

Årsredovisning 2024

716416-6188

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl den XV:s Port nr 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Vid årsstämman 2024-04-22 valdes styrelse enligt nedan:

Ordförande - Jonas Niki Hugosson

Kassör - Edvard Andersson

Sekreterare - Anna-Lena Palmgren

Ledamot - Per Hindersson

Ledamot - Helena Rosén

Suppleant - Oscar Paul

Vid årsstämman avgick Richard Bagge som ordförande och Wilhelm Osterman som suppleant. Lars Valldeby, Lavako AB, valdes till externrevisor och Anita Thulin valdes till internrevisor. Till valberedning omvaldes Mikael Falkenhielm och Rolf Andersson med Mikael Falkenhielm som sammankallande.

Förenings- och styrelsemöten

Årsstämman hölls den 22 april 2024 i föreningslokalen. Röstlängden fastställdes till 23 röstberättigade, varav 20 var närvarande och två genom fullmakt. En var ej närvarande. Under mötet fick medlemmarna information om styrelsens arbete under året, pågående och planerat underhåll och övriga ärenden. Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit 11 protokollförda sammanträden. Helena Rosén lämnade styrelsen hösten 2024.

Nya stadgar

De senaste åren har lagändringar trätt i kraft som berör delar av Bostadsrättslagen (1991:614) och som kräver ändring av föreningens stadgar. Ändringarna berör bland annat vilka renoveringar som kräver styrelsens godkännande, ny förverkandegrund, årsredovisningar. Mot bakgrund av det, samt ett generellt behov av att uppdatera stadgarna, har styrelsen tagit fram ett förslag till nya stadgar som tas upp för beslut på ordinarie föreningsstämma den 29 april 2025. Beslut kan fattas direkt om samtliga medlemmar medverkar på stämman (eller lämnar fullmakt) och alla är eniga. I annat fall kommer styrelsen att bjuda in till en extra föreningsstämma i närtid efter ordinarie föreningsstämma för slutgiltigt beslut.

Nya medlemmar och hyresgäster

På SBC flyttade Stephan du Rées och Helen Nåtoft in efter Roland och Alex Chai.

I källarlokalen på Tyskbagargatan har det kommit in en nygammal hyresgäst. Red bikes HB, som tidigare hyrde lokalen, har sagts upp och istället har vi från och med oktober 2024 en av Red bikes tidigare delägare, Carl Carlström, som hyresgäst. Verksamheten är reparation och försäljning av cyklar samt reklam.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners. Under 2024 erlades 71 331 kr i fastighetsförsäkring, en höjning med 7 % sedan 2023.

Två fuktskador i två olika lägenheter noterades och utreddes under 2024. Den ena skadan kunde åtgärdas och regleras utan kostnad för föreningen. Den andra skadan utreds fortfarande och åtgärder på taket under 2025 förväntas avhjälpa problemet.

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 2025/2026 års arbetsfördelning samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll.

Månadsavgifterna var oförändrade under år 2024. Till Q1 2025 höjdes avgiften med 15 % dels för att långsiktigt stärka föreningens ekonomi och dels på grund av förväntat ökade kostnader under 2025 (till följd av en höjd tomträttsavgäld från och med 1 januari 2025).

Föreningen har sedan många år tillbaka anlitat Vallentuna redovisning för stöd med den löpande ekonomiska förvaltningen.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna för föreningen var på totalen ungefär lika stora år 2024 som år 2023 med en knapp ökning på 1 % (5 513 kr) från 2023 till 2024. Noterbara förändringar åren emellan är kostnaden för el som minskade med 63 % (110 745 kr), minskade kostnader för fjärrvärme på 15 % (10 955 kr) samt att kostnader för sophämtning ökade med 29 % (16 544 kr) och VA-kostnader ökade med 45 % (27 728 kr). Underhålls- och reparationskostnader (exklusive hissar) uppgick till 89 728 kr under året, en ökning med 142 % (52 628 kr) jämfört med 2023. Kostnaden för löpande underhåll och reparation av hissar ökade med 11 % (3 321 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. Beloppet är inte upptaget i balansräkningen.

