

ÅRSREDOVISNING

Brf Karl XV:s Port 5

Org nr 716417-8589

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugoandra 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

- Styrelsen har fortsatt arbetet med att utreda förutsättningarna och få bygglov för att kunna omvandla lokalen på Östermalmsgatan 80 till bostadsrätt.
- Advokat har anlitats för att upprätta nya hyreskontrakt.
- Arbetet med att reparera uppkommen vattenskada på en takterrass. I samband med detta renoverades också övriga terrasser till nuvarande byggkrav. Arbetet påbörjades sista kvartalet 2024 och har fortsatt under början av 2025.
- Takvärmesystemet har reparerats och förbättrats med nya värmekablar och termostater

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-04.

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

Ordinarie föreningsstämma har hållits 4 juni 2024. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Fredrik Liljegren	ordinarie revisor, BL Revision AB
Niklas Johansson	revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-04, 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, varav 1 st lokal (70 m²) är under ombildning till bostadslägenhet samt 2 st var uthyrda vid räkenskapsårets utgång.

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Vakant	Summor
Bostäder	1 945	156	0	2 101
Lokaler	0	155	70	225
Summor	1 945	311	70	2 326

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2024 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 125 tkr (föregående år ca 100 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 696 tkr (föregående år ca 855 tkr). Se vidare Not 3.

Vid bokslutsdagen pågående investeringar uppgår till 63 540 kr avseende ombyggnation av lokal till bostad.

Planerat underhåll kommande period

Underhållsplanen uppdateras löpande.

Inga större underhåll är planerade inför 2025.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tonax.

Städning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 12 500 000 kr (föregående år 12 500 000 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

Föreningens e-post är info@brfkarlxv5.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 bostadsrättshavaren 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	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	31	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	32	31

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 362 290	1 439 901	1 340 746	1 315 461
Resultat efter finansiella poster	- 1 593 624	- 1 202 663	- 623 705	- 540 971
Balansomslutning	47 254 077	48 285 823	47 502 568	48 105 699
Kassa och bank	967 039	1 582 210	295 614	446 495
Soliditet (%)	71	73	77	77
Skuldkvot	9,1	8,6	7,7	7,9
Skuldsättning kr/m ² (BR)	6 427	6 427	5 398	5 398
Skuldsättning kr/m ² (tot)	5 374	5 374	4 514	4 514
Belåningsgrad (%)	10	10	9	12
Räntekänslighet (%)	19	21	19	19
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt *	339	309	285	285
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	48	41	41	42
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 716	1 430	1 244	1 201
Energikostnad kr/m ² (tot)	241	214	191	192
Sparande kr/m ² (tot)	- 175	62	75	- 23

- 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.

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2025-01-01.

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på att föreningen har gjort omfattande reparationer av takterrasserna efter en konstaterad vattenskada.

Vidare har föreningen förlorat intäkter på grund av att en lokalhyresgäst har gått i konkurs. Efter beslut i föreningsstämman 2023 att omvandla lokalen till en bostadsrätt har ökade kostnader tillkommit för utredning och bygglovsansökan inför försäljningen.

Beslutet att omvandla och sälja lokalen kommer emellertid att medföra ett betydande kapitaltillskott som planeras att användas för avbetalning av delar av lånen vilket ger minskade räntekostnader och en lägre skuldkvot.

.

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	1 158 327	-13 129 569	-1 202 663	35 236 801
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			366 912	-366 912		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-855 585	855 585		
Balanseras i ny räkning				-1 202 663	1 202 663	
Årets resultat					-1 593 624	-1 593 624
Belopp vid årets utgång	40 823 772	7 586 934	669 654	-13 843 559	-1 593 624	33 643 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 843 559
Årets resultat	- 1 593 624
Summa	- 15 437 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	366 912
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 669 654
Balanseras i ny räkning	- 15 134 441
Summa	- 15 437 183

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 2025.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 362 290	1 439 901
Övriga rörelseintäkter		<u>5 214</u>	<u>12 945</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 367 504	1 452 846
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 1 198 264	- 1 090 939
Underhållskostnader	3	- 696 079	- 855 585
Övriga externa kostnader	4	- 179 656	- 104 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 490 583</u>	<u>- 490 586</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 564 582	- 2 541 803
 <i>Rörelseresultat</i>		- 1 197 078	- 1 088 957
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 167	19 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 428 713</u>	<u>- 133 244</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 396 546	- 113 706
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 593 624	- 1 202 663
 <i>Årets resultat</i>		- 1 593 624	- 1 202 663

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 14	45 990 188	46 464 657
Inventarier, verktyg och installationer	6	80 465	96 579
Pågående nyanläggningar		<u>63 540</u>	<u>3 000</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 134 193	46 564 236
<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		46 136 993	46 567 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	40 868	39 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>109 177</u>	<u>96 819</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		150 045	136 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>967 039</u>	<u>1 582 210</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		967 039	1 582 210
Summa omsättningstillgångar		1 117 084	1 718 787
SUMMA TILLGÅNGAR		47 254 077	48 285 823

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 410 706	48 410 706
Fond för yttre underhåll		<u>669 654</u>	<u>1 158 327</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 080 360	49 569 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 13 843 559	- 13 129 569
Årets resultat		<u>- 1 593 624</u>	<u>- 1 202 663</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 15 407 183	- 14 332 232
SUMMA EGET KAPITAL		33 643 177	35 236 801
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	10	<u>54 000</u>	<u>54 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		54 000	54 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	12 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		690 107	151 373
Skatteskulder	12	6 268	8 245
Övriga skulder		12 613	5 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>347 912</u>	<u>329 479</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 556 900	12 995 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 254 077	48 285 823

