

# Årsredovisning

---

*Brf Karl 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 2016-01-01 - 2016-12-31

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

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulf Wissén - ordförande

Barbro Ridderlöf - kassör

Brita Beije - sekreterare

Mikael Falkenhielm - ledamot

Anita Thulin - ledamot

Björn Hedman - suppleant

Hans Osterman - suppleant

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

Revisorsuppleant har varit Berit-Marie Harden.

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

#### GENOMFÖRDA FÖRENINGSMÖTEN

Årsmötet hölls den 23 april 2016 i föreningslokalen, 17 av 23 möjliga röstberättigade var närvarande, varav 6 fullmakter.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt 7 protokollförda sammanträden.

Årets gårdsfest och städdag ställdes in.

#### NYA MEDLEMMAR

Under året har ingen bostadsrätt i föreningen bytt ägare.

#### 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 2018/2019 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 gjordes en inspektion av avloppsstammarna med avseende på relining eller stambyte. Arbetet, som utfördes av Micael Björk, SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum), resulterade i en rapport med rekommendation att genomföra stambyte. Kostnad 37.500 kr inkl. moms. Ett antal mindre underhållsinsatser har också genomförts.

I början av året kom fakturan för renoveringen av cykelrummet, som utfördes 2015. Kostnaden 140 069 kr inkl. moms belastar därför årets budget.

#### KOMMANDE UNDERHÅLL

Styrelsen upprättar löpande en underhållsplan. För närvarande gäller:

##### 2017

Fortsatt arbete för relining eller stambyte efter beslut av medlemmarna.

Installering av vikdörr i hissen på Sibyllegatan.

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

##### 2018

Målning takplåt

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

Ommålning av trappuppgångar

##### Övervakningslista

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 två lån på sammanlagt 2 764 750 kr placerade i Nordea.

Deposition 27 000 kr.

Lån 1; 1 480 500 kr löper (2014-05-26 till 2017-04-19) med fast ränta på 2,35 %.

Lån 2; 1 284 250 kr löper (2016-03-16 till 2021-02-17) med fast ränta på 1,85 %.

Räntekostnaderna under 2016 har varit 64 696 kr.

#### FASTIGHETSSKATT OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD

Föreningen betalade under 2016 fastighetsskatt på 50 936 kr.

Föreningen betalade under 2016 tomträttsavgäld på 254 300 kr.

#### FÖRENINGSPÄRM

Föreningspärmen, som alla bostadsrättsinnehavare fått, beskriver 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.

## 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 långivaren Nordea samt i eget förvar som datapantbrev 1 137 000 kr och två pantbrev på sammanlagt 961 500 kr i föreningens bankfack.

## FASTIGHETSTAL

Antal kvadratmeter boyta; 2277  
 Antal kvadratmeter lokal (uthyrt); 178  
 Antal bostadsrätter = 23; snittyta 99 kvm  
 Lokaler = 3; varav 2 hyrs ut.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>
Nettoomsättning	948	855	881
Resultat efter finansiella poster	-152	-20	57
Soliditet %	56	56	57

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 591 465
Årets resultat	-151 579
<i>Summa</i>	<i>2 439 886</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till Yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	2 415 886
<i>Summa</i>	<i>2 439 886</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		948 235	854 903
Övriga rörelseintäkter		11 700	8 400
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>959 935</b>	<b>863 303</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-956 666	-720 772
Personalkostnader	3	-58 398	-58 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 044	-32 044
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 047 108</b>	<b>-811 368</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-87 173</b>	<b>51 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		368	1 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 774	-73 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 406</b>	<b>-72 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-151 579</b>	<b>-20 204</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-151 579</b>	<b>-20 204</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 579</b>	<b>-20 204</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 500 748	6 527 899
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 650	11 544
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 507 398	6 539 443
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 507 398</b>	<b>6 539 443</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 041	674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	79 307	71 207
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		80 348	71 881
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		113 601	259 072
<i>Summa kassa och bank</i>		113 601	259 072
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>193 949</b>	<b>330 953</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 701 347</b>	<b>6 870 396</b>

