

ÅRSREDOVISNING

Brf Karl XV:s Port 5

Org nr 716417-8589

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens trettonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 registrerades hos Bolagsverket 2003-03-28.
Ekonomisk plan upprättades 2003-03-24 och registrerades 2003-03-28.
Reviderad ekonomisk plan upprättades 2004-08-19.
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2003-06-12.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ekonomi har under året varit fortsatt god och avgifterna har varit oförändrade. Fastigheten är i ett gott skick. Dock har fasaden mot gården visat vissa brister och förhandlingar pågår med Skanska. Förhoppningsvis skall detta kunna lösas under 2016. Fiber har installerats i hela fastigheten. Kostnaden för detta har tagits av föreningen. I övrigt har inga större åtgärder behövt utföras i fastigheten, utan allmänt sedvanligt underhåll har varit tillräckligt. Extra föreningsstämma har hållits den 2:a december. Där behandlades önskemål från en medlem om att få flytta sitt kök till en matsal/sovrum. Övervägande majoritet av stämman (90 %) motsatte sig detta och därmed gjordes ingen omdisponering av lägenheten.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2015-05-26.

Carl Magnus Björnstjerna	ordförande
Agneta Bergman Johansson	ledamot
Stephan Sandelin	ledamot
Anders Ericson	ledamot
Amelie Friedman avgång oktober	ledamot
Johnny Steuer	suppleant

Ordinarie föreningsstämma har hållits 26 maj 2015.

Styrelsen har under året hållit 1 st konstituerande möte och 9 st protokollförda möten.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Anita Deurell	ordinarie revisor, Revaco Revision AB
Mikael Svanberg avgång oktober	revisorsuppleant

Till ordinarie revisor har utbetalats 13 125 kr inklusive moms avseende revision av år 2014.



Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Åbjörnsson och William Pettersson Frank.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Karl XV:s Port 5 med adresser Sibyllegatan 69, 114 43 Stockholm samt Östermalmsgatan 80, 114 50 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1898/99 och totalrenoverad 1934/35, innehåller 21 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 101 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal bostadsrätter	7	5	4	3	19
Antal hyresrätter	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Antal Totalt	8	5	4	4	21
Yta bostadsrätt	459	485	468	465	1 877
Yta hyresrätt	<u>68</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>156</u>	<u>224</u>
Summa yta	527	485	468	621	2 101

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 225 m², samtliga upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2015 uppgår till 56 913 000 kr (föregående år 56 913 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	18 800	2 521	21 321
Mark	33 000	2 592	35 592
Summor	51 800	5 113	56 913

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till 71 783 kr (13 273 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 11 448 kr (0 kr) avseende projektledning för fasadrenovering.

Årets investeringar uppgår till 144 747 kr avseende nytt fibernätverk.



Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter uppläts per 2015-12-31 19 st med bostadsrätt samt 2 st med hyresrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Amelie Friedman, Mikael Svanberg	232	Ellinor Forsberg
Göran Stern	del av 241	Isabella Stern
Anna och Rickard Linderoth <i>handic. Bostadsrätt</i>	244	Johan Cristvall

Förvärvare som inte tidigare är medlem har antagits som medlem i föreningen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Låskonsult AB.

Städning har ombesörjts av XLNT Allservice AB.

Per 2015-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).

Uttaga och ställda pantar 15 000 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning i delar av verksamhetslokaler.

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/m2/år, genomsnitt	287	287	318	318	318
Bostadshyra kr/m2/år vid 31/12	1 148	1 135	1 112	1 047	1 006
Uppvärmning kr/m2 tot-yta, löp. pris	140	143	155	153	142
Fastighetslån kr/m2 BR-yta	5 594	5 594	5 594	5 594	5 594
Belåningsgrad	18%	18%	18%	22%	22%
Kassa och bank	1 586 384	1 501 453	1 187 235	1 043 273	1 019 812

Medlemsinformation

	2015	2014
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	31	31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28	31

Cidh

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 306 888	1 305 736	1 357 560	1 343 452	1 309 136
Årets resultat	- 256 510	107 213	- 57 770	- 85 909	- 562 416
Resultat efter finansiella poster	- 256 510	107 213	- 57 770	- 85 909	- 574 234
Balansomslutning	51 757 547	51 978 700	51 889 827	51 975 341	52 184 643
Soliditet	79%	79%	79%	79%	79%

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 948 649
Årets resultat	- 256 510
Summa	- 2 205 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170 739
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 2 375 898
Summa	- 2 205 159

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2016.



Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 306 888	1 305 736
Övriga rörelseintäkter		<u>4 406</u>	<u>3 207</u>
Summa rörelseintäkter		1 311 294	1 308 943
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	- 965 223	- 752 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 469 058</u>	<u>- 229 406</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 434 281	- 981 655
Rörelseresultat		- 122 987	327 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 759	10 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 139 282</u>	<u>- 230 949</u>
Summa finansiella poster		- 133 523	- 220 075
Resultat efter finansiella poster		- 256 510	107 213
Årets resultat		- 256 510	107 213

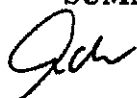
Jan

Hyror på lokaler följa index

ABW + 3kr hyresgäta - höra ent. tillväxer Nyttor

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3	50 073 260	50 395 498
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>0</u>	<u>2 073</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		50 073 260	50 397 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		50 076 060	50 400 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 134	0
Övriga fordringar		38 145	28 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>53 824</u>	<u>48 681</u>
Summa kortfristiga fordringar		95 103	76 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	<u>1 586 384</u>	<u>1 501 453</u>
Summa kassa och bank		1 586 384	1 501 453
Summa omsättningstillgångar		1 681 487	1 578 329
SUMMA TILLGÅNGAR		51 757 547	51 978 700



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser (ca 1950 m ² => ca 22.000 /m ²)		42 310 706	42 310 706
Fond för yttre underhåll		<u>769 513</u>	<u>598 774</u>
Summa bundet eget kapital		43 080 219	42 909 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1 948 649	- 1 885 123
Årets resultat		<u>- 256 510</u>	<u>107 213</u>
Summa fritt eget kapital		- 2 205 159	- 1 777 910
SUMMA EGET KAPITAL		40 875 060	41 131 570
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 500 000	10 500 000
Övriga skulder	9	<u>95 250</u>	<u>95 250</u>
Summa långfristiga skulder		10 595 250	10 595 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 889	23 346
Skatteskulder	10	2 422	1 876
Övriga skulder		21 863	24 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>185 063</u>	<u>201 930</u>
Summa kortfristiga skulder		287 237	251 880
SUMMA SKULDER		10 882 487	10 847 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 757 547	51 978 700
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Summa ställda säkerheter		15 000 000	15 000 000
Summa ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 170 739 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar	2015	2014
Enligt plan, procent av anskaffningsvärden		
Byggnad	0,5	0,5
Fastighetsförbättringar 2004 1)	0,5	0,5
Fastighetsförbättringar 2004 2)	4,0	0,5
Fastighetsförbättringar 2005 3)	2,0	0,5
Fastighetsförbättringar 2006 4)	4,0	4,0
Fastighetsförbättringar 2006 5)	4,0	0,5
Fastighetsförbättringar 2008 6)	2,0	2,0
Fastighetsförbättringar 2015 7)	10,0	-
Byggnadsinventarier	10,0	10,0
1) Vindsombyggnad. Summa 540 979 kr.		
2) VA-stambyte, el. Summa 4 860 225 kr.		
3) Fönsterrenovering, nytt soprum. Summa 1 823 144 kr.		
4) Takvärmeslingor, gårdsunderhåll. Summa 541 270 kr.		
5) Trapphusrenovering enl ek. plan Summa 978 000 kr.		
6) Balkonger, 14 st. Summa 1 391 500 kr.		
7) Fibermät 144 747 kr.		

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	538 000	567 427
Hyresintäkter bostäder <i>96 kr/m²/mån</i>	257 196	252 900
Hyresintäkter lokaler	511 692	485 409
Summa	1 306 888	1 305 736

Not 2 Övriga externa kostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	- 144 877	- 115 437
Elavgifter	- 29 119	- 30 998
Fjärrvärme	- 325 598	- 332 177
Sotning	- 17 618	0
Vatten	- 37 062	- 36 194
Renhållning hushållssopor	- 20 011	- 18 656
Renhållning grovsopor	- 5 373	- 4 032
Reparationer fastigheten	- 71 783	- 13 273
Övriga fastighetskostnader	- 1 114	- 5 096
Fastighetsavgift/-skatt	- 77 233	- 76 687
Fastighetsförsäkring	- 40 329	- 38 542
Kabel-TV	- 7 209	- 5 353
Bredband	- 7 721	0
Förvaltningskostnader	- 40 106	- 39 644
Revision	- 13 426	- 12 433
Övriga förvaltningskostnader	- 18 010	- 19 718
Bankkostnader	- 4 142	- 4 009
→ Advokatkostnader	- 93 044	0
Underhållskostnader	- 11 448	0
Summa	- 965 223	- 752 249

Inga anställda finns och att inga löner och ersättningar utbetalats.

