

ÅRSREDOVISNING

Brf Karl XV:s Port 5

Org nr 716417-8589

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 registrerades hos Bolagsverket 2003-03-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med äganderätt. Ekonomisk plan upprättades 2003-03-24 och registrerades 2003-03-28. Reviderad ekonomisk plan upprättades 2004-08-19. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-03-27.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt passersystem installerat, med passage via mobiltelefon.
Tätat och murat samtliga skorstenar ovan tak.
Tätat ventilationskanaler i kök och badrum.
Samtliga lägenheter OVK-godkända
Årsavgiften är höjd med 10%, för 2023.
Hyran för lokalerna höjs enligt index
Möte med grannfastigheten Sibyllegatan 67, bla. för genomgång av den gemensamma fjärrvärmeanläggningen.
Hyresgäst i en lokal har gått i konkurs. Föreningen har beslutat på en extra stämma att ansöka om att ombilda lokalen till bostad.
Överlikviditet har placerats i Handelsbankens placeringskonto

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-23.

Carl Magnus Björnstjerna	ordförande
Agneta Bergman Johansson	ledamot
Stephan Sandelin	ledamot
Elise Markström	ledamot
Elisabeth Ericson	ledamot
Christer Schmidt	suppleant
Christina Spens	suppleant

Ordinarie föreningsstämma har hållits 23 maj 2023. En extrastämma hölls den 18 december. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda möten.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Fredrik Liljegren	ordinarie revisor, BL Revision AB
Niklas Johansson	revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-23, består av Isabella Stern, Lars Markström och Gunilla Schmidt.

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	8	5	4	4	21
Summa yta	527	485	468	621	2 101

Av bostadslägenheterna är 1 st lägenhet (156 m²) upplåten med hyresrätt.

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

En lokalhyresgäst har under hösten gått i konkurs och föreningen har efter extrastämma ansökt om att ombilda lokalen (70 kvm) till bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 122 304 000 kr (föregående år 122 304 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	28 000	2 768	30 768
Mark	87 000	4 536	91 536
Summor	115 000	7 304	122 304

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 100 tkr (föregående år ca 90 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 855 tkr (föregående år ca 307 tkr). Se vidare Not 2.

Vid bokslutsdagen pågående investeringar uppgår till 3 000 kr avseende ombyggnation av lokal till bostad.

Planerat underhåll kommande period

Inga större underhåll är planerade inför 2024.

En reviderad underhållsplan håller på att upprättas under våren 2024.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tonax.

Städning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 12 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).

Uttagna och ställda panter 15 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

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

Föreningens hemsida är karlxvport5.bostadsratterna.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 20 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

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

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrätthavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31	32

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 439 901	1 340 746	1 315 461	1 297 727
Resultat efter finansiella poster	- 1 202 663	- 623 705	- 540 971	- 415 141
Balansomslutning	48 285 823	47 502 568	48 105 699	48 626 889
Kassa och bank	1 582 210	295 614	446 495	633 882
Soliditet	73%	77%	77%	77%
Skuldkvot	8,6	7,7	7,9	8,1
Skuldsättning kr/m ² (BR)	6 427	5 398	5 398	5 398
Skuldsättning kr/m ² (tot)	5 374	4 514	4 514	4 514
Belåningsgrad	10%	9%	12%	12%
Räntekänslighet	21%	19%	19%	19%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt *	309	285	285	285
Årsavgifternas andel av tot intäkter	41%	41%	42%	43%
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 430	1 244	1 201	1 201
Energikostnad kr/m ² (tot)	214	191	192	164
Sparande kr/m ² (tot)	62	75	- 23	44

- Fr o m år 2023 redovisas årsavgiften exklusive balkongavgift. Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2023-01-01. Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2024-01-01.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	40 823 772	7 586 934	791 415	-12 138 952	-623 705	36 439 464
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			366 912	-366 912		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-623 705	623 705	
Årets resultat					-1 202 663	-1 202 663
Belopp vid årets utgång	40 823 772	7 586 934	1 158 327	-13 129 569	-1 202 663	35 236 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 129 569
Årets resultat	- 1 202 663
Summa	- 14 332 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	366 912
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	- 855 585
Balanseras i ny räkning	- 13 843 559
Summa	- 14 332 232

Upplysning om förlust

Förlusten är främst på grund av att vi utfört planerade underhållskostnader i och med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och därmed tagit ett lån för att finansiera detta samt nya porttelefonen.