	2016-12-31	2015-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	602 859	602 859	
Upplåtelseavgifter	6 668	4 003	
Fond för yttre underhåll	676 813	652 813	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 286 340</i>	<i>1 259 675</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 591 464	2 635 669	
Årets resultat	-151 579	-20 204	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 439 885</i>	<i>2 615 465</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 726 225</b>	<b>3 875 140</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 727 310	2 797 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 727 310</b>	<b>2 797 000</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	64 440	57 440	
Övriga skulder	6 894	6 388	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	176 478	134 428
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>247 812</b>	<b>198 256</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 701 347</b>	<b>6 870 396</b>	

## NOTER

### Not 1 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 2 Övriga kostnader	2016	2015
Tomträttsavgäld	254 300	221 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	50 936	40 364
Fastighetsförsäkring	37 591	31 438
Kabel-TV	42 952	42 700
Reparation och underhåll fastighet	268 263	111 370
Reparation och underhåll hiss	21 601	9 218
Reparation och underhåll övrigt	35 330	57 559
Uppvärmning	71 058	50 900
Vatten och avlopp	37 679	37 988
Städning och renhållning	98 178	73 575
Bankavgifter	5 062	3 281
Administrationskostnader	3 804	3 249
Kostnad för redovisning och revision	25 000	21 614
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Föreningsaktiviteter	522	11 226
	<b>956 666</b>	<b>720 772</b>



Not 3	Personal	2016	2015
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	Medelantalet anställda män	4	4
	Medelantalet anställda kvinnor	3	3
	<i>Medelantalet anställda</i>	7	7
	<i>Löner och sociala kostnader</i>		
	Styrelse	46 500	47 460
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 898	11 092
	<i>Totala löner och sociala kostnader</i>	58 398	58 552
	<i>Totala löner och sociala kostnader</i>	58 398	58 552
	<i>Könsfördelning i styrelsen</i>		
	Kvinnor	3	3
	Män	4	4
Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	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	-112 313	-85 162
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar förbättringsutgifter	-27 151	-27 151
	Utgående avskrivningar förbättringsutgifter	-139 464	-112 313
	<b>Redovisat värde</b>	<b>6 500 748</b>	<b>6 527 899</b>
	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 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	674 566	674 566
	Utgående anskaffningsvärden	674 566	674 566
	Ingående avskrivningar	-663 022	-658 129
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 893	-4 893
	Utgående avskrivningar	-667 915	-663 022
	<b>Redovisat värde</b>	<b>6 651</b>	<b>11 544</b>

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Tomträttsavgäld	71 675	63 575
	Internetanslutningskostnad	7 632	7 632
		<b>79 307</b>	<b>71 207</b>

Förutbetalda kostnader avser utbetalningar som skett under 2016, men som avser 2017.

Upplupna intäkter avser inbetalningar som skett under 2017, men som avser 2016.

Not 7	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckningar	4 728 000	4 728 000
		<b>4 728 000</b>	<b>4 728 000</b>
	<i>Ansvarsförbindelser</i>		
	Övriga ansvarsförbindelser	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>

Not 8	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 - 5 år	257 760	217 760
	Förfaller senare än 5 år	2 469 550	2 636 680

Föreningen beräknas amortera 64 440 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 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Hysesintäkter lägenheter	82 518	95 323
	Hysesintäkter lokaler	17 816	17 816
	Övriga kostnader	76 144	21 289
		<b>176 478</b>	<b>134 428</b>

Upplupna kostnader avser leverantörsskulder som betalat under 2017, men som avser 2016.

Förutbetalda intäkter avser inbetalningar som skett under 2016, men som avser 2017.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Ulf Wissén  
Ordförande

Brita Beije  
Sekreterare

Barbro Ridderlöf  
Kassör

Mikael Falkenhielm

Anita Thulin

Björn Hedman

Hans Osterman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Valldeby

Richard Bagge