Utfört underhåll

Brandskyddskontroll av rökanaler och kakelugnar – Den 11-12 september utfördes brandskyddskontroll av samtliga kakelugnar och rökanaler i föreningen. En del rökanaler och kakelugnar fick anmärkningar om behov av åtgärd. Inledningsvis uppdagades också misstankar om felkopplingar mellan rökanaler och ventilationskanaler. Efter en uppföljande inspektion står det klart att inga pipor är ihopkopplade mellan ventilation och rökanaler samt att någon anmärkning gäller kakelugn som redan är plomberad. De rökanaler och ventilationskanaler som var felkopplade på taket anmälades till Sofia Rör som ansvarade för stamrenoveringen 2019. Bristerna är nu åtgärdade.

Taket – En besiktning av taket utfördes av bolaget Kap7 AB i november 2024. Besiktningsmannen rekommenderade åtgärder på kort och lång sikt. Under 2024 åtgärdades den bristande taksäkerheten och under 2025 förväntas ytterligare åtgärder.

Hissar – Hissarna har resulterat i löpande underhållskostnader för föreningen under 2024. Styrelsen har säkrat en nyckel till hissarnas servicenum (tidigare hade vi ingen) och har för avsikt att under 2025 ta in en annan leverantör än Kone (nuvarande serviceleverantör) för att undersöka möjligheterna att komma till rätta med eventuella problem snabbare samt på så sätt sänka de löpande underhållskostnaderna.

Ventilation tvättstuga – På uppdrag av styrelsen installerades en ny frånluftsfläkt i tvättstugan under april 2024 av medlem H. Gradin. Fuktnivåerna i tvättstugan har minskat avsevärt vilket ska bidra till att torkskåp och torktumlare torkar tvätt mer effektivt. Styrelsen påminner samtliga om att rensa filtren innan och efter användning av torkskåp och torktumlare för bättre torkning.

Ventilation lokal källaren Tyskbagargatan - Styrelsen har tillsammans med hyresgästen i källarlokalen på Tyskbagargatan sett över ventilationen i lokalen på grund av bristande luftflöde. Ingen åtgärd vidtogs eller bekostades av föreningen utan hyresgästen monterade med styrelsens godkännande en tilluftsfläkt vid ett av fönstren. I kombination med frånluftsfläkten i tvättstugan såkrades bättre luftflöde.

Ny leverantör av städning gemensamma utrymmen - Städavtalet med Eds städfirma sades upp från och med 30 juli 2024. Ny städfirma sedan 1 augusti 2024 är Optimal trappstädning. Föreningen sparar ca 9 500 kr per år på det nya avtalet som till arbetets omfattning och frekvens är identiskt med det tidigare avtalet.

Kommande underhåll

Styrelsen arbetar utifrån en underhållsplan där varje åtgärd anges med uppskattade kostnader och förväntade tidpunkter för genomförande. Under 2025 uppgår det planerade underhållet till cirka 1,2 miljoner kr. Arbetet avses finansieras med nytt lån från Handelsbanken med amortering som löper över investeringarnas förväntade livslängd. Följande poster gäller planerat underhåll år 2025.

Fönster, entréer och portar - Underhåll och målning av fönster (utvändigt) kommer med största sannolikhet bli aktuellt under Q3 eller Q4 2025. Ommålning av tak och väggar i entréer samt portar kommer beroende på kostnader och behov inkluderas i arbetet. Styrelsen har tagit in offerter för arbetet.

Taket - Inom det närmaste året blir det sannolikt aktuellt med underhållsarbete för mindre reparationer av taket. En omläggning av taket i sin helhet förväntas bli aktuell inom en period på 2-4 år.

Installation för snösmältning och avisning - Till hösten 2025 planeras reparation av värmeslingan mellan Tyskbagargatan och Sibyllegatan på innergården samt reparation av liknande installationer i stuprör och hängrännor.

Matavfall - Staden har sedan 1 januari 2023 gjort det obligatoriskt för fastighetsägare att sortera matavfall. Vår förening har under 2023 och 2024 fått dispens för sortering av matavfall dels på grund av att vårt hushållsavfall hanteras i 240-liters säckar med sopnedkast i trapphuset och dels för att vi inte utan betydande kostnader och ingrepp på byggnaden har kunnat ordna med separat matavfallssortering i egna kärl. Från och med 2025 togs denna dispens bort vilket gjorde att styrelsen i december 2024 beställde material för sortering av matavfall samt anslöt föreningen till matavfallssortering. Material för matavfallssortering levererades i mars 2025 och ska sedan dess utföras i varje hushåll. De gröna påsarna med matavfall slängs direkt i det vanliga sopnedkastet på Tyskbagargatan. Sortering sker sedan av stadens leverantör vid stadens sorteringsstation.

