

Årsredovisning

för

Brf Karl XV:s port nr 3

Org.nr. 716417-4117

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10

Styrelsen för Brf Karl XV:s port nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Karl XV:s port nr 3 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-08-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-06-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos länsstyrelsen 1980-08-18. Föreningen äger fastigheten Karl XV:s Port nr 3 i Stockholms kommun sedan 1981-01-01. Föreningen har en egen hemsida www.nybrogatan62.se, med information för befintliga och presumtiva medlemmar.

Styrelsen har under året haft 5 (5) protokollförda ordinarie sammanträden. Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med gällande stadgar.

Fastigheten byggdes år 1891 och är ombyggd på 30-talet. Byggnaden totalrenoverades under åren 1998-1999. Fastigheten består av 32 bostadsrättslägenheter och en lokal. Bostadsytan uppgår till 2 269 kvm och lokalytan uppgår till 54 kvm. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. All till- och ombyggnad i respektive lägenhet måste godkännas skriftligen av styrelsen innan arbetet får påbörjas. Föreningen bekostar bostadsrättstillägg till hemförsäkringen för sina medlemmar.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
17	5	7	2	1

Förvaltning ombesörjs enligt avtal av Trönberg & Co Förvaltnings AB. Fastighetsskötsel och trappstädning är utlagda på entreprenad.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av nytt låssystem med kameraövervakning 88.000 kr
Inköp av vitvaror 26.000 kr
Självrisk försäkring i samband med vattenskada 69.000 kr
Summa kostnad: 183.000 kr

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 43 st.
Antalet tillkommande medlemmar 3 st.
Antalet avgående medlemmar 3 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43 st.

Under året har 2 överlåtelser skett, föregående år 3 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	956	924	920	894
Resultat efter finansiella poster	-38	-58	-135	-160
Soliditet (%)	97,6	98,2	97,8	97,9
Belåningsgrad (Tkr/kvm)	0,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 470 800	12 276 737	708 597	88 497	-101 353	17 443 278
Avsättning till yttre fond			54 240			54 240
Ianspråktagande yttre fond			-54 240			-54 240
Disposition av föreg.års resultat				-101 353	101 353	0
Årets resultat					-75 561	-75 561
Belopp vid årets utgång	4 470 800	12 276 737	708 597	-12 856	-75 561	17 367 717

Förslag till behandling av ansamlad förlust

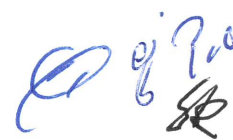
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 857
årets förlust	-75 561
	-88 418

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll överföres, enligt stadgar	42 117
fond för yttre underhåll ianspråktagas med	-42 117
i ny räkning överföres	-88 418
	-88 418

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	955 750	923 908
Övriga rörelseintäkter		90 066	94 127
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 045 816	1 018 035
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 074 771	-975 533
Övriga externa kostnader		-10 637	-10 524
Personalkostnader	4	-49 959	-50 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 472	-194 472
Summa rörelsekostnader		-1 329 839	-1 230 615
Rörelseresultat		-284 023	-212 580
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	232 616	143 617
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 275	10 695
Summa finansiella poster		245 891	154 312
Resultat efter finansiella poster		-38 132	-58 268
Resultat före skatt		-38 132	-58 268
Skatter			
Årets skattekostnad		-37 429	-43 085
Årets resultat		-75 561	-101 353



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	9 726 214	9 904 630
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 138	64 194
Summa materiella anläggningstillgångar		9 774 352	9 968 824

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	9	6 506 279	6 304 489
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 506 279	6 304 489
Summa anläggningstillgångar		16 280 631	16 273 313

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	40 771	14 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 825	65 743
Summa kortfristiga fordringar		106 596	79 973

Kassa och bank

Kassa och bank		1 402 643	1 413 758
Summa kassa och bank		1 402 643	1 413 758
Summa omsättningstillgångar		1 509 239	1 493 731

SUMMA TILLGÅNGAR

17 789 870

17 767 044

P. 10

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 747 537

16 747 537

Fond för yttre underhåll

708 597

708 597

Summa bundet eget kapital

17 456 134

17 456 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 857

88 497

Årets resultat

-75 561

-101 353

Summa fritt eget kapital

-88 417

-12 857

Summa eget kapital

17 367 717

17 443 277

Långfristiga skulder

Övriga skulder

50 000

50 000

Summa långfristiga skulder

50 000

50 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

107 233

54 856

Skatteskulder

43 183

8 281

Övriga skulder

1 578

6 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

220 159

204 092

Summa kortfristiga skulder

372 153

273 766

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 789 870

17 767 044

Handwritten signature and initials

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	50 år
Ny-till- och ombyggnad	50 år
Fiber	10 år
Värmeväxlare	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	733 676	733 676
Hyror lokaler	222 074	190 232
	955 750	923 908

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Belysning/El	14 018	17 368
Bränsle/Värme	261 362	286 269
Vatten och avlopp	38 285	48 136
Sophantering avtal	42 146	45 933
Reparationer/Löpande underhåll	83 565	119 865
Internet/TV avtal	88 470	92 768
Fastighetsskatt/avgift	63 608	61 944
Försäkringspremier	37 693	33 068
Fastighetsförvaltning avtal	112 625	112 377
Fastighetsförvaltning extra	8 607	4 250

