

ÅRSREDOVISNING

Brf Karl XV:s Port 5

Org nr 716417-8589

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens femtonde 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.

Ekonomisk plan upprättades 2003-03-24 och registrerades 2003-03-28.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2004-08-19.

Nya stadgar har under året tagits fram vilka blivit antagna på ordinarie föreningsstämma den 31 maj samt på extra föreningsstämma en 8 oktober 2017. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 27 mars 2018.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

I oktober 2017 träffades avtal om nyupplåtelse av lägenhet 101 till bostadsrätt. Tillträdesdag var den 15 januari 2018 då slutlikvid, 5 490 tkr, erlades. I bokslutet per 31 december 2017 har emellertid inte fordran på slutlikviden eller medlemsinsats/upplåtelseavgift bokförts utan detta kommer att synas först i nästa års bokslut.

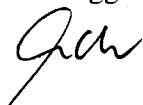
Under året har också påbörjats förberedelser för fasadrenovering. Upphandling kommer att genomföras under 2018 med planerat utförande av arbetet under 2019. Kostnader om 242 tkr har belastat 2017 års resultat för detta ändamål vilket till största delen förklarar föreningens ökade kostnader jämfört med 2016. Styrelsens bedömning är att kostnaden för fasadrenoveringen ska täckas av föreningens likvida medel.

Mindre investeringar som nytt torkskåp, ny mangel och ombyggd ventilation i tvättstugan har genomförts. Miljöförvaltningen har godkänt föreningens egenkontroll. I övrigt har inga större åtgärder behövt utföras i fastigheten utöver sedvanligt underhåll.

Ett informationsblad har delats ut till alla medlemmar. Där påpekas bland annat vikten av att anlita hantverkare med godkända licenser för el och vatten för att undvika eventuella framtida problem vid vattenskador/elskador.

En hemsida har skapats, adressen är: <http://karlxvport5.bostadsraterna.se>

Hemsidan riktar sig till medlemmar i föreningen för att få aktuell information om vad som händer i föreningen och inom närområdet. För tillgång till dokument som medlemsförteckning m.m. krävs inloggning.



Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-31.

| | |
|--------------------------|------------|
| Carl Magnus Björnstjerna | ordförande |
| Agneta Bergman Johansson | ledamot |
| Stephan Sandelin | ledamot |
| Anders Ericson | ledamot |
| Lars Markström | ledamot |
| Karin Westerberg | suppleant |

Ordinarie föreningsstämma har hållits 31 maj 2017.

Extra föreningsstämma har hållits 8 oktober 2017.

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

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| Anita Deurell | ordinarie revisor, Revaco Revision AB |
| Niklas Johansson | revisorsuppleant |

Till ordinarie revisor har utbetalats 14 062 kr inklusive moms avseende revision av år 2016.

Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-31, består av Elisabeth Ericson och Agneta Björnstjerna.

Fastighet

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

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

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.



Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 67 570 000 kr (föregående år 67 570 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr) | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 21 000 | 2 762 | 23 762 |
| Mark | 41 000 | 2 808 | 43 808 |
| Summor | 62 000 | 5 570 | 67 570 |

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till 141 602 kr (88 243 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 241 701 kr (77 498 kr) vilka avser projekteringskostnader inför fasadrenovering.

Årets investeringar uppgår till 27 081 kr avseende ny mangel.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av T.E.A Teknik AB.

Städning har ombesörjts av XLNT Allservice AB.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 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.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 19 st med bostadsrätt, 1 st med hyresrätt samt 1 lägenhet som var under pågående nyupplåtelse till bostadsrätt med tillträde i januari 2018.

Årets resultat belastas av kostnad för mäklarprovision om 67 100 kr samt av kostnad för areamätning och annonsering om totalt 4 100 kr. Se vidare not 2.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

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

| Förändringar i medlemsantalet | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 28 | 28 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 2 | 2 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | - 1 | - 2 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 29 | 28 |



| Flerårsöversikt | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 277 928 | 1 312 704 | 1 306 888 | 1 305 736 |
| Resultat efter finansiella poster | - 631 807 | - 290 245 | - 256 510 | 107 213 |
| Balansomslutning | 51 691 760 | 51 503 286 | 51 757 547 | 51 978 700 |
| Kassa och bank | 2 410 293 | 1 794 200 | 1 586 384 | 1 501 453 |
| Soliditet | 77% | 79% | 79% | 79% |
| Belåningsgrad | 16% | 16% | 18% | 18% |
| Fastighetslån kr/m ² BR-yta | 5 594 | 5 594 | 5 594 | 5 594 |
| Skuldkvot | 8,2 | 8,0 | 8,0 | 8,0 |
| Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt | 287 | 287 | 287 | 287 |
| Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12 | 1 136 | 1 159 | 1 148 | 1 135 |
| Uppvärmning kr/m ² tot-yta | 151 | 153 | 140 | 143 |
| Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot) | 34 | 109 | 96 | 145 |