Då vi planerar att kunna försälja en ombildning av lokal till bostadsrätt så ska vi lösa så mycket lån vi kan och därmed minska de ökade räntekostnaderna som kommer.

Vi har dessutom två lokaler samt en hyreslägenhet som genererar hyresintäkter. Genom möjlighet i framtiden att ombilda dessa till bostadsrätter så har föreningen väl dolda tillgångar.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. 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 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 439 901	1 340 746
Övriga rörelseintäkter		<u>12 945</u>	<u>17 302</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 452 846	1 358 048
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 051 217	- 1 420 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 490 586</u>	<u>- 490 586</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 541 803	- 1 911 416
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 088 957	- 553 368
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 538	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 133 244</u>	<u>- 70 348</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 113 706	- 70 337
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 202 663	- 623 705
<i>Årets resultat</i>		- 1 202 663	- 623 705

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 12	46 464 657	46 939 129
Inventarier, verktyg och installationer	4	96 579	112 693
Pågående nyanläggningar		<u>3 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 564 236	47 051 822
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		46 567 036	47 054 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 779
Övriga fordringar	5	39 758	47 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>96 819</u>	<u>101 797</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		136 577	152 332
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 582 210</u>	<u>295 614</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 582 210</u>	<u>295 614</u>
Summa omsättningstillgångar		1 718 787	447 946
SUMMA TILLGÅNGAR		48 285 823	47 502 568

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 410 706	48 410 706
Fond för yttre underhåll		<u>1 158 327</u>	<u>791 415</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 569 033	49 202 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 13 129 569	- 12 138 952
Årets resultat		<u>- 1 202 663</u>	<u>- 623 705</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 14 332 232	- 12 762 657
SUMMA EGET KAPITAL		35 236 801	36 439 464
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	10 500 000
Övriga skulder	8	<u>54 000</u>	<u>95 250</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		54 000	10 595 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	12 500 000	0
Leverantörsskulder		151 373	154 700
Skatteskulder	10	8 245	6 784
Övriga skulder		5 925	29 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>329 479</u>	<u>276 437</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 995 022	467 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 285 823	47 502 568

Kassaflödesanalys**2023****2022****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 1 088 957	- 553 368
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>490 586</u>	<u>490 586</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 598 371	- 62 782

Erhållen ränta och utdelning	19 538	11
Erlagd ränta	- 133 244	- 70 348
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 712 077	- 133 119

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	15 755	1 763
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>12 527 168</u>	<u>20 574</u>
Förändring av rörelsekapitalet	12 542 923	22 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 830 846	- 110 782
--	------------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 3 000</u>	<u>- 40 099</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 3 000	- 40 099

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	11 827 846	- 150 881
---	------------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 10 541 250</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 10 541 250	0

Årets kassaflöde	1 286 596	- 150 881
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>295 614</u>	<u>446 495</u>
Likvida medel vid årets slut	1 582 210	295 614

Varav kassa och bank	1 582 210	295 614
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 366 912 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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad, grunddel		200 år
Fastighetsförbättringar 2004	Vindsombyggnad. Summa 540 979 kr.	200 år
Fastighetsförbättringar 2004	VA-stambyte, el. Summa 4 860 225 kr.	25 år
Fastighetsförbättringar 2005	Fönsterrenovering, nytt soprum. Summa 1 823 144 kr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2006	Takvärmeslingor, gårdsunderhåll. Summa 541 270 kr.	25 år
Fastighetsförbättringar 2006	Trapphusrenovering enl ek. plan Summa 978 000 kr.	25 år
Fastighetsförbättringar 2008	Balkonger, 14 st. Summa 1 391 500 kr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2015	Fibernät 144 747 kr.	10 år
Fastighetsförbättringar 2021	Nya entréportar 149 738 kr	20 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	600 068	553 924
Hysesintäkter bostad	223 128	193 742
Hysesintäkter lokaler	633 880	577 480
Hysesförlust lokaler	- 41 175	0
Balkongavgifter	8 400	0
Hysesintäkter förråd	15 600	15 600
Summa	1 439 901	1 340 746

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.
Fr o m år 2023 redovisas balkongavgift separat från årsavgiften.

