

# **ÅRSREDOVISNING**

**Brf Karl XV:s Port 5**

Org nr 716417-8589

**2018-01-01 – 2018-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens sextonde 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.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-03-27.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari erhölls slutlikvid, 5 490 tkr, för nyupplåtelse av lägenhet 101 till bostadsrätt.

Med hjälp av ÅF Projektledning har behovet av fasadrenovering analyserats. Det slutliga förslaget, som tagits fram tillsammans med arkitet och färgsättare, kommer att efterlikna byggnadens ursprungliga fasadutformning mot gata. I samband med att fasadställning är uppställd kommer också fönster och dörrar i gatu- och gårdsfasader att renoveras. Upphandlad entreprenör är Tresson Fasad AB och arbetet beräknas pågå under tiden februari – oktober 2019. Styrelsens bedömning är att kostnaden för fasadrenoveringen ska täckas av föreningens befintliga likvida medel.

Två informationsblad har delats ut till alla medlemmar. Det första avsåg klädesmal i källaren som krävdes åtgärd. I det andra informerades om fastighetens ventilation samt fasadprojektet.

Brandsläckare och brandvarnare har anskaffats till samtliga lägenheter och kommersiella lokaler.

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-31.

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 2018.

Styrelsen har under året hållit 1 st konstituerande möte och 7 st protokollförda möten.

## Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Anita Deurell  
Niklas Johansson

ordinarie revisor, Revaco Revision AB  
revisorsuppleant

Till ordinarie revisor har reserverats 15 000 kr avseende revision av år 2018.

## Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-31, 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 m<sup>2</sup> 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	3	20
Antal hyresrätter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal totalt	8	5	4	4	21
Yta bostadsrätt	527	485	468	465	1 945
Yta hyresrätt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>156</u>	<u>156</u>
Summa yta	527	485	468	621	2 101

Under året har en f d hyresrätt lägenhet nr 101 upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 6 100 000 kr, har ökat föreningens egna kapital.

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 225 m<sup>2</sup>, samtliga upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2018 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 ca 177 tkr (föregående år ca 141 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 285 tkr (ca 241 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.  
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tonax (f d T.E.A Teknik AB).  
Städning har ombesörjts av DS Facility Management AB

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).  
Uttaga 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.bostadsraterna.se](http://karlxvport5.bostadsraterna.se)

### Medlemsinformation

#### Upplåtelser och överlåtelser

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

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

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

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	29	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31	29

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 258 131	1 277 928	1 312 704	1 306 888
Resultat efter finansiella poster	- 704 172	- 631 807	- 290 245	- 256 510
Balansomslutning	56 321 450	51 691 760	51 503 286	51 757 547
Kassa och bank	7 521 659	2 410 293	1 794 200	1 586 384
Soliditet	80%	77%	79%	79%
Belåningsgrad	16%	16%	16%	18%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	5 398	5 594	5 594	5 594
Skuldkvot	8,3	8,2	8,0	8,0
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	285	287	287	287
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år vid 31/12	1 151	1 136	1 159	1 148
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> tot-yta	152	151	153	140
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	22	34	109	96

## 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 m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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	1 065 464	- 2 791 355	- 631 807	39 953 008
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			202 710	- 202 710		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 631 807	631 807	
Upplåtelse lgh 101	1 221 563	4 878 437				6 100 000
Årets resultat					- 704 172	- 704 172
Belopp vid årets utgång	40 823 772	7 586 934	1 268 174	- 3 625 872	- 704 172	45 348 836

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 625 872
Årets resultat	- 704 172
Summa	- 4 330 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	202 710
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 284 909
Balanseras i ny räkning	- 4 247 845
Summa	- 4 330 044

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 2019.

## Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 258 131	1 277 928
Övriga rörelseintäkter		<u>4 529</u>	<u>3 794</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 262 660	1 281 722
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 415 811	- 1 341 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 469 693</u>	<u>- 469 693</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 885 504	- 1 811 174
<i>Rörelseresultat</i>		- 622 844	- 529 452
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 677	3 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 85 005</u>	<u>- 106 008</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 81 328	- 102 355
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 704 172	- 631 807
<i>Årets resultat</i>		- 704 172	- 631 807



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	48 672 305	49 139 290
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>21 665</u>	<u>24 373</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 693 970	49 163 663
<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		48 696 770	49 166 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 134	12 606
Övriga fordringar	5	41 073	44 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>58 814</u>	<u>57 780</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		103 021	115 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>7 521 659</u>	<u>2 410 293</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		7 521 659	2 410 293
Summa omsättningstillgångar		7 624 680	2 525 297
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 321 450</b>	<b>51 691 760</b>

*John*

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 410 706	42 310 706
Fond för yttre underhåll		<u>1 268 174</u>	<u>1 065 464</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 678 880	43 376 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 625 872	- 2 791 355
Årets resultat		<u>- 704 172</u>	<u>- 631 807</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 330 044	- 3 423 162
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 348 836</b>	<b>39 953 008</b>
<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		87 775	245 668
Skatteskulder	10	1 766	7 863
Övriga skulder		24 209	631 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>263 614</u>	<u>258 917</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		377 364	1 143 502
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 321 450</b>	<b>51 691 760</b>

*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

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	553 325	538 000
Hysesintäkter bostäder	178 944	218 820
Hysesintäkter lokaler	525 862	521 108
<b>Summa</b>	<b>1 258 131</b>	<b>1 277 928</b>