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) 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 | 39 602 209 | 2 708 497 | 940 252 | - 2 375 898 | - 290 245 | 40 584 815 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 202 710 | - 202 710 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | - 77 498 | 77 498 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | - 290 245 | 290 245 | |
| Årets resultat | | | | | - 631 807 | - 631 807 |
| Belopp vid årets utgång | 39 602 209 | 2 708 497 | 1 065 464 | - 2 791 355 | - 631 807 | 39 953 008 |

Adm

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 2 791 355 |
| Årets resultat | - 631 807 |
| Summa | - 3 423 162 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 202 710 |
| Balanseras i ny räkning | - 3 625 872 |
| Summa | - 3 423 162 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2018.



Resultaträkning

| | Not | 2017 | 2016 |
|---|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 277 928 | 1 312 704 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>3 794</u> | <u>4 896</u> |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | 1 281 722 | 1 317 600 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | - 1 341 481 | - 1 045 716 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>- 469 693</u> | <u>- 466 985</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | - 1 811 174 | - 1 512 701 |
| <i>Rörelseresultat</i> | | - 529 452 | - 195 101 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 653 | 3 656 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>- 106 008</u> | <u>- 98 800</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | - 102 355 | - 95 144 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | | - 631 807 | - 290 245 |
| <i>Årets resultat</i> | | - 631 807 | - 290 245 |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 49 139 290 | 49 606 275 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | <u>24 373</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 49 163 663 | 49 606 275 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 49 166 463 | 49 609 075 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 12 606 | 0 |
| Övriga fordringar | 5 | 44 618 | 43 192 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | <u>57 780</u> | <u>56 819</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 115 004 | 100 011 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | <u>2 410 293</u> | <u>1 794 200</u> |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 2 410 293 | 1 794 200 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 525 297 | 1 894 211 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 51 691 760 | 51 503 286 |



| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 42 310 706 | 42 310 706 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>1 065 464</u> | <u>940 252</u> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 43 376 170 | 43 250 958 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | - 2 791 355 | - 2 375 898 |
| Årets resultat | | <u>- 631 807</u> | <u>- 290 245</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | - 3 423 162 | - 2 666 143 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 39 953 008 | 40 584 815 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Övriga skulder | 9 | <u>95 250</u> | <u>95 250</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 10 595 250 | 10 595 250 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 245 668 | 70 679 |
| Skatteskulder | 10 | 7 863 | 6 868 |
| Övriga skulder | | 631 054 | 24 128 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | <u>258 917</u> | <u>221 546</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 1 143 502 | 323 221 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 51 691 760 | 51 503 286 |

Jan

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 202 710 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 |
| Byggnadsinventarier | | 10 år |

| Not 1 Nettoomsättning | 2017 | 2016 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 538 000 | 538 000 |
| Hysesintäkter bostäder | 218 820 | 259 128 |
| Hysesintäkter lokaler | 521 108 | 515 576 |
| Summa | 1 277 928 | 1 312 704 |



| Not 2 Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Driftskostnader</i> | | |
| Fastighetsskötsel och städning | 151 227 | 144 016 |
| Elavgifter | 23 534 | 33 412 |
| Fjärrvärme | 350 247 | 355 766 |
| Vatten | 43 454 | 41 341 |
| Renhållning hushållssopor | 21 496 | 21 035 |
| Renhållning grovsopor | 4 678 | 3 441 |
| Reparationer fastigheten | 141 602 | 88 243 |
| Övriga fastighetskostnader | 9 068 | 1 160 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 83 315 | 82 328 |
| Fastighetsförsäkring | 44 999 | 42 055 |
| Kabel-TV | 16 705 | 16 442 |
| Bredband | 39 707 | 39 707 |
| Förvaltningskostnader | 40 190 | 39 561 |
| Revision | 13 848 | 14 318 |
| Övriga förvaltningskostnader | 24 814 | 38 354 |
| Mäklarprovision samt försäljningsomkostnader | 71 200 | 0 |
| Bankavgifter | 2 896 | 3 101 |
| Advokatkostnader | <u>16 800</u> | <u>3 938</u> |
| <i>Summa driftskostnader</i> | 1 099 780 | 968 218 |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Taksäkerhet | 0 | 56 503 |
| Tätskikt gård | 0 | 18 779 |
| Projektledning för fasadrenovering | <u>241 701</u> | <u>2 216</u> |
| <i>Summa underhållskostnader</i> | 241 701 | 77 498 |
| Summa | 1 341 481 | 1 045 716 |

Inga anställda finns och inga löner och ersättningar utbetalats.