Det är enbart matavfall (gröna påsar) samt hushållsavfall (ej i gröna påsar) som får slängas i sopnedkast. Förpackningar av plast, papper, glas, metall, tidningar, batterier, lampor ska sorteras separat och slängas vid t.ex. återvinningsstationerna Östra Real (Östermalmsgatan) eller Hotel Mornington (Nybrogatan). Grovavfall, elektronik, vitvaror och farligt avfall måste lämnas vid någon av stadens återvinningscentraler. Den närmaste är Roslagstulls återbruk.

Kapitaltillskott

Den 18 december 2023 hölls en extrastämma som enhälligt beslutade att genomföra ett kapitaltillskott om 7 992 000 kr att fördelas enligt medlemmarnas andelstal. Likviddag fastslogs till den 29 februari 2024. Motivet till kapitaltillskottet, som också tillstyrktes genom stämmobeslutet, var att hela likviden skulle gå till amortering/inlösen av föreningens lån.

Lån och lånekostnader

Den 8 mars 2024 inlöstes fyra av föreningens lån in med ett belopp om 7 890 676 kr. Av överskottet från kapitaltillskottet sattes 100 000 kr in på ett nyöppnat e-kapitalkonto i Handelsbanken. Under året har ytterligare 45 000 kr amorterats på kvarvarande lån.

Föreningen hade den 31 december 2024 lån på sammanlagt 8 334 870 kr från Stadshypotek (Handelsbanken) med säkerhet i uttagna pantbrev. Som följd av kapitaltillskottet samt ytterligare amorteringar på kvarvarande lån uppgår föreningens lån per den 1 april 2025 till 8 180 000 kr.

Det överskott på 100 000 kr som kvarstod efter kapitaltillskottet och inlösen av lån användes i sin helhet för att amortera ett av föreningens lån den 15 januari 2025, i samband med villkorsändring. På så sätt undvek föreningen ränteskillnadsersättning. I samband med detta avslutades föreningens e-kapitalkonto.

År 2024 uppgick föreningens totala räntekostnader till 437 301 kr, en minskning med 17 % (89 678 kr). Räntekostnaderna var som högst under andra halvåret 2023 och inledningen av 2024 (delvis pga hög styrränta vilket påverkade våra rörliga lån) men sjönk efter inlösen av fyra av föreningens åtta lån. Därefter har våra räntekostnader sänkts ytterligare genom att styrelsen i flera omgångar förhandlat med Handelsbanken för att pressa ned bankens marginal på återstående lån samt för att säkra i övrigt bättre lånevillkor (bindningstid och räntenivåer). Styrelsen fortsätter att bevaka ränteutvecklingen samt arbetar för att säkra bra villkor i samband med kommande villkorsändringar under 2025 och 2026.

Fastighetsskatt

Föreningen betalade under 2024 fastighetsskatt om 84 268 kr, en mindre höjning på 1 540 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-årsperioder, för närvarande till 2035-01-01. Tomträttsavgäld fastställs i tioårsperioder.

Från och med år 2025 under en femårsperiod kommer hyran att höjas, för att därefter vara konstant under de efterföljande fem åren. För år 2025 sker en höjning till 475 000 kr (från 286 700 år 2024), för år 2026 till 545 000 kr, för år 2027 till 616 000 kr, för år 2028 till 686 000 kr och för år 2029 till 757 000 kr.

Föreningspärm och hemsida

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, till exempel den senaste årsredovisningen.

Föreningen har en hemsida där nyckeltal, årsredovisningar och annan viktig information läggs upp löpande:
<https://karldenxvsport7.bostadsratterna.se/>

Därtill har styrelsen upprättat en e-postadress, brfkarlxvport7@gmail.com, som används primärt vid styrelseärenden och för kommunikation mellan medlemmar och styrelse. Detta gjordes för att säkra långsiktighet i kommunikationsvägar samt underlätta överlämning och transparens i samband med att styrelsemedlemmar lämnar styrelsen och ersätts.

