

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Karl den XV:s port nr 7

716416-6188

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl den XV:s port nr 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl den XV:s port nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ulf Wissén, ordförande

Barbro Ridderlöf, kassör

Brita Beije, sekreterare

Mikael Falkenhielm, ledamot

Anita Thulin, ledamot

Joakim Johnsson, suppleant

Hans Osterman, suppleant

Revisorer har varit Lars Valdeby, Lavako AB, och Richard Bagge.

Revisorsuppleant har varit Berit-Marie Harden.

Valberedningen har bestått av Richard Bagge, Lotta von Heidenstam och Anna-Lena Palmgren (samman kallande).

Förenings- och styrelsemöten

Årsmötet hölls den 23 april 2015 i föreningslokalen, 20 av 23 möjliga röstberättigade var närvarande, varav åtta fullmakter. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt genomfört 7 protokollförda sammanträden. Gemensam städdag hölls den 7 maj 2015 under ledning av Mikael Falkenhielm.

Nya medlemmar

Under året har en bostadsrätt i föreningen bytt ägare: Lägenhet 2 (Newstam) har köpts av familjen Wågmark.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partner. Fastigheten är försäkrad hos Nomor mot skadedjur och ohyra. 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 togs beslut vid 1993 års ordinarie föreningsstämma att dela ut olika arbetsuppgifter till alla medlemmar. 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 resulterat i en låg förvaltningskostnad beräknad antingen per medlem eller per ytenhet.

Av bilaga framgår förslag till 2016/2017 års arbetsfördelning samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll.

Energikostnader

Föreningen har ett 3-årigt avtal med Fortum (2015-12-01 till 2018-11-30) med fast elpris om 33,8 öre/kWh, exklusive moms, skatter och nätavgifter.

Utfört underhåll

Under året slutfördes renoveringen av planteringslådorna. Fastighetens gamla stuprör byttes ut till nya stuprör med utkastare, till en total kostnad av 27 750 kr inkl. moms (22 200 kr exkl. moms). Cykelrummet har, p.g.a. fuktgenomslag från gatan, genomgått en total renovering med bl.a. nytt golv. Soprummets vägg mot cykelrummet renoverades samtidigt p.g.a. fuktgenomslaget. Total kostnad 140 069 kr inkl. moms (112 055 kr exkl. moms). Ett antal mindre underhållsinsatser har också genomförts.

Kommande underhåll

Styrelsen upprättar löpande en underhållsplan. För närvarande gäller:

2016

Relining av stammar efter konsultation.

Inspektion av fönster på Tyskbagargatan, Sibyllegatan och gård. Ommålning vid behov.

2017

Målning takplåt

Reparation och genomgång av hissar (bl a maskineri på Sibyllegatan)

Ommålning av trappuppgångar

Övervakningslista

Installering av vikdörrar i hissarna

Justering och slipning av marmorgolven

Renovering av fasaden

Styrelsen påminner om att renovering av rökkanaler till kakelugnar kommer att bli aktuellt (enligt besiktning 2010). Detta bekostas av respektive medlem.

Lånekostnader

Föreningen har en erlagd deposition samt tre lån på totalt 2 854 440 kr placerade i Nordea.

Deposition: 27 000 kr

Lån 1; 1 504 940 kr löper (2014-05-26 till 2017-04-19) med fast ränta på 2,35 %.

Lån 2; 1 122 500 kr löper (2013-03-21 till 2016-03-20) med fast ränta på 2,95 %.

Lån 3; 200 000 kr löper tillsvidare med rörlig ränta.

Räntekostnaderna har under 2015 uppgått till 73 875 kr.

Fastighetsskatt

Föreningen har under 2015 betalt fastighetsavgift med 26 774 kr och fastighetsskatt med 23 590 kr avseende 2014.

Föreningspärm

Föreningspärm, som alla bostadsrättsinnehavare fått, beskriver BRF Karl den XV:s Port Nr 7.

I pärm 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.

716416-6188

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 6 826 500 kr, varav 4 728 000 kr är ställda som säkerhet till långgivaren Nordea samt i eget förvar som datapantbrev 1 137 000 kr och två pantbrev på sammanlagt 961 500 kr i föreningens bankfack.

Några fastighetstal

Antal kvadratmeter boyta; 2277

Antal kvadratmeter lokal (uthyrt); 178

Antal bostadsrätter = 23; snittyta 99 kvm

Lokaler = 3; varav 2 hyrs ut.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 635 669
Årets resultat	-20 204
<i>Summa</i>	<i>2 615 465</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till Yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	2 591 465
<i>Summa</i>	<i>2 615 465</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	854 903	880 752
Föreningslokal och övriga rörelseintäkter	8 400	93 597
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	863 303	974 349
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader 1	-720 772	-785 802
Personalkostnader 2	-58 552	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-32 044	-32 044
Summa rörelsekostnader	-811 368	-817 846
Rörelseresultat	51 935	156 503
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 736	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73 875	-100 897
Summa finansiella poster	-72 139	-99 687
Resultat efter finansiella poster	-20 204	56 816
Bokslutsdispositioner		
Bokslutsdispositioner	-	-24 000
Summa bokslutsdispositioner	-	-24 000
Resultat före skatt	-20 204	32 816
Årets resultat	-20 204	32 816

