60 213 kr.

Tvister/krav

Föreningen har krav på två medlemmar avseende byte av tre takfönster från 2019. Beloppet är 74 063 kr vilket är lika med hälften av den för material och arbete fakturerade kostnaden som Brf erlagt. Kraven har bestridits.

Beslut har fattats om att tills vidare inte inleda rättsliga åtgärder.

Styrelsen har riktat krav mot SBC för bristande projektledning i samband med stambytet 2018/19, vilket understöds av ett juristutlåtande som styrelsen inhämtat. Då SBC bestridit kravet och emedan utgången av en eventuell process är oviss har saken bordlagts.

Utfört underhåll

Reparation/underhåll fastighet ökade till 87 963 kr som följd av installation av ett nytt inpasseringssystem för 72 700 kr. Reparation/underhåll hiss ökade till 68 054 kr huvudsakligen som följd av återkommande problem med TBGs hiss. Flera komponenter och reservdelar har bytts vilket torde leda till lägre kostnader i år.

Reparation/underhåll övrigt ökade till 97 410 kr mest som följd av brandskyddsåtgärder av engångskaraktär inklusive inköp av dubbla uppsättningar brandsläckare för sammanlagt cirka 49 000 kr. Återkommande kostnad är årligt abonnemang för brandskyddskontroll.

Sammanlagt ökade dessa kostnader med 146 479 kr till 253 427 kr. Förhoppningen är att detta torde minska i år.

Kommande underhåll

Styrelsen har tagit fram en intern och översiktlig underhållsplan.

Under de närmaste 5 åren kan det bli aktuellt med omläggning av den del av taket som vetter mot gatorna. Taket som vetter 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. Dispens gäller för fastigheter av vår typ för år 2023. Styrelsen har inte slutligt beslutat om hur detta ska ske än från och med 2024.

2023/2024

Separering av matavfall se ovan.

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

Fastighetsskatt

Föreningen betalade under 2022 fastighetsskatt på 64 778 kr, en höjning på 670 kr. Taxeringsvärdet är 124 931 000 kr varav 36 227 000 kr avser byggnad och 88 704 000 kr mark. Landareal 702 kvm.

Tomträttsavgäld

Tomträtten upplåts i 40 års perioder, f.n. till 2035-01-01. Tomträttsavgäld fastställs i 10 års perioder. F.n. gäller 286 700 kr per år till 2025-01-01. Stockholm stad skriver på sin hemsida som allmän guideline att tomträttsavgäld under en fem års period kommer att höjas stegvis, preliminärt 40% till en början och sluta med en fördubbling inom 5 år. I vårt fall från och med 2025.

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.

Lån och lånekostnader

Föreningen har lån på sammanlagt 16,2 mkr från Nordea och Stadshypotek (Handelsbanken) med säkerhet i uttagna pantbrev. Under året har 72 220 kr amorterats.

1. Nordea: lån nr 3978 87 70363 på 1 741 080 kr med löptid till 2022-04-13 med fast ränta om 1,70%, amortering 17 220 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%, amorteringsfritt.
5. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 390258, 488 750 kr ränta 2,27%, amortering 5 000 kr.
6. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 434585, 2 917 500 kr, ränta 2,44%, amortering 30 000 kr.
7. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 493773, 975 000 kr, ränta 2,20%, amortering 10 000 kr.
8. Stadshypotek: Stibor 3M lån nr 467586, 975 000 kr, ränta 2,25%, amortering 10 000 kr.

Räntekostnaderna uppgick till 223 698 kr, 1,38% i snitt på alla lån vid slutet av året (1,34% förra året). Under slutet av 2022 och under 2023 har räntekostnaderna successivt stigit då en stor del av lånen är rörliga. Observera förfall på 8 mkr under Q2/Q3 då räntan på dessa lån kommer att höjas betydligt. För helår 2023 förutses därför en avsevärd höjning av föreningens räntekostnader.

Data

- Antal kvadratmeter boyta; 2277 kvm
- Antal kvadratmeter lokal (uthyrt); 27 kvm gatuplan, 90 kvm källarplan
- Antal kvadratmeter lager i källare (uthyrt); ca 50 kvm
- Antal bostadsrätter = 23 st; snittyta 99 kvm
- Antal lokaler = 2 st
- Årshyror 2022 lokaler 190 800 kr
- Årsavgifter 1 220 172 kr för år 2022
- 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: 6 636 kr
- Räntekänslighet: med lån på 16,2 mkr innebär varje 1% enhets höjning av årlig snittränta en ökad räntebörda om 162 000 kr per år.
- Sparande per kvm total yta inkl uthyrd lokal (kassa): 201 kr.
- Energikostnad per kvm (VA, el, värme): 91 kr.

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 lägga över innehållet på en hemsida.

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.

Resultatdispositioner – verksamhetsåret 2022

Styrelsen föreslår att årets förlust, 338 581kr, balanseras i ny räkning.