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.

Pantsättning

I fastigheten finns pantbrev uttagna på sammanlagt 17 100 000 kr, varav efter den 8 mars 2024 9 000 000 kr inom 9 000 000 kr var ställda till Stadshypotek. Pantbrev på 8 100 000 kr inom 17 100 000 kr är från och med den 8 mars 2024 friställda och kan fritt disponeras av föreningen.

Nyckeltal

- Boyta; 2277 kvm
- Lokaler (uthyrt); 27 kvm gatuplan, 90 kvm källarplan
- Lager i källare (uthyrt); ca 50 kvm
- Antal bostadsrätter = 23; snittyta 99 kvm
- Lokaler = 2 st
- Lån per kvm total yta inklusive uthyrda lokaler: 3 394 kr
- Lån per kvm boyta: 3 642 kr
- Räntekänslighet: 5,3
- Sparande per kvm total yta inklusive uthyrda lokaler (kassa): 190 kr
- Energikostnad per kvm total yta (VA, el, värme): 98 kr
- Årsavgifternas andel av totala intäkter: 85 %
- Hyresintäkter 2024 lokaler 232 310 kr, +5 % från 2023
- Årsavgifter 2024 medlemmar 1 342 200 kr, -4 % från 2023
- Årsavgifter per kvm boyta: 589 kr i snitt, i en skala som ökar per kvm ju högre upp i fastigheten man bor, vilket följer andelstalen

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 563 110	1 607 084	1 410 972	1 378 772
Resultat e fin. poster	-385 341,83	-352 441	-338 581	-162 640
Soliditet %	52	37	13	15
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostads	589	614		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	83		
Energikostnad (kr) per kvm	98	127		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 660	7 119		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bost	3 410	6 632		
Sparande (kr) per kvm	190	126		
Räntekänslighet %	5,3	10		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det beräknas inte åsamka svårigheter för föreningen att finansiera sig för år 2025/26 då resultatmässig förlust i stort sett motsvaras av årets avskrivningar som ej belastar kassaflödet. Våra tämligen höga avskrivningar härrör från stambytet 2019 som kostade ca 13 miljoner kr. Vidare har kapitaltillskottet om knappt 8 miljoner kr uteslutande gått till amortering av föreningens lån, med åtföljande sänkande effekt på räntekostnader från och med den 8 mars 2024. Månadsavgifterna höjdes i Q1 2025 med 15 % och styrelsen utesluter inte fler höjningar under kommande år, på grund av tomträttsavgälden samt för att även fortsatt ha en långsiktigt bra ekonomisk situation för föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 594 859	9 714	844 813	1 053 079	-352 441
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-352 441	352 441
Förändring av yttre fond		860	24 000	-24 000	
Årets resultat					-385 342
Belopp vid årets utgång	8 594 859	10 574	868 813	676 638	-385 342

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	676 638
Årets resultat	-385 342
<i>Summa</i>	<i>291 296</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	267 296
<i>Summa</i>	<i>291 296</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 563 110	1 607 084
Övriga rörelseintäkter		11 400	77 395
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 574 510	1 684 479
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 044 403	-1 045 082
Personalkostnader		-83 902	-67 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 772	-394 772
Summa rörelsekostnader		-1 523 077	-1 507 406
Rörelseresultat		51 433	177 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 411	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 186	-529 521
Summa finansiella poster		-436 775	-529 514
Resultat efter finansiella poster		-385 342	-352 441
Resultat före skatt		-385 342	-352 441
Årets resultat		-385 342	-352 441

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 105 336	6 105 336
Inventarier, verktyg och installationer	4	89 659	106 711
Förbättringsutgifter på egen fastighet	5	11 762 463	12 140 183
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 957 458</i>	<i>18 352 230</i>
Summa anläggningstillgångar		17 957 458	18 352 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 417	277 839
Övriga fordringar		44 016	7 992 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 630	160 862
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>506 063</i>	<i>8 430 704</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		348 363	307 162
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>348 363</i>	<i>307 162</i>
Summa omsättningstillgångar		854 426	8 737 866
SUMMA TILLGÅNGAR		18 811 884	27 090 096