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och städning	227 847	221 005
Elavgifter	37 078	52 415
Fjärrvärme	386 613	340 415
Vatten	73 724	50 300
Renhållning hushållssopor	43 134	35 354
Renhållning grovsopor	2 450	0
Reparationer fastigheten	55 003	70 696
Reparationer hissar	45 204	19 281
Övriga fastighetskostnader	3 842	27 887
Fastighetsavgift/-skatt	106 409	104 939
Fastighetsförsäkring	52 797	49 764
Kabel-TV	19 861	17 946
Bredband	<u>36 977</u>	<u>36 977</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 090 939	1 026 979

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	48 568	43 629
Revision	15 388	16 387
Övriga förvaltningskostnader	37 481	22 917
Bankavgifter	<u>3 256</u>	<u>3 435</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	104 693	86 368

<i>Summa driftskostnader</i>	1 195 632	1 113 347
------------------------------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Renovering hyresrätt och målning av källarplan	0	307 483
Renovering skorstenar o. ventilationskanaler	726 782	0
Låsarbeten, porttelefon	<u>128 803</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	855 585	307 483

Summa	2 051 217	1 420 830
--------------	------------------	------------------

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	53 020 073	53 020 073
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	53 020 073	53 020 073
Ingående avskrivningar	- 6 080 944	- 5 606 472
Årets avskrivningar	<u>- 474 472</u>	<u>- 474 472</u>
Utgående avskrivningar	- 6 555 416	- 6 080 944

Redovisat värde	46 464 657	46 939 129
------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	30 768 000	30 768 000
Mark	<u>91 536 000</u>	<u>91 536 000</u>
Summa	122 304 000	122 304 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 989	206 890
Inköp	0	40 099
Utgående anskaffningsvärden	246 989	246 989
Ingående avskrivningar	- 134 296	- 118 182
Årets avskrivningar	- 16 114	- 16 114
Utgående avskrivningar	- 150 410	- 134 296
Redovisat värde	96 579	112 693

Not 5 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Saldo skattekonto	931	9 672
Fordran grannfastigheten fjärrvärme	38 827	29 609
Fordran medlem fuktmätning (uppkommen 2015)	0	8 475
Summa	39 758	47 756

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Bredband per jan	3 081	3 081
Fastighetsjour per dec	1 418	1 296
Kabel-tv per mars	5 341	4 641
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 730	6 490
Upplupen utgående moms	21 496	33 492
Fastighetsförsäkring per december	58 081	52 797
Upplupen sparränta	2 672	0
Summa	96 819	101 797

Not 7 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 277 278	295 614
Handelsbanken placeringskonto	304 932	0
Summa	1 582 210	295 614

Utöver detta konto finns också sparkonto hos SBAB (saldo 0 kr)

Not 8 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inbet 2013)	54 000	54 000
Deposit lok 5008 Spiritulized (inbet 2014)	0	41 250
Summa	54 000	95 250

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
SEB	0,67	2024-03-28 3 år	0	2 481 250	2 481 250
SEB	0,67	2024-03-28 3 år	0	2 481 250	2 481 250
SEB	0,67	2024-03-28 3 år	0	5 537 500	5 537 500
SEB	4,56	2024-04-28 90 d	0	2 000 000	0
Summa			0	12 500 000	10 500 000
varav långfristig del				0	10 500 000
varav kortfristig del				12 500 000	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	10%	9%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 427	5 398

Not 10 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	97 989
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	104 939
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	106 409	0
Inbetald preliminärskatt	- 98 164	- 196 144
Summa	8 245	6 784

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 833	4 737
Upplupen kostnad telefon	233	0
Upplupen bankavgift	177	87
Upplupen kostnad diverse inköp	1 495	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	59 516	54 386
Upplupen kostnad el	3 745	7 779
Upplupen kostnad reparationer	6 001	0
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	22 956	19 452
Upplupen kostnad styrelsemiddag	20 000	0
Upplupen ränta	4 991	1 952
Förutbetalda avgifter och hyror	189 532	172 044
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	329 479	276 437

Not 12 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandling har inletts med hyresgäst för att få en uppskattning av marknadshyra.

De 3 lån på totalt 10.5 Mkr i SEB är omförhandlade till rörlig ränta (STIBOR 90 dgr) till 4,47% (26 mars). Lånet på 2 Mkr kommer att löpa till fortsatt rörlig ränta.

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2024-01-01.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

..... Carl Magnus Björnstjerna Ordförande	 Agneta Bergman Johansson	 Stephan Sandelin
..... Elise Markström	 Elisabeth Ericson	

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Fredrik Liljegren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karl XV:s Port 5

Org.nr. 716417-8589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl XV:s Port 5 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl XV:s Port 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Liljegren

Auktoriserad revisor