

# **ÅRSREDOVISNING**

**Brf Karl XV:s Port 5**

**Org nr 716417-8589**

**2021-01-01 – 2021-12-31**

---



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens nittonde 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

Corona-pandemin har tyvärr fortfarande medfört vissa problem. Denna har medfört att kontakter med leverantörer, konsulter, boenden med flera skjutits framåt och inneburit att ett en del aktiviteter blivit försenade. Vi försöker lösa dessa förseningar så snart tillfälle ges.

Lånen i SEB har bundits på 3 år till en ränta av 0,67 %

Kontrollmätning av radonhalten i ett antal lägenheter har slutförts och mätvärdena har varit väl godkända under tillåtna gränsvärden.

Installation har skett av innerdörrar/pardörrar i de bägge entreerna, för att förbättra ljud- och värmenivåer.

Planering av motionsrummet i källaren, pågår.

Nya utemöbler har anskaffats till gården.

Målning av hissarna har genomförts.

Besiktning av OVK har gjorts av lägenheterna och 4 lägenheter har fått anmärkning, som åtgärdas 2022.

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-06-02.

Carl Magnus Björnstjerna	ordförande
Agneta Bergman Johansson	ledamot
Stephan Sandelin	ledamot
Anders Ericson	ledamot
Elise Markström	ledamot
Peter Kessiakoff	ledamot, avgått december -21
Christer Schmidt	ledamot
Elisabeth Ericson	suppleant

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2 juni 2021.

Styrelsen har under året hållit 1 st konstituerande möte och 13 st protokollförda möten.

## Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Fredrik Liljegren  
Niklas Johansson

ordinarie revisor, BL Revision AB  
revisorsuppleant

## Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-06-02, 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 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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2021 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 154 tkr (föregående år ca 188 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 0 tkr (ca 38 tkr).

Årets investeringar uppgår till ca 149 tkr avseende nya entréportar.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.  
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tonax.  
Städning har ombesörjts av DS Facility Management AB.

Per 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 500 000 kr (föregående år 10 500 000 kr).  
Uttagna 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.bostadsraterna.se](http://karlxvport5.bostadsraterna.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.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30	31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30	30

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 315 461	1 297 727	1 151 255	1 258 131
Resultat efter finansiella poster	- 540 971	- 415 141	- 7 329 555	- 704 172
Balansomslutning	48 105 699	48 626 889	49 076 002	56 321 450
Kassa och bank	446 495	633 882	747 103	7 521 659
Soliditet	77%	77%	77%	80%
Belåningsgrad	12%	12%	12%	16%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	5 398	5 398	5 398	5 398
Skuldkvot	7,9	8,1	9,1	8,3
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	285	285	285	285
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år vid 31/12	1 201	1 201	1 178	1 151
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> tot-yta	155	133	143	152
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	- 23	44	- 2	22

## 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	40 823 772	7 586 934	263 805	-10 655 230	-415 141	37 604 140
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			263 805	-263 805		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-415 141	415 141	
Årets resultat					-540 971	-540 971
Belopp vid årets utgång	40 823 772	7 586 934	527 610	-11 334 176	-540 971	37 063 169

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 334 176
Årets resultat	- 540 971
Summa	- 11 875 147

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	- 12 138 952
Summa	- 11 875 147

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 2022.

## Resultaträkning

	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 315 461	1 297 727
Övriga rörelseintäkter		<u>5 386</u>	<u>5 141</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 320 847	1 302 868
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 298 991	- 1 136 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 486 576</u>	<u>- 479 089</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 785 567	- 1 615 642
<i>Rörelseresultat</i>		- 464 720	- 312 774
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	448
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 76 251</u>	<u>- 102 815</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 76 251	- 102 367
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 540 971	- 415 141
<i>Årets resultat</i>		- 540 971	- 415 141

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 12	47 413 601	47 738 335
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>88 708</u>	<u>100 812</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 502 309	47 839 147
<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		47 505 109	47 841 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	60 328	62 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>93 767</u>	<u>88 068</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		154 095	151 060
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>446 495</u>	<u>633 882</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		446 495	633 882
Summa omsättningstillgångar		600 590	784 942
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 105 699</b>	<b>48 626 889</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 410 706	48 410 706
Fond för yttre underhåll		<u>527 610</u>	<u>263 805</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		48 938 316	48 674 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 11 334 176	- 10 655 230
Årets resultat		<u>- 540 971</u>	<u>- 415 141</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 11 875 147	- 11 070 371
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 063 169</b>	<b>37 604 140</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 12	10 500 000	0
Övriga skulder	9	<u>95 250</u>	<u>95 250</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 595 250	95 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	10 500 000
Leverantörsskulder		146 977	118 961
Skatteskulder	10	13 889	17 975
Övriga skulder		25 983	25 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>260 431</u>	<u>264 920</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		447 280	10 927 499
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 105 699</b>	<b>48 626 889</b>

## 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 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	Fibernät 144 747 kr.	10 år
Fastighetsförbättringar 2021	Nya entréportar 149 738 kr	20 år
Byggnadsinventarier		10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	553 924	553 924
Hysesintäkter bostad	189 777	186 423
Hysesintäkter lokaler	558 760	557 380
Hysesintäkter förråd	13 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 315 461</b>	<b>1 297 727</b>