| Not 3 Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 52 870 335 | 52 870 335 |
| Inköp | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 52 870 335 | 52 870 335 |
| Ingående avskrivningar | - 3 264 060 | - 2 797 075 |
| Årets avskrivningar | <u>- 466 985</u> | <u>- 466 985</u> |
| Utgående avskrivningar | - 3 731 045 | - 3 264 060 |
| Redovisat värde | 49 139 290 | 49 606 275 |
| Fastighetens taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 23 762 000 | 23 762 000 |
| Mark | <u>43 808 000</u> | <u>43 808 000</u> |
| Summa | 67 570 000 | 67 570 000 |

ga

| Not 4 Inventarier, verktyg och installationer | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 85 850 | 85 850 |
| Inköp | <u>27 081</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 112 931 | 85 850 |
| Ingående avskrivningar | - 85 850 | - 85 850 |
| Årets avskrivningar | <u>- 2 708</u> | <u>0</u> |
| Utgående avskrivningar | - 88 558 | - 85 850 |
| Redovisat värde | 24 373 | 0 |

| Not 5 Övriga fordringar | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo skattekonto | 745 | 745 |
| Fjärrvärme grannfastigheten | 31 238 | 33 972 |
| Fordran medlem fuktmätning (uppkommen 2015) | 8 475 | 8 475 |
| Fordran på leverantör | 4 160 | 0 |
| Summa | 44 618 | 43 192 |

| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Stadsnät, bredband per jan | 3 309 | 3 309 |
| Securitas jour per mars | 939 | 0 |
| Com hem, kabel-tv kv 1 | 1 410 | 1 388 |
| Sappa, kabel-tv per mars | 2 773 | 2 773 |
| Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec | 4 350 | 4 350 |
| Brandkontoret försäkring per december | 44 999 | 44 999 |
| Summa | 57 780 | 56 819 |

| Not 7 Kassa och bank | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken affärskonto | 1 759 596 | 1 147 156 |
| Handelsbanken checkkonto | 50 | 50 |
| SEB | 84 936 | 84 936 |
| Marginalen sparkonto | 565 711 | 562 058 |
| Summa | 2 410 293 | 1 794 200 |

Gdr

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bundet per | Nästa års amortering | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------|-------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 0,90 | 90 d | 0 | 2 481 250 | 2 481 250 |
| SEB | 0,90 | 90 d | 0 | 2 481 250 | 2 481 250 |
| SEB | 0,90 | 90 d | 0 | 5 537 500 | 5 537 500 |
| Summa | | | 0 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| varav långfristig del | | | | 10 500 000 | 10 500 000 |
| varav kortfristig del | | | | 0 | 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 | 16% | 16% |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 5 594 | 5 594 |

| Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>15 000 000</u> | <u>15 000 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | 15 000 000 | 15 000 000 |

| Not 9 Övriga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inb. 2013) | 54 000 | 54 000 |
| Deposit lok 5008 Spiritualized (inb. 2014) | 41 250 | 41 250 |
| Summa | 95 250 | 95 250 |

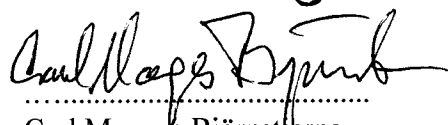
| Not 10 Skatteskulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016 | 82 328 | 82 328 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017 | 83 315 | 0 |
| Inbetald preliminärskatt | - 157 780 | - 75 460 |
| Summa | 7 863 | 6 868 |



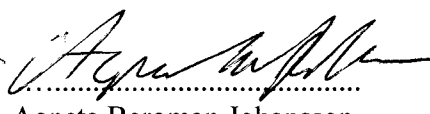
**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen bankavgift | 422 | 280 |
| Upplupen kostnad fastighetsskötsel | 9 576 | 3 939 |
| Upplupen kostnad fjärrvärme | 53 065 | 52 818 |
| Upplupen kostnad el | 2 129 | 2 907 |
| Upplupen kostnad fasadrenovering | 9 004 | 0 |
| Beräknad upplupen ränta | 2 836 | 2 853 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 167 885 | 144 749 |
| Beräknad upplupen kostnad revision | 14 000 | 14 000 |
| Summa | 258 917 | 221 546 |

Stockholm den 26/3 2018.



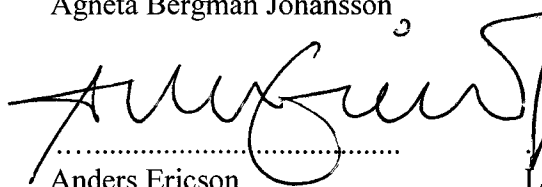
Carl Magnus Björnstjerna
Ordförande



Agneta Bergman Johansson



Stephan Sandelin



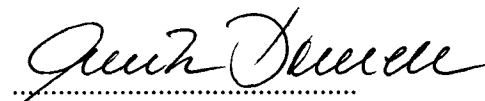
Anders Ericson



Lars Markström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2018.



Anita Deurell
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 räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 räkenskapsåret 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 19 april 2018



Anita Deurell
Auktoriserad revisor