Kassaflödesanalys

2024**2023**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 1 197 078	- 1 088 957
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>490 583</u>	<u>490 586</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 706 495	- 598 371

Erhållen ränta och utdelning	32 167	19 538
Erlagd ränta	- 428 713	- 133 244
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 103 041	- 712 077

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 13 468	15 755
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>561 878</u>	<u>12 527 168</u>
Förändring av rörelsekapitalet	548 410	12 542 923

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 554 631	11 830 846
--	-----------	------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 60 540	- 3 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 60 540	- 3 000

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 615 171	11 827 846
---	-----------	------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Årets kassaflöde	- 615 171	1 286 596
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 582 210</u>	<u>295 614</u>
Likvida medel vid årets slut	967 039	1 582 210

Varav kassa och bank	967 039	1 582 210
(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	2024	2023
Årsavgifter	660 096	600 068
Hysesintäkter bostad	245 442	223 128
Hysesintäkter lokaler	504 123	633 880
Hysesförlust lokaler	- 59 671	- 41 175
Balkongavgifter	8 400	8 400
Hysesintäkter förråd	3 900	15 600
Summa	1 362 290	1 439 901

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	214 825	227 847
Elavgifter	41 079	37 078
Fjärrvärme	427 907	386 613
Sotning	13 620	0
Vatten	91 269	73 724
Renhållning hushållssopor	56 022	43 134
Renhållning grovsopor	0	2 450
Reparationer fastigheten	113 896	55 003
Reparationer hissar	11 065	45 204
Övriga fastighetskostnader	4 345	3 842
Fastighetsavgift/-skatt	107 270	106 409
Fastighetsförsäkring	58 081	52 797
Kabel-TV	21 117	19 861
Bredband	37 768	36 977
Summa	1 198 264	1 090 939

Not 3 Underhållskostnader	2024	2023
Renovering skorstenar o. ventilationskanaler	0	726 782
Låsarbeten, porttelefon	0	128 803
Renovering hiss	37 500	0
Takvärme	88 649	0
Besiktning fasad och fönster	7 430	0
Renovering takterrasser	562 500	0
Summa	696 079	855 585

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	52 260	48 568
Revision	17 619	15 388
Övriga förvaltningskostnader	45 945	37 481
Bankavgifter	3 231	3 256
Advokatkostnader	60 601	0
Summa	179 656	104 693

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
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	- 6 555 416	- 6 080 944
Årets avskrivningar	<u>- 474 469</u>	<u>- 474 472</u>
Utgående avskrivningar	- 7 029 885	- 6 555 416
Redovisat värde	45 990 188	46 464 657

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 6 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 989	246 989
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	246 989	246 989
Ingående avskrivningar	- 150 410	- 134 296
Årets avskrivningar	- 16 114	- 16 114
Utgående avskrivningar	- 166 524	- 150 410
Redovisat värde	80 465	96 579

Not 7 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Saldo skattekonto	1 136	931
Fordran grannfastigheten fjärrvärme	39 732	38 827
Summa	40 868	39 758

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Bredband per mars (/per jan)	9 300	3 081
Fastighetsjour per dec	1 717	1 418
Kabel-tv per mars	5 255	5 341
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 730	4 730
Upplupen utgående moms	21 139	21 496
Fastighetsförsäkring per december	61 793	58 081
Upplupen sparränta	5 243	2 672
Summa	109 177	96 819

Not 9 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	32 716	1 277 278
Handelsbanken placeringskonto	316 904	304 932
Handelsbanken placeringskonto	617 419	0
Summa	967 039	1 582 210

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

Not 10 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inbet 2013)	54 000	54 000
Summa	54 000	54 000

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
SEB	3,00	2025-03-28 90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	3,00	2025-03-28 90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	3,00	2025-03-28 90 d	0	5 537 500	5 537 500
SEB	2,97	2025-04-28 90 d	0	2 000 000	2 000 000
Summa			0	12 500 000	12 500 000
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				12 500 000	12 500 000

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%	10%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 427	6 427

Not 12 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	107 270	106 409
Inbetald preliminärskatt	- 101 002	- 98 164
Summa	6 268	8 245

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen bankavgift	0	177
Upplupen kostnad diverse inköp	0	1 495
Upplupen kostnad reparationer	0	6 001
Upplupen kostnad styrelsemiddag	30 000	20 000
Upplupen kostnad telefontjänst	234	233
Upplupen kostnad fjärrvärme	55 950	59 516
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 071	4 833
Upplupen kostnad el	3 988	3 745
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	29 318	22 956
Upplupen ränta	11 321	4 991
Förutbetalda avgifter och hyror	195 030	189 532
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	16 000
Summa	347 912	329 479

Not 14 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit ett tillfälligt lån på 2 Mkr (STIBOR 90 dgr) för att hantera kostnaderna i samband med ombyggnaden av lokalen på Östermalmsgatan.

De befintliga lånen på totalt 12.5 Mkr i SEB är omförhandlade till rörlig ränta (STIBOR 90 dgr).

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....
Elisabeth Ericson Johansson
Ordförande

.....
Carl Magnus Björnstjerna

.....
Agneta Bergman

.....
Stephan Sandelin

.....
Elise Markström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 2024 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.