

ÅRSREDOVISNING

Brf Karl XV:s Port 5

Org nr 716417-8589

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens artonde 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

Föreningens ekonomi har under året varit fortsatt god och avgifterna har varit oförändrade. Corona-pandemin har tyvärr givit flera problem. Denna har medfört att kontakter med leverantörer, konsulter, boenden med flera skjutits framåt och inneburit att ett flertal aktiviteter blivit försenade. Bland annat åtgärdande av ventilationen i fastigheten.

Vi försöker lösa dessa förseningar så snart tillfälle ges.

Kontrollmätning av Radonhalten i ett antal lägenheter har inletts och slutförs under mars 2021.

Spolning av samtliga stammar har utförts. Asbetsrör i källaren har isolerats.

Nytt torkskåp och ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan liksom ny ventilation för att förhindra kondensproblem.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-28.

Carl Magnus Björnstjerna	ordförande
Agneta Bergman Johansson	ledamot
Stephan Sandelin	ledamot
Anders Ericson	ledamot
Elise Markström	ledamot
Peter Kessiakoff	ledamot
Elisabeth Ericson	suppleant

Ordinarie föreningsstämma har hållits 28 maj 2020.

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

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Fredrik Liljegren	ordinarie revisor, BL Revision AB
Niklas Johansson	revisorsuppleant

Till ordinarie revisor har reserverats 15 000 kr avseende revision av år 2020.

Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-28, 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	3	20
Antal hyresrätter	0	0	0	1	1
Antal totalt	8	5	4	4	21
Yta bostadsrätt	527	485	468	465	1 945
Yta hyresrätt	0	0	0	156	156
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 2020 uppgår till 87 935 000 kr (föregående år 87 935 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	24 200	2 469	26 669
Mark	57 000	4 266	61 266
Summor	81 200	6 735	87 935

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 188 tkr (föregående år ca 75 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 38 tkr (ca 6 856 tkr), se vidare not 2.

Årets investeringar uppgår till ca 94 tkr avseende nytt torkskåp och ny tvättmaskin.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tonax.

Städning har ombesörjts av DS Facility Management AB.

Per 2020-12-31 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.

Föreningens hemsida är karlxvport5.bostadsratterna.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 21 st bostadslägenheter uppläts 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.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	31	31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30	31

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 297 727	1 151 255	1 258 131	1 277 928
Resultat efter finansiella poster	- 415 141	- 7 329 555	- 704 172	- 631 807
Balansomslutning	48 626 889	49 076 002	56 321 450	51 691 760
Kassa och bank	633 882	747 103	7 521 659	2 410 293
Soliditet	77%	77%	80%	77%
Belåningsgrad	12%	12%	16%	16%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 398	5 398	5 398	5 594
Skuldkvot	8,1	9,1	8,3	8,2
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	285	285	285	287
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 201	1 178	1 151	1 136
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	133	143	152	151
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	44	- 2	22	34

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	40 823 772	7 586 934	1 185 975	- 4 247 845	- 7 329 555	38 019 281
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			263 805	-263 805		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 185 975	1 185 975		
Balanseras i ny räkning				-7 329 555	7 329 555	
Årets resultat					-415 141	-415 141
Belopp vid årets utgång	40 823 772	7 586 934	263 805	-10 655 230	-415 141	37 604 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 655 230
Årets resultat	- 415 141
Summa	- 11 070 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% tax)	263 805
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 11 334 176
Summa	- 11 070 371

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 2021.

Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 297 727	1 151 255
Övriga rörelseintäkter		<u>5 141</u>	<u>4 529</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 302 868	1 155 784
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 136 553	- 7 903 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 479 089</u>	<u>- 469 693</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 615 642	- 8 372 901
<i>Rörelseresultat</i>		- 312 774	- 7 217 117
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		448	3 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 102 815</u>	<u>- 116 139</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 102 367	- 112 438
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 415 141	- 7 329 555
<i>Årets resultat</i>		- 415 141	- 7 329 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 12	47 738 335	48 205 320
Inventarier, verktyg och installationer	4	100 812	18 957
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 839 147	48 224 277
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		47 841 947	48 227 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	62 992	41 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	88 068	59 925
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		151 060	101 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	633 882	747 103
<i>Summa kassa och bank</i>		633 882	747 103
Summa omsättningstillgångar		784 942	848 925
SUMMA TILLGÅNGAR		48 626 889	49 076 002

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 410 706	48 410 706
Fond för yttre underhåll		<u>263 805</u>	<u>1 185 975</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		48 674 511	49 596 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 10 655 230	- 4 247 845
Årets resultat		<u>- 415 141</u>	<u>- 7 329 555</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 11 070 371	- 11 577 400
SUMMA EGET KAPITAL		37 604 140	38 019 281
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	10 500 000
Övriga skulder	8	<u>95 250</u>	<u>95 250</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		95 250	10 595 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	10 500 000	0
Leverantörsskulder		118 961	235 035
Skatteskulder	10	17 975	12 260
Övriga skulder		25 643	1 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>264 920</u>	<u>212 695</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 927 499	461 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 626 889	49 076 002

JR

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Uppllysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 263 805 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	Fibernet 144 747 kr.	10 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	553 924	553 924
Hysesintäkter bostad	186 423	183 732
Hysesintäkter lokaler	557 380	413 599
Summa	1 297 727	1 151 255