**Not 2 Övriga externa kostnader****2018****2017***Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel och städning	199 172	151 227
Elavgifter	28 396	23 534
Fjärrvärme	352 931	350 247
Sotning	9 408	0
Vatten	45 576	43 454
Renhållning hushållssopor	22 276	21 496
Renhållning grovsopor	13 559	4 678
Reparationer fastigheten	177 659	141 602
Övriga fastighetskostnader	10 971	9 068
Fastighetsavgift/-skatt	83 777	83 315
Fastighetsförsäkring	44 999	44 999
Kabel-TV	17 010	16 705
Bredband	<u>39 707</u>	<u>39 707</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 045 441	930 032

*Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnader	41 267	40 190
Revision	15 280	13 848
Övriga förvaltningskostnader	25 986	24 814
Mäklarprovision samt försäljningsomkostnader	0	71 200
Bankavgifter	2 928	2 896
Advokatkostnader	<u>0</u>	<u>16 800</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	85 461	169 748

*Summa driftskostnader*

1 130 902

1 099 780

*Underhållskostnader*

Fasad- och fönsterrenovering	<u>284 909</u>	<u>241 701</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	284 909	241 701

**Summa****1 415 811****1 341 481**

Inga anställda finns och inga löner och ersättningar utbetalats.

**Not 3 Byggnader och mark****2018-12-31****2017-12-31**

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	- 3 731 045	- 3 264 060
Årets avskrivningar	<u>- 466 985</u>	<u>- 466 985</u>
Utgående avskrivningar	- 4 198 030	- 3 731 045
<b>Redovisat värde</b>	<b>48 672 305</b>	<b>49 139 290</b>



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

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	112 931	85 850
Inköp	0	<u>27 081</u>
Utgående anskaffningsvärden	112 931	112 931
Ingående avskrivningar	- 88 558	- 85 850
Årets avskrivningar	<u>- 2 708</u>	<u>- 2 708</u>
Utgående avskrivningar	- 91 266	- 88 558
<b>Redovisat värde</b>	<b>21 665</b>	<b>24 373</b>

<b>Not 5 Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Saldo skattekonto	1 732	745
Fjärrvärme grannfastigheten	30 866	31 238
Fordran medlem fuktmetning (uppkommen 2015)	8 475	8 475
Fordran på leverantör	0	4 160
<b>Summa</b>	<b>41 073</b>	<b>44 618</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Stadsnät, bredband per jan	3 309	3 309
Securitas jour per mars	986	939
Com hem, kabel-tv per mars	1 441	1 410
Sappa, kabel-tv per mars	2 865	2 773
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 430	4 350
Brandkontoret försäkring per december	45 783	44 999
<b>Summa</b>	<b>58 814</b>	<b>57 780</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	6 867 284	1 759 596
Handelsbanken checkkonto	50	50
SEB	84 936	84 936
Marginalen sparkonto	569 389	565 711
<b>Summa</b>	<b>7 521 659</b>	<b>2 410 293</b>

*Jan*

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
SEB	0,95	90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	0,95	90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	0,95	90 d	0	5 537 500	5 537 500
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
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)	5 398	5 594

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
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

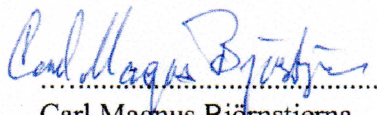
<b>Not 9 Övriga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inb. 2013)	54 000	54 000
Deposit lok 5008 Spiritulized (inb. 2014)	41 250	41 250
<b>Summa</b>	<b>95 250</b>	<b>95 250</b>

<b>Not 10 Skatteskulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	0	82 328
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	83 315	83 315
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018	83 777	0
Inbetald preliminärskatt	- 165 326	- 157 780
<b>Summa</b>	<b>1 766</b>	<b>7 863</b>

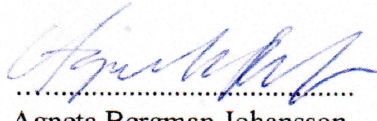
**Not 11 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 308	9 576
Upplupen kostnad fjärrvärme	44 533	53 065
Upplupen bankavgift	214	422
Upplupen kostnad el	3 094	2 129
Upplupen kostnad fasadrenovering	23 020	9 004
Beräknad upplupen ränta	3 152	2 836
Förutbetalda avgifter och hyror	170 293	167 885
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	14 000
<b>Summa</b>	<b>263 614</b>	<b>258 917</b>

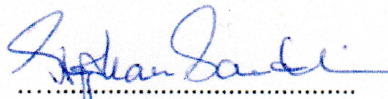
Stockholm den 11/3 2019.



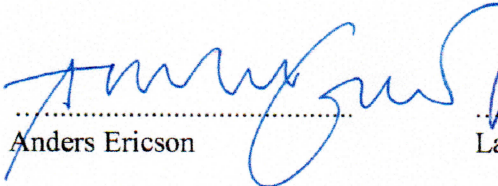
Carl Magnus Björnstjerna  
Ordförande



Agneta Bergman Johansson



Stephan Sandelin



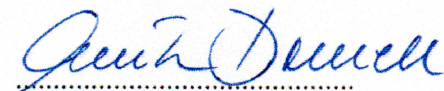
Anders Ericson



Lars Markström

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2019.



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 2018.

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 2018-12-31 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 misstag.

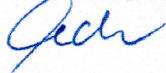
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 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 räkenskapsåret 2018 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.

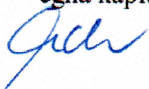
### *Grund för uttalanden*

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 23 april 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Anita Deurell".

Anita Deurell

Auktoriserad revisor