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 527 899	6 555 050
Inventarier, verktyg och installationer	4	11 544	16 437
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 539 443	6 571 487
Summa anläggningstillgångar		6 539 443	6 571 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		674	655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	71 207	36 872
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		71 881	37 527
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		259 072	213 777
<i>Summa kassa och bank</i>		259 072	213 777
Summa omsättningstillgångar		330 953	251 304
SUMMA TILLGÅNGAR		6 870 396	6 822 791

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		602 859	602 859
Upplåtelseavgifter		4 003	–
Yttre fond		652 813	652 813
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 259 675</i>	<i>1 255 672</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 635 669	2 602 853
Årets resultat		-20 204	32 816
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 615 465</i>	<i>2 635 669</i>
Summa eget kapital		3 875 140	3 891 341
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 797 000	2 887 238
Summa långfristiga skulder		2 797 000	2 887 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		57 440	24 642
Övriga skulder		6 388	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	134 428	19 570
Summa kortfristiga skulder		198 256	44 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 870 396	6 822 791
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 728 000	4 728 000
Summa ställda säkerheter		4 728 000	4 728 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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. För förbättringsutgifter och inventarier sker avskrivning över den förväntade nyttjandeperioden.

Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Antal år
Fönsterrenovering	25
Tillbyggnader	10
Inventarier	5

Not 1	Övriga kostnader	2015	2014
	Tomträttsavgäld	221 900	204 000
	Fastighetsavgift och fastighetsskatt	40 364	69 083
	Fastighetsförsäkring	31 438	36 211
	Kabel-TV	42 700	19 804
	Reparation och underhåll fastighet	111 370	54 757
	Reparation och underhåll hiss	9 218	22 852
	Reparation och underhåll övrigt	57 559	161 847
	Uppvärmning	50 900	75 372
	Vatten och avlopp	37 988	21 470
	Städning och renhållning	73 575	85 481
	Bankavgifter (föregående år återfinns i Räntekostnader)	3 281	2 885
	Administrationskostnader	3 249	2 947
	Kostnad för redovisning och revision	21 614	17 311
	Föreningsavgifter	4 390	4 390
	Föreningsaktiviteter	11 226	7 392
		720 772	785 802

Not 2	Personal	2015	2014
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	Kvinnor	3	3
	Män	4	4
	Totalt	7	7

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar	47 460	0
Sociala kostnader	11 092	0
<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>58 552</i>	<i>0</i>

Könsfördelning i företagets styrelse

Kvinnor	3	3
Män	4	4

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden fastighet	6 091 836	6 091 836
	Ingående anskaffningsvärde förbättringsutgifter	548 376	548 376
	Utgående anskaffningsvärden	6 640 212	6 640 212
	Ingående avskrivningar förbättringsutgifter	-85 162	-60 512
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar förbättringsutgifter	-27 151	-24 650
	Utgående avskrivningar förbättringsutgifter	-112 313	-85 162
	Redovisat värde	6 527 899	6 555 050

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 26 759 000 kr (26 579 000 kr)
varav byggnader 23 214 000 kr (23 214 000 kr)

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	674 566	674 566
	Utgående anskaffningsvärden	674 566	674 566
	Ingående avskrivningar	-658 129	-653 256
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 893	-4 873
	Utgående avskrivningar	-663 022	-658 129
	Redovisat värde	11 544	16 437

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Tomträttsavgäld	63 575	55 475
	Internetanslutningskostnad	7 632	7 632
	Övriga kostnader	0	-1 718
	Hysesintäkter lägenheter	0	-12 473
	Hysesintäkter lokaler	0	-12 044
		71 207	36 872

Förutbetalda kostnader avser utbetalningar som skett under 2015, men som avser 2016.
 Upplupna intäkter avser inbetalningar som skett under 2016, men som avser 2015.

För 2014 avser posten felaktigt förutbetalda intäkter.

Dessa återfinns i årets balansräkning under Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Not 6 Förändringar i eget kapital					
	Inbetalda insatser	Yttre Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	602 859	652 813	2 602 853	32 816	3 891 341
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			32 816	-32 816	0
Förändring medlemsinsatser	4 003				4 003
Årets resultat				-20 204	-20 204
Belopp vid årets utgång	606 862	652 813	2 635 669	-20 204	3 875 140

Under 2014 avsattes 24 000 kr till den Yttre fonden genom en resultatdisposition.

För 2015 har styrelsen istället föreslagit en avsättning till Yttre fond på 24 000 kr via resultatdispositionen.

Not 7 Förfallotid skulder			
		2015-12-31	2014-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>			
Amortering inom 2 - 5 år		217 760	158 118
Amortering efter 5 år		2 636 680	2 702 120

Föreningen beräknas amortera 54 440 kr under kommande räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Den årliga amorteringen inom 2 - 5 år beräknas till samma belopp.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
		2015-12-31	2014-12-31
Hysesintäkter lägenheter		95 323	0
Hysesintäkter lokaler		17 816	0
Övriga kostnader		21 289	19 570
		134 428	19 570

Upplupna kostnader avser leverantörsskulder som betalat under 2016, men som avser 2015.

Förutbetalda intäkter avser inbetalningar som skett under 2015, men som avser 2016.

För 2014 avser posten felaktigt inga förutbetalda intäkter.

Se istället noten för Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-03-21

Ulf Wissén
Ordförande

Brita Beije
Sekreterare

Barbro Ridderlöf
Kassör

Mikael Falkenhielm

Anita Thulin

Joakim Jonsson

Hans Osterman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-28.

Lars Valdeby

Richard Bagge