Pg 7.0
SA

Sotning/Brandskydd	1 062	0
Snöröjning extra	0	7 176
Snöröjning avtal	8 750	8 625
Hiss avtal	23 197	34 677
Förenings- & styrelsekostnader	7 713	6 669
Föreningsavg.	5 184	5 142
Övriga driftskostnader	5 712	23 651
Trappstädning	27 238	48 060
Fastighetsskötsel	19 610	19 554
Vitvaror	62 798	0
Energideklaration	5 940	0
Självrisker	69 000	0
Bevakning och larm	88 188	0
	1 074 771	975 532

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvoden samt sociala kostnader

Styrelsearvoden	44 118	46 500
Sociala kostnader	5 841	3 586
Totalt styrelsearvoden och sociala kostnader	49 959	50 086

Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Avser realisationsvinst Söderberg&Partners diskretionär portfölj/kapitalförvaltning samt avkastning från SEB Credit Opportunity IV.

	2020	2019
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar	232 616	143 617
	232 616	143 617

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 575 635	9 575 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 575 635	9 575 635
Ingående avskrivningar	-1 587 847	-1 458 643
Årets avskrivningar	-129 204	-129 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 717 051	-1 587 847
Utgående redovisat värde	7 858 584	7 987 788

Pj. 7.0
SK

Not 7 Byggnader och mark: Ny- till och ombyggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 242 033	2 242 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 242 033	2 242 033
Ingående avskrivningar	-325 191	-275 979
Årets avskrivningar	-49 212	-49 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-374 403	-325 191
Utgående redovisat värde	1 867 630	1 916 842
Taxeringsvärden byggnader	25 872 000	25 872 000
Taxeringsvärden mark	49 916 000	49 916 000
	75 788 000	75 788 000
Bokfört värde byggnader	6 610 126	6 788 542
Bokfört värde mark	3 116 088	3 116 088
	9 726 214	9 904 630

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 526	160 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 526	160 526
Ingående avskrivningar	-96 332	-80 276
Årets avskrivningar	-16 056	-16 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 388	-96 332
Utgående redovisat värde	48 138	64 194

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 304 489	6 190 288
Försäljning Söderberg&Partners - portfölj/kapitalförvaltning	-10 456 393	-5 190 288
Inköp Söderberg&Partners - portfölj/kapitalförvaltning	10 658 183	5 304 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 506 279	6 304 489
Utgående redovisat värde	6 506 279	6 304 489

Föreningens aktuella kapitalförvaltning består av följande produkter:

* SEB, Credit Oppportunity IV, utdelande andelsklass med en årlig kupong på 3%. Placeringen löper till 2022-03-31 med möjlighet till 1 års förlängning i fondbolagets val.

Pg 70
SA

- * Söderberg & Partners (S&P), modellportfölj Konservativ
- * Söderberg & Partners (S&P), modellportfölj Nordiska Aktier

All kapitalförvaltning sker på diskretionärt mandat och ska följa föreningens antagna Placeringspolicy.

Under året, 2020-06-07, har den gamla diskretionära portföljen hos S&P (från Catella) avyttrats och nyinvestering har istället skett i S&P:s diskretionära modellportföljer Konservativ respektive Nordiska aktier i enlighet med fattat beslut på ordinarie föreningsstämma för räkenskapsår 2019.

2020-10-06 har även en vändning (avyttring följt av nyinvestering) av modellportföljerna hos S&P genomförts.

Ovan angivna transaktioner hos S&P resulterade i en total realisationsvinst om netto 201.790 kr (realisationsvinster 354.375kr - realisationsförluster 152.585 kr).

Marknadsvärdet på balansdagen uppgick till totalt 6 642 335 kr (Söderberg&Partners: 5 616 395 kr SEB: 1 025 940 kr)

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	27 249	0
Skattekonto	13 522	14 230
	40 771	14 230

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	19 936	18 847
Kabel-TV/bredband	17 670	17 670
Förvaltningsarvode	28 219	27 813
Serviceavgift - hiss	0	1 413
	65 825	65 743

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	100 228	82 607
Upplupna kostnader driftskostnader	62 931	68 985
Reserverad kostnad för styrelsearvode	48 300	46 500
Reserverad kostnad soc. avg styrelsearvode	8 700	6 000
	220 159	204 092



Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000

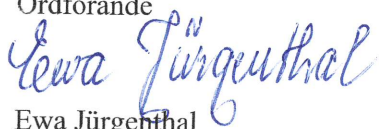
Inga ansvarsförbindelser finns.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

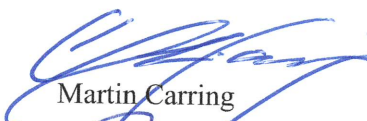
Stockholm 2021-



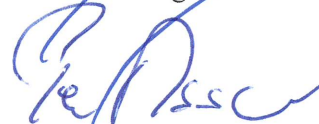
Sten Renstad
Ordförande



Ewa Jürgenthal



Martin Carring



Per-Olof Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Sarah Ström

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Karl XV:s port nr 3

Org nr: 716417 - 4117

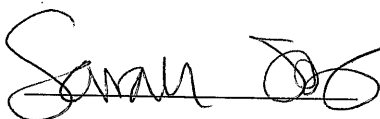
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Karl XV:s port nr 3 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningsslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningsslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för följande uttalanden enligt nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2021-04-06



Sarah Ström

Av föreningen utsedd revisor