

ÅRSREDOVISNING

Brf Karl XV:s Port 5

Org nr 716417-8589

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens tjugonde 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 (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete med att förbättra ventilationskanaler och åtgärda OVK-anmärkning.

Målning av hela källarplanet.

Inredning av nytt motionsrum i källaren, med nya träningsredskap.

Nya rutiner och kärl, för att hantera matavfall.

Årsavgiften är höjd med 10%, för 2023.

Hyran för lokalerna höjs enligt index.

Ny tvättmaskin anskaffad till tvättstugan.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-31.

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

Ordinarie föreningsstämma har hållits 31 maj 2022.

Styrelsen har under året hållit 1 st konstituerande möte och 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 2022-05-31, består av Isabella Stern och Lars Markström.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 122 304 000 kr (föregående år 87 935 000 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 90 tkr (föregående år ca 154 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 307 tkr (0 tkr). Se vidare Not 2.

Årets investeringar uppgår till ca 40 tkr avseende ny tvättmaskin.

Planerat underhåll kommande period

Nytt passersystem är beställt till portarna.

Ventilation och OVK-besiktning skall färdigställas.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tonax.

Städning har ombesörjts av DS Facility Management AB.

Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).

Uttaga och ställda pantar 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 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	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	32	30

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 340 746	1 315 461	1 297 727	1 151 255
Resultat efter finansiella poster	- 623 705	- 540 971	- 415 141	- 7 329 555
Balansomslutning	47 502 568	48 105 699	48 626 889	49 076 002
Kassa och bank	295 614	446 495	633 882	747 103
Soliditet	77%	77%	77%	77%
Belåningsgrad	9%	12%	12%	12%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 398	5 398	5 398	5 398
Skuldkvot	7,7	7,9	8,1	9,1
Räntekänslighet (%)	19	19	19	19
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	285	285	285	285
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 244	1 201	1 201	1 178
Energikostnad kr/m ² tot-yta	191	192	164	179
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	75	- 23	44	- 2

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2023-01-01.

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.

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.

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	40 823 772	7 586 934	527 610	-11 334 176	-540 971	37 063 169
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			263 805	-263 805		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-540 971	540 971	
Årets resultat					-623 705	-623 705
Belopp vid årets utgång	40 823 772	7 586 934	791 415	-12 138 952	-623 705	36 439 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 138 952
Årets resultat	- 623 705
Summa	- 12 762 657

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	366 912
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 13 129 569
Summa	- 12 762 657

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 2023.

Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 340 746	1 315 461
Övriga rörelseintäkter		<u>17 302</u>	<u>5 386</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 358 048	1 320 847
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 420 830	- 1 298 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 490 586</u>	<u>- 486 576</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 911 416	- 1 785 567
<i>Rörelseresultat</i>		- 553 368	- 464 720
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 70 348</u>	<u>- 76 251</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 70 337	- 76 251
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 623 705	- 540 971
<i>Årets resultat</i>		- 623 705	- 540 971

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 12	46 939 129	47 413 601
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>112 693</u>	<u>88 708</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 051 822	47 502 309
<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		47 054 622	47 505 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 779	0
Övriga fordringar	5	47 756	60 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>101 797</u>	<u>93 767</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		152 332	154 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>295 614</u>	<u>446 495</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		295 614	446 495
Summa omsättningstillgångar		447 946	600 590
SUMMA TILLGÅNGAR		47 502 568	48 105 699

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 410 706	48 410 706
Fond för yttre underhåll		<u>791 415</u>	<u>527 610</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 202 121	48 938 316
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 12 138 952	- 11 334 176
Årets resultat		<u>- 623 705</u>	<u>- 540 971</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 12 762 657	- 11 875 147
SUMMA EGET KAPITAL		36 439 464	37 063 169
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 12	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		154 700	146 977
Skatteskulder	10	6 784	13 889
Övriga skulder		29 933	25 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>276 437</u>	<u>260 431</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		467 854	447 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 502 568	48 105 699

Kassaflödesanalys**2022****2021****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 553 368	- 464 720
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>490 586</u>	<u>486 576</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 62 782	21 856

Erhållen ränta och utdelning	11	0
Erlagd ränta	- 70 348	- 76 251
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 133 119	- 54 395

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	1 763	- 3 035
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>20 574</u>	<u>- 10 480 219</u>
Förändring av rörelsekapitalet	<u>22 337</u>	<u>- 10 483 254</u>

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 110 782	- 10 537 649
--	-----------	--------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 40 099</u>	<u>- 149 738</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 40 099	- 149 738

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 150 881	- 10 687 387
---	-----------	--------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>10 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	10 500 000

Årets kassaflöde	- 150 881	- 187 387
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>446 495</u>	<u>633 882</u>
Likvida medel vid årets slut	295 614	446 495

Varav kassa och bank	295 614	446 495
(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.