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning	323 778	223 902
Elavgifter	33 749	23 465
Fjärrvärme	361 396	308 815
Sotning	13 600	0
Vatten	52 178	48 747
Renhållning hushållssopor	29 674	24 884
Renhållning grovsopor	5 293	3 654
Reparationer fastigheten	154 038	188 332
Övriga fastighetskostnader	30 358	7 928
Fastighetsavgift/-skatt	97 989	97 359
Fastighetsförsäkring	48 047	46 683
Kabel-TV	14 810	17 699
Bredband	<u>36 522</u>	<u>42 680</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 201 432	1 034 148
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	41 970	41 566
Revision	15 388	14 280
Övriga förvaltningskostnader	36 716	5 212
Bankavgifter	<u>3 485</u>	<u>3 432</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	97 559	64 490
<i>Summa driftskostnader</i>	1 298 991	1 098 638
<i>Underhållskostnader</i>		
Fasad- och fönsterrenovering (2020)	0	6 401
Stamspolning (2020)	<u>0</u>	<u>31 514</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	37 915
<b>Summa</b>	<b>1 298 991</b>	<b>1 136 553</b>
<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	52 870 335	52 870 335
Inköp	<u>149 738</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	53 020 073	52 870 335
Ingående avskrivningar	- 5 132 000	- 4 665 015
Årets avskrivningar	<u>- 474 472</u>	<u>- 466 985</u>
Utgående avskrivningar	- 5 606 472	- 5 132 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 413 601</b>	<b>47 738 335</b>

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

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	206 890	112 931
Inköp	<u>0</u>	<u>93 959</u>
Utgående anskaffningsvärden	206 890	206 890
Ingående avskrivningar	- 106 078	- 93 974
Årets avskrivningar	<u>- 12 104</u>	<u>- 12 104</u>
Utgående avskrivningar	- 118 182	- 106 078
<b>Redovisat värde</b>	<b>88 708</b>	<b>100 812</b>

<b>Not 5 Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Saldo skattekonto	14 617	5 360
Fordran grannfastigheten fjärrvärme	32 892	42 303
Fordran medlem fuktmätning (uppkommen 2015)	8 475	8 475
Fordran leverantör	<u>4 344</u>	<u>6 854</u>
<b>Summa</b>	<b>60 328</b>	<b>62 992</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Stadsnät, bredband per jan	3 081	3 309
Securitas jour per mars	1 211	1 086
Com hem, kabel-tv per mars	1 508	1 469
Sappa, kabel-tv per mars	2 978	0
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 660	4 610
Upplupen utgående moms	30 565	29 547
Brandkontoret försäkring per december	<u>49 764</u>	<u>48 047</u>
<b>Summa</b>	<b>93 767</b>	<b>88 068</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	446 444	633 831
Handelsbanken checkkonto	50	50
SEB	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa</b>	<b>446 495</b>	<b>633 882</b>

Utöver dessa konton finns också sparkonto hos SBAB (saldo 0 kr)

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2021-12-31	2020-12-31
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
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
varav långfristig del				10 500 000	0
varav kortfristig del				0	10 500 000

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

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

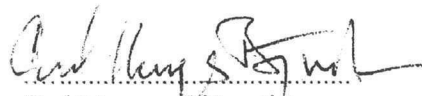
<b>Not 9 Övriga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Deposit lok 4001 Osteopati & Pilates (inbet 2013)	54 000	54 000
Deposit lok 5008 Spiritulized (inbet 2014)	41 250	41 250
<b>Summa</b>	<b>95 250</b>	<b>95 250</b>

<b>Not 10 Skatteskulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	0	96 267
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	97 359	97 359
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2021	97 989	0
Inbetald preliminärskatt	- 181 459	- 175 651
<b>Summa</b>	<b>13 889</b>	<b>17 975</b>

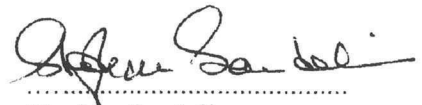
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	55 573	39 569
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 585	4 522
Upplupen kostnad hissreparation	3 354	0
Upplupen bankavgift	324	546
Upplupen kostnad el	5 738	2 224
Upplupen kostnad reparation	2 400	0
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	16 136	14 351
Upplupen kostnad styrelsemiddag	0	12 000
Upplupen ränta	1 952	2 624
Förutbetalda avgifter och hyror	155 369	174 084
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>260 431</b>	<b>264 920</b>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>


Stockholm den 22/4 2022.

  
 Carl Magnus Björnstjerna  
 Ordförande

  
 Agneta Bergman Johansson

  
 Stephan Sandelin

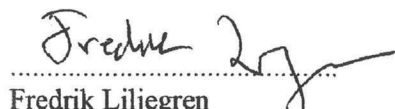
  
 Anders Ericson

  
 Ense Markström

  
 Christer Schmidt

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2022.

  
 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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl XV:s Port 5 för år 2021 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 9 maj 2022



Fredrik Liljegen