Not 3 Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	36 201 438	36 201 438
Årets inköp	<u>144 747</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnad	36 346 185	36 201 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 2 330 090	- 2 109 265
Årets avskrivningar	<u>- 466 985</u>	<u>- 220 825</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 797 075	- 2 330 090
Redovisat värde byggnad	33 549 110	33 871 348
Ingående/utgående anskaffningsvärde mark	16 524 150	16 524 150
Redovisat värde	50 073 260	50 395 498

Jan

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	21 321 000	21 321 000
Mark	<u>35 592 000</u>	<u>35 592 000</u>
Summa	56 913 000	56 913 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	85 850	85 850
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	85 850	85 850
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 83 777	- 75 196
Årets avskrivningar	<u>- 2 073</u>	<u>- 8 581</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 85 850	- 83 777
Redovisat värde	0	2 073

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Stadsnät, bredband per jan	3 309	0
Com hem, kabel-tv kv 1	1 337	1 337
Sappa, kabel-tv per mars	2 773	0
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 350	4 350
Förutbetald kostnad vatten jan	0	2 665
Brandkontoret försäkring per december	42 055	40 329
Summa	53 824	48 681

Not 6 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken affärskonto	942 970	863 570
Handelsbanken checkkonto	50	50
SEB	84 936	85 135
Marginalen sparkonto	558 428	552 698
Summa	1 586 384	1 501 453

Jan

Not 7 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	39 602 209	2 708 497	598 774	- 1 885 123	107 213	41 131 570
Resultatdisp. enl. stämman:						
Reservering till fond yttre underhåll			170 739	- 170 739		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				107 213	- 107 213	
Årets resultat					- 256 510	- 256 510
Belopp vid årets utgång	39 602 209	2 708 497	769 513	- 1 948 649	- 256 510	40 875 060

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2015-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2015-12-31	Nästa års amortering
SEB	-685		1,00	3-mån	2 481 250	0	2 481 250	0
SEB	-693		1,00	3-mån	2 481 250	0	2 481 250	0
SEB	-707		1,00	3-mån	5 537 500	0	5 537 500	0
Summor					10 500 000	0	10 500 000	0
					Förfaller inom 1 år		10 500 000	
					Förfaller inom 2 till 5 år		0	
					Förfaller efter 5 år		0	
					Summa		10 500 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Tremånadersränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda panter: 15 000 000 kr.

Not 9 Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inb. 2013)	54 000	54 000
Deposit lok 5008 Spiritualized (inb. 2014)	41 250	41 250
Summa	95 250	95 250

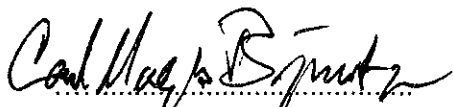
Not 10 Skatteskulder	2015-12-31	2014-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	77 233	76 687
Inbetald preliminärskatt	- 74 811	- 74 811
Summa	2 422	1 876

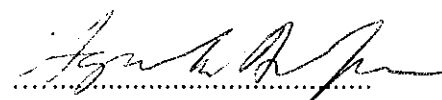


**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

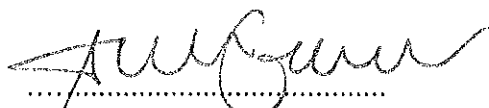
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen bankavgift	593	454
Fortum, fjärrvärme	46 550	55 187
Fortum, el	2 443	2 867
Div omkostnad, utlägg av medlem	716	0
Beräknad upplupen ränta	4 667	7 348
Förutbetalda avgifter och hyror	116 594	123 074
Beräknad upplupen kostnad revision	13 500	13 000
Summa	185 063	201 930

Stockholm den 17/5 2016.


.....
Carl Magnus Björnstjerna
Ordförande



.....
Agneta Bergman Johansson


.....
Stephan Sandelin


.....
Anders Ericson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2016.


.....
Anita Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5

org.nr. 716417-8589

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2016



Anita Deurell

Auktoriserad revisor

nästa StyrelseMöt
14 juni