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	2022	2021
Årsavgifter	553 924	553 924
Hysesintäkter bostad	193 742	189 777
Hysesintäkter lokaler	577 480	558 760
Hysesintäkter förråd	15 600	13 000
Summa	1 340 746	1 315 461

Not 2 Övriga externa kostnader	2022	2021
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetskötsel och städning	221 005	323 778
Elavgifter	52 415	33 749
Fjärrvärme	340 415	361 396
Sotning	0	13 600
Vatten	50 300	52 178
Renhållning hushållssopor	35 354	29 674
Renhållning grovsopor	0	5 293
Reparationer fastigheten	89 977	154 038
Övriga fastighetskostnader	27 887	30 358
Fastighetsavgift/-skatt	104 939	97 989
Fastighetsförsäkring	49 764	48 047
Kabel-TV	17 946	14 810
Bredband	<u>36 977</u>	<u>36 522</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 026 979	1 201 432
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	43 629	41 970
Revision	16 387	15 388
Övriga förvaltningskostnader	22 917	36 716
Bankavgifter	<u>3 435</u>	<u>3 485</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	86 368	97 559
<i>Summa driftskostnader</i>	1 113 347	1 298 991
<i>Underhållskostnader</i>		
Renovering hyresrätt och målning av källarplan	<u>307 483</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	307 483	0
Summa	1 420 830	1 298 991

Not 3 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 020 073	52 870 335
Inköp	<u>0</u>	<u>149 738</u>
Utgående anskaffningsvärden	53 020 073	53 020 073
Ingående avskrivningar	- 5 606 472	- 5 132 000
Årets avskrivningar	<u>- 474 472</u>	<u>- 474 472</u>
Utgående avskrivningar	- 6 080 944	- 5 606 472
Redovisat värde	46 939 129	47 413 601
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	30 768 000	26 669 000
Mark	<u>91 536 000</u>	<u>61 266 000</u>
Summa	122 304 000	87 935 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 890	206 890
Inköp	40 099	0
Utgående anskaffningsvärden	246 989	206 890
Ingående avskrivningar	- 118 182	- 106 078
Årets avskrivningar	- 16 114	- 12 104
Utgående avskrivningar	- 134 296	- 118 182
Redovisat värde	112 693	88 708

Not 5 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Saldo skattekonto	9 672	14 617
Fordran grannfastigheten fjärrvärme	29 609	32 892
Fordran medlem fuktmätning (uppkommen 2015)	8 475	8 475
Fordran leverantör	0	4 344
Summa	47 756	60 328

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband per jan	3 081	3 081
Fastighetsjour per dec	1 296	1 211
Kabel-tv per mars	4 641	4 486
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	6 490	4 660
Upplupen utgående moms	33 492	30 565
Fastighetsförsäkring per december	52 797	49 764
Summa	101 797	93 767

Not 7 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken affärskonto	295 614	446 444
Handelsbanken checkkonto (avslutat)	0	50
SEB (avslutat)	0	1
Summa	295 614	446 495

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

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31
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
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	9%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 398	5 398

Not 9 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inbet 2013)	54 000	54 000
Deposit lok 5008 Spiritualized (inbet 2014)	41 250	41 250
Summa	95 250	95 250

Not 10 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020	0	97 359
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	97 989	97 989
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2022	104 939	0
Inbetald preliminärskatt	- 196 144	- 181 459
Summa	6 784	13 889

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 737	4 585
Upplupen bankavgift	87	324
Upplupen kostnad fjärrvärme	54 386	55 573
Upplupen kostnad el	7 779	5 738
Upplupen kostnad reparationer	0	5 754
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	19 452	16 136
Upplupen ränta	1 952	1 952
Förutbetalda avgifter och hyror	172 044	155 369
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	15 000
Summa	276 437	260 431

Not 12 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

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**


Nytt lån i SEB på 2 000 000 kr har tecknats under våren med rörlig ränta STIBOR 90 dgr 3,64%.

Stockholm den 13/4-2023.

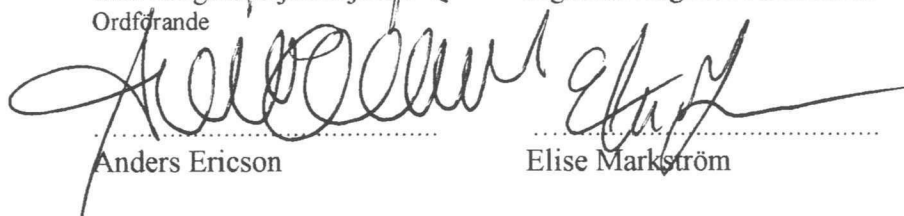


Carl Magnus Björnstjerna
Ordförande

Agneta Bergman Johansson



Stephan Sandelin

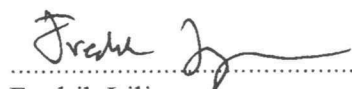


Anders Ericson

Elise Markström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5-2023.



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 2022.

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 2022 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.

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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 2/5 - 2023


Fredrik Liljegren