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 594 859	8 594 859
Upplåtelseavgifter	10 574	9 714
Fond för yttre underhåll	868 813	844 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 474 246</i>	<i>9 449 386</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	676 638	1 053 079
Årets resultat	-385 342	-352 441
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>291 296</i>	<i>700 638</i>
Summa eget kapital	9 765 542	10 150 024
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 8 289 870	16 159 180
Summa långfristiga skulder	8 289 870	16 159 180
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	45 000	50 000
Förskott från kunder	-	1 645
Leverantörsskulder	121 487	225 100
Skatteskulder	-	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 985	502 047
Summa kortfristiga skulder	756 472	780 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 811 884	27 090 096

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 433	177 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar	394 772	394 772
Erhållen ränta	1 411	7
Erlagd ränta	-438 186	-529 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 430	42 331
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	7 881 641	-8 015 182
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga skulder	24 420	-119 611
 Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 915 491	-8 092 462
 Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	7 992 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	860	2 363
Amortering av lån	-7 874 130	-55 000
Återbetalda depositioner	15 600	15 000
Inbetalda depositioner	-16 620	-15 600
 Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 874 290	7 938 763
 Årets kassaflöde	41 201	-153 699
 Likvida medel vid årets början	307 162	460 861
Likvida medel vid årets slut	348 363	307 162

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 flersöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2 Övriga kostnader	2024	2023
El	63 955	174 675
Reparation och underhåll fastighet	68 970	950
Reparation och underhåll hiss	34 821	31 465
Reparation och underhåll övrigt	20 758	36 211
Trappstädning	59 523	60 552
Sophämtning	73 744	57 174
Vatten och avlopp	89 428	61 662
Fjärrvärme	85 755	74 842
Porttelefoni	2 847	5 375
Fastighetsförsäkring	71 331	66 890
Tomträttsavgäld	286 700	286 700
Fiber	32 214	29 616
Fastighetsavgift	84 268	82 728

Förbrukningsinventarier livslängd kortare än 1 år	0	7 759
Administrationskostnader	2 190	2 259
Kostnad för redovisning och revision	60 503	56 750
Bankkostnader	2 002	4 694
Föreningsavgifter	4 780	4 780
Föreningsaktiviteter	614	0
Summa	1 044 403	1 045 082

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 105 336	6 105 336
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 2024.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	845 097	845 097
Utgående anskaffningsvärden	845 097	845 097
Ingående avskrivningar	-738 386	-721 334
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-17 052	-17 052
Utgående avskrivningar	-755 438	-738 386
Redovisat värde	89 659	106 711

Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 208 027	14 208 027
Utgående anskaffningsvärden	14 208 027	14 208 027
Ingående avskrivningar	-2 067 844	-1 690 124
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-377 720	-377 720
Utgående avskrivningar	-2 445 564	-2 067 844
Redovisat värde	11 762 463	12 140 183

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
	17 100 000	17 100 000

Not 7 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 - 5 år	180 000	200 000

Föreningens årliga amorteringen för år 2 - 5 beräknas baseras på den beräknade amorteringen (45 000 kr) för närmast kommande räkenskapsår 2025. Föreningen innehar även depositioner om 43 620 kr.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-04-29



Jonas Niki Hugosson



Per Hinderesson



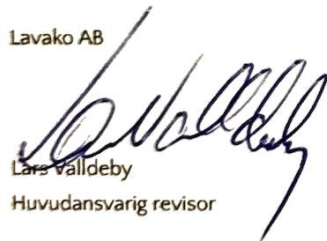
Anna-Lena Palmgren



Edvard Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29

Lavako AB



Lars Välldeby

Huvudansvarig revisor



Anita Thulin

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Karl den XV:s Port Nr 7

Organisationsnummer 716416-6188

Räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Undertecknade, som vid föreningens ordinarie årsmöte den 22 april 2024 utsågs till föreningens interna respektive externa revisor för räkenskapsåret 2024, avlämnar härmed denna revisionsberättelse.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. 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,

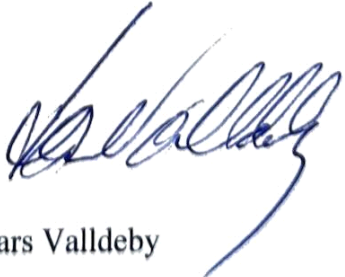
att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, och

att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Stockholm den 29 april 2025



Anita Thulin



Lars Valldeby