Detta beräknas inte åsamka svårigheter för föreningen att finansiera sig för år 2023/24 då vi har positivt löpande kassaflöde som följd av avskrivningar på 391 140 kr. Vidare planeras en höjning av månadsavgifterna inför Q3 med minst 10% samt kanske ytterligare höjning inför Q4. Därutöver har föreningen outnyttjade lånelöften om 500 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 411	1 379	1 336	1 365
Resultat e fin. poster	-338	-163	-195	-240
Soliditet %	13	15	15	16

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	602 859	7 351	796 813	1 602 299	-162 640
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-162 640	162 640
Förändring av yttre fond			24 000	-24 000	
Årets resultat					-338 581
Belopp vid årets utgång	602 859	7 351	820 813	1 415 660	-338 581

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 415 660
Årets resultat	-338 581
<i>Summa</i>	<i>1 077 079</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	1 053 079
<i>Summa</i>	<i>1 077 079</i>

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

RESULTATRÄKNING

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 410 972	1 378 772
Övriga rörelseintäkter	68 508	23 268
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 479 480	1 402 040
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	1 -1 123 902	-890 153
Personalkostnader	-76 599	-69 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-391 140	-386 852
Summa rörelsekostnader	-1 591 641	-1 346 123
Rörelseresultat	-112 161	55 917
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-226 437	-218 557
Summa finansiella poster	-226 420	-218 557
Resultat efter finansiella poster	-338 581	-162 640
Resultat före skatt	-338 581	-162 640
Årets resultat	-338 581	-162 640

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	6 105 336	6 105 336
Inventarier, verktyg och installationer	3	123 763	140 815
Förbättringsutgifter på egen fastighet	4	12 517 903	12 819 291
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 747 002</i>	<i>19 065 442</i>
Summa anläggningstillgångar		18 747 002	19 065 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 300	74 776
Övriga fordringar		17	16 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 563	101 792
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>152 880</i>	<i>193 078</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		460 861	260 298
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>460 861</i>	<i>260 298</i>
Summa omsättningstillgångar		613 741	453 376
SUMMA TILLGÅNGAR		19 360 743	19 518 818

	2022-12-31	2021-12-31
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	820 813	796 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 431 023</i>	<i>1 407 023</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 415 660	1 602 299
Årets resultat	-338 581	-162 640
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 077 079</i>	<i>1 439 659</i>
Summa eget kapital	2 508 102	2 846 682
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 16 191 360	16 280 800
Summa långfristiga skulder	16 191 360	16 280 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	72 220	55 000
Leverantörsskulder	155 791	93 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 270	243 102
Summa kortfristiga skulder	661 281	391 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 360 743	19 518 818

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-338 581	-162 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	391 140	386 852
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>52 559</i>	<i>224 212</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	40 199	3 269
- Ökning/Minskning av kortfristiga skulder	252 725	5 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 483	233 155
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-72 700	-99 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 700	-99 263
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-72 220	-64 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 220	-64 440
Årets kassaflöde	200 563	69 452
Likvida medel vid årets början	260 298	190 846
Likvida medel vid årets slut	460 861	260 298

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	2022	2021
	Tomträttsavgäld	286 700	286 700
	Fastighetsavgift	64 778	64 118
	Fastighetsförsäkring	39 126	55 697
	Fiber	29 256	29 256
	Reparation och underhåll fastighet	87 963	43 986
	Reparation och underhåll hiss	68 055	21 343
	Reparation och underhåll övrigt	97 410	41 621
	El	99 682	60 259
	Fjärrvärme	60 213	55 734
	Vatten och avlopp	50 016	44 510
	Städning och renhållning	105 673	114 203
	Bankavgifter	1 765	1 912
	Administrationskostnader	800	4 219
	Kostnad för redovisning och revision	51 600	50 050
	Advokatkostnader	0	8 750
	Föreningsavgifter	4 710	4 660
	Föreningsaktiviteter	2 093	3 135
	Summa	1 049 840	890 153

Not 2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden fastighet	6 105 336	6 091 836
	Inköp	0	13 500
	Utgående anskaffningsvärden	6 105 336	6 105 336
	Redovisat värde	6 105 336	6 105 336

Fastigheten är taxerad till 124 931 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 36 227 000 kr för taxeringsår 2022.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	845 097	759 334
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	85 763
	Utgående anskaffningsvärden	845 097	845 097
	Ingående avskrivningar	-704 282	-691 518
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 052	-12 764
	Utgående avskrivningar	-721 334	-704 282
	Redovisat värde	123 763	140 815

Not 4	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 135 327	14 135 327
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	72 700	–
	Utgående anskaffningsvärden	14 208 027	14 135 327
	Ingående avskrivningar	-1 316 036	-941 948
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivning stambyte	-332 408	-332 408
	Årets avskrivningar övriga förbättringsutgifter	-41 680	-41 680
	Utgående avskrivningar	-1 690 124	-1 316 036
	Redovisat värde	12 517 903	12 819 291

Not 5	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
		17 100 000	17 100 000

Not 6	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 2 - 5 år	288 880	317 760

Föreningen beräknas amortera 72 220 kr under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den årliga amorteringen inom 2 - 5 år beräknas till 288 880 kr per år.

Föreningen innehar även depositioner på 42 000 kr.

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Richard Bagge

Per Hindersson

Anna-Lena Palmgren

Jonas Niki Hugosson

Carl Frostell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lavako AB

Lars Valldeby
Huvudansvarig revisor

Edvard Andersson
Internrevisor