

# 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](http://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 Skadeförsäkring 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.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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

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

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| ansamlad förlust | -12 857        |
| årets förlust    | -75 561        |
|                  | <b>-88 418</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| 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        |
|   | <b>-88 418</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                 | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>        |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 955 750                           | 923 908                           |
| Övriga rörelseintäkter                                 |            | 90 066                            | 94 127                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>   |            | <b>1 045 816</b>                  | <b>1 018 035</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |            |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |            | <b>-1 329 839</b>                 | <b>-1 230 615</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |            | <b>-284 023</b>                   | <b>-212 580</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                              |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 5          | 232 616                           | 143 617                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |            | 13 275                            | 10 695                            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |            | <b>245 891</b>                    | <b>154 312</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |            | <b>-38 132</b>                    | <b>-58 268</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |            | <b>-38 132</b>                    | <b>-58 268</b>                    |
| <b>Skatter</b>   |            |                                   |                                   |
| Årets skattekostnad                                    |            | -37 429                           | -43 085                           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |            | <b>-75 561</b>                    | <b>-101 353</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6, 7       | 9 726 214         | 9 904 630         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 48 138            | 64 194            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>9 774 352</b>  | <b>9 968 824</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 9          | 6 506 279         | 6 304 489         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>6 506 279</b>  | <b>6 304 489</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>16 280 631</b> | <b>16 273 313</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 10         | 40 771            | 14 230            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11         | 65 825            | 65 743            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>106 596</b>    | <b>79 973</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 1 402 643         | 1 413 758         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>1 402 643</b>  | <b>1 413 758</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>1 509 239</b>  | <b>1 493 731</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>17 789 870</b> | <b>17 767 044</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 16 747 537        | 16 747 537        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 708 597           | 708 597           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>17 456 134</b> | <b>17 456 134</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -12 857           | 88 497            |
| Årets resultat                               |            | -75 561           | -101 353          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-88 417</b>    | <b>-12 857</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>17 367 717</b> | <b>17 443 277</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder                               |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>372 153</b>    | <b>273 766</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>17 789 870</b> | <b>17 767 044</b> |

## 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           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b> |                |                |
| Årsavgifter bostäder                     | 733 676        | 733 676        |
| Hyror lokaler                            | 222 074        | 190 232        |
|  | <b>955 750</b> | <b>923 908</b> |

### 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   |

P. O.  
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              |
|                                | <b>1 074 771</b> | <b>975 532</b> |

#### 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         |
| <b>Totalt styrelsearvoden och sociala kostnader</b> | <b>49 959</b> | <b>50 086</b> |

#### 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        |
|   | <b>232 616</b> | <b>143 617</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

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

*P. J. O.*  
*SK*



**Not 7 Byggnader och mark: Ny- till och ombyggnad**

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

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**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        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>6 506 279</b> | <b>6 304 489</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                              | <b>6 506 279</b> | <b>6 304 489</b> |

Föreningens aktuella kapitalförvaltning består av följande produkter:

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

- \* 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        |
|                                      | <b>40 771</b> | <b>14 230</b> |

#### 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         |
|                      | <b>65 825</b> | <b>65 743</b> |

#### 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          |
|  | <b>220 159</b> | <b>204 092</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 500 000        | 6 500 000        |
|                      | <b>6 500 000</b> | <b>6 500 000</b> |

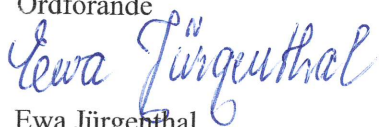
Inga ansvarsförbindelser finns.

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

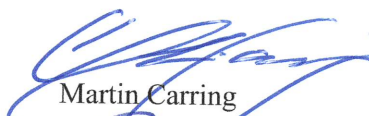
Stockholm 2021-



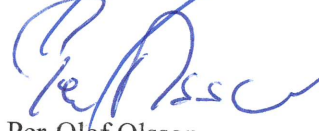
Sten Renstad  
Ordförande



Ewa Jürgenthal



Martin Carrington



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

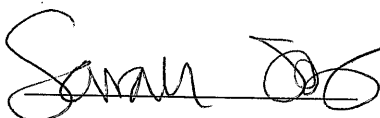
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Karl XV:s port nr 3 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningsslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala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