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning	223 902	244 177
Elavgifter	23 465	36 368
Fjärrvärme	308 815	333 018
Vatten	48 747	46 431
Renhållning hushållssopor	24 884	22 763
Renhållning grovsopor	3 654	1 502
Reparationer fastigheten	188 332	75 383
Övriga fastighetskostnader	7 928	475
Fastighetsavgift/-skatt	97 359	96 267
Fastighetsförsäkring	46 683	45 783
Kabel-TV	17 699	17 396
Bredband	42 680	39 707
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>1 034 148</i>	<i>959 270</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	41 566	40 863
Revision	14 280	14 280
Övriga förvaltningskostnader	5 212	29 629
Bankavgifter	3 432	2 984
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>64 490</i>	<i>87 756</i>
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 098 638</i>	<i>1 047 026</i>
<i>Underhållskostnader</i>		
Fasad- och fönsterrenovering	6 401	6 856 182
Stampsolning	31 514	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>37 915</i>	<i>6 856 182</i>
Summa	1 136 553	7 903 208

Not 3 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
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	- 4 665 015	- 4 198 030
Årets avskrivningar	<u>- 466 985</u>	<u>- 466 985</u>
Utgående avskrivningar	- 5 132 000	- 4 665 015
Redovisat värde	47 738 335	48 205 320
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	26 669 000	26 669 000
Mark	<u>61 266 000</u>	<u>61 266 000</u>
Summa	87 935 000	87 935 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 931	112 931
Inköp	<u>93 959</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	206 890	112 931
Ingående avskrivningar	- 93 974	- 91 266
Årets avskrivningar	<u>- 12 104</u>	<u>- 2 708</u>
Utgående avskrivningar	- 106 078	- 93 974
Redovisat värde	100 812	18 957

Not 5 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Saldo skattekonto	5 360	737
Fordran grannfastigheten fjärrvärme	42 303	32 685
Fordran medlem fuktmätning (uppkommen 2015)	8 475	8 475
Fordran leverantör	6 854	0
Summa	62 992	41 897

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Stadsnät, bredband per jan	3 309	3 309
Securitas jour per mars	1 086	1 038
Com hem, kabel-tv per mars	1 469	1 464
Sappa, kabel-tv per mars	0	2 921
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 610	4 510
Upplupen utgående moms	29 547	0
Brandkontoret försäkring per december	48 047	46 683
Summa	88 068	59 925

Not 7 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	633 831	89 027
Handelsbanken checkkonto	50	50
SEB	1	84 936
Marginalen sparkonto	0	573 090
Summa	633 882	747 103

Not 8 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
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 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
SEB	0,90	2021-03-28 90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	0,90	2021-03-28 90 d	0	2 481 250	2 481 250
SEB	0,90	2021-03-28 90 d	0	5 537 500	5 537 500
Summa			0	10 500 000	10 500 000
varav långfristig del				0	10 500 000
varav kortfristig del				10 500 000	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	12%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 398	5 398

Not 10 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	96 267	96 267
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	97 359	0
Inbetald preliminärskatt	- 175 651	- 84 007
Summa	17 975	12 260

J2

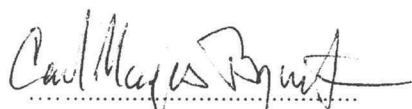
**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad diverse utlägg	0	9 120
Upplupen bankavgift	546	445
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 522	5 811
Upplupen kostnad fjärrvärme	39 569	44 153
Upplupen kostnad el	2 224	1 762
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	14 351	13 454
Upplupen kostnad styrelsemiddag	12 000	12 000
Upplupen hyresrabatt	0	23 504
Beräknad upplupen ränta	2 624	3 836
Förutbetalda avgifter och hyror	174 084	83 610
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	264 920	212 695

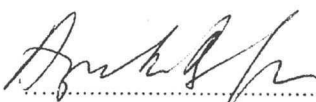
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

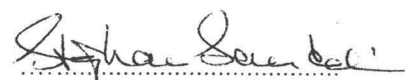
Stockholm den 11 / 5 2021.



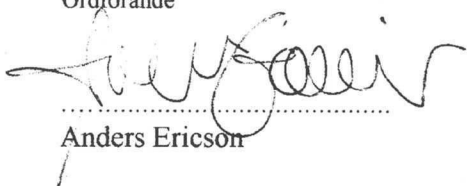
Carl Magnus Björnstjerna
Ordförande



Agneta Bergman Johansson



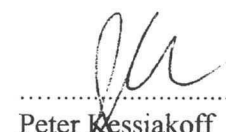
Stephan Sandelin



Anders Ericson



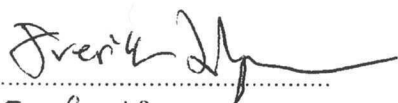
Elise Markström



Peter Kessiakoff

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021.



Fredrik Hillegren

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 2020.

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 2020 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 2020 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 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

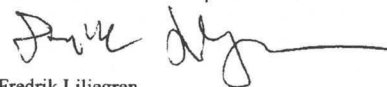
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm den

12/5 - 2021



Fredrik Liljegren