

# Årsredovisning 2023

---

## BRF KARL DEN XV:S PORT NR 7

716416-6188

Styrelsen för BRF KARL DEN XV:S PORT NR 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 12
- Underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### Styrelse och revisorer

Vid årsstämman 2023-04-24 valdes styrelse enligt nedan:

Ordförande - Richard Bagge

Kassör - Helena Rosén

Sekreterare - Anna-Lena Palmgren

Ledamot - Per Hindersson

Ledamot - Jonas Niki Hugosson

Suppleant - Wilhelm Osterman

Vid årsstämman avgick Carl Frostell som ordinarie ledamot.

Vid årsstämman omvaldes Lars Valldeby, Lavako AB, samt Edvard Andersson till revisorer, revisorssuppleant har varit Berit-Marie Harden. Till valberedning omvaldes Rolf Andersson och Mikael Falkenhielm (sammankallande).

##### Förenings- och styrelsemöten

Årsstämman hölls den 24 april 2023 på gården, 23 av 23 möjliga röstberättigade närvarade, 18 själva och 5 genom fullmakt. Under mötet fick medlemmarna information om underhåll och andra ärenden.

En extra föreningsstämma hölls den 18 december 2023 i brf lokalen där 22 av 23 röstberättigade närvarade, 19 själva och 3 genom fullmakt. Beslut fattades enhälligt att genomföra ett kapitaltillskott om 7 992 000 kronor med likviddag den 29 februari 2024. Styrelsen har under året haft löpande kontakt i föreningsangelägenheter och hållit 10 protokollförda sammanträden. Gemensam städdag hölls den 8 maj 2023.

##### Nya medlemmar

På Tyskbagargatan flyttade Henrik Gradin och Emma Nilsson in efter Carl Frostell och Josefine Strömberg.

##### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partner. Under 2023 erlades 66 890 kr i fastighetsförsäkring, en höjning med 27 764 kr. En vattenskada på Sibyllegatan inträffade strax före årsskiftet 2022/23 som ersattes av Brf:s fastighetsförsäkring minus självrisk.

Enligt föreningens stadgar § 11, är varje bostadsrättsinnehavare skyldig att teckna en för bostadsrätten gällande hemförsäkring inklusive tillägg för bostadsrätt.

##### Självförvaltning – arbetsfördelning – ekonomisk förvaltning

För att minska kostnaderna för fastighetens underhåll och förvaltning fattades beslut vid 1993 års ordinarie föreningsstämma att dela ut olika arbetsuppgifter till medlemmarna. Motivet var i första hand att sänka kostnader som är direkt påverkbara genom medlemmarnas insatser men också att stärka känslan av gemenskap. Vi värderar vår byggnad tillsammans. Även i år har detta arbete i huvudsak fungerat väl och hållit nere förvaltningskostnader.

Av bilaga framgår förslag till 2024/2025 års arbetsfördelning samt beskrivning av de olika uppgifternas innehåll. Månadsavgifterna var oförändrade mellan Q4 2019 och Q2 2023. Över året höjdes månadsavgifterna med 14,6%. Avgifterna för Q1 och Q2 2024 har lämnats oförändrade mot Q4 2023. Inför Q3 2024 kan höjning bli aktuell, beroende på ränteutveckling. Tyvärr konstateras att driftskostnader höjts 35% under året varav el 75%. Övriga löpande kostnader som förvaltning har ökat med 25% under året.



#### Energikostnader

Kostnaderna för el steg med 75% till 174 675 kr för året. Nästan en tredubbling på tre år. Medan kostnad för fjärrvärme steg med 24% till 74 842 kr.

#### Tvister/krav

Föreningen har krav på två medlemmar avseende byte av tre takfönster från 2019. Beloppet är 74 063 kr vilket är lika med hälften av den för material och arbete fakturerade kostnaden som Brf erlagt. Kraven har bestridits. Beslut har fattats om att tills vidare inte inleda rättsliga åtgärder. Beloppet är inte upptaget i balansräkningen.

#### Utfört underhåll

Reparation/underhåll fastighet/hiss/övrigt uppgick till 74 001 kr mot 253 428 kr förra året som präglades av flera engångsåtgärder såsom exvis för ny porttelefon och för VA skada vars kostnad, i form av självrisk med 48 300 kr, togs 2022 och ersattes 2023. I detta ingår även kostnad för årlig brandskydds kontroll.

#### Kommande underhåll

Styrelsen har tagit fram en intern och översiktlig underhållsplan.

Inom en femårs period kan det bli aktuellt med omläggning av den del av taket som vetter mot gatorna. Taket som vetter mot gården lades till stor del om vid upptäckten av läckage i samband med stambytet sommaren 2019. Staden har i flera omgångar aviserat anvisningar för varje fastighetsägare att separera matavfall. Dispens gäller dock för fastigheter av vår typ tills vidare. För att vänja sig vid problemet uppmanas medlemmarna att separera plast och pappersavfall i hemmet (förutom glas, metall och tidningar) och bära bort till återvinningsstationerna vid Östra Real respektive Hotel Mornington, och helst endast deponera matavfall i sopkarusellen.

#### 2024/2025

Separering av matavfall se ovan.

Styrelsen påminner att om renovering av rökkanaler till kakelugnar blir aktuellt, enligt särskild besiktning eller enligt regelbunden inspektion från sotare, bekostas det av respektive medlem.

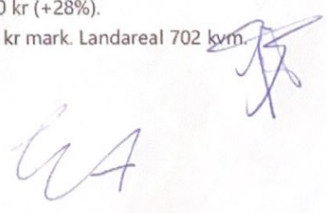
#### Tomträtsavgäld

Tomträten upplåts i 40 års perioder, f.n. till 2035-01-01. Tomträtsavgäld fastställs i 10 års perioder. F.n. gäller 286 700 kr per år till 2025-01-01. Föreningen har inte haft något val än att ingå avtal med Exploateringskontoret i Stockholms Stad om att avgälden fr o m 2025 under en fem års period kommer att höjas avsevärt. För 2025 till 475 000 kr, för 2026 545 000 kr, för 2027 616 000 kr, för 2028 686 000 kr, för 2029 757 000 kr. Över en fem års period innebär detta en höjning med 2,64 ggr, eller en höjning med 164%, som vida överstiger den höjning Brf råkat ut för när tidigare 10 års perioder löpt ut (cirka 100% höjning per 10 års period historiskt). Styrelsen har i möte och efter flera påstötningar med Exploateringskontoret undersökt möjligheten att moderera detta samt även övervägt att stämna staden. Vissa andra brf:er har gått till domstol bl.a. en stor brf på Gärdet med Fastighetsverket som markägare, ett mål som nu ligger för avgörande i HD. Styrelsen avvaktar med spänning HD:s avgörande då det kan tänkas ha en prejudicerande effekt. Exploateringskontoret utgår i sina beräkningar i vårt fall från ett värde på byggrätt per kvm BTA (vi har 2504 kvm BTA) på 10 000 kr samt en årlig ränta på 3%. Skulle HD i Gärdets fall fastslå att en ränta på t ex 2% anses skälig, skulle vår maximala avgäld enligt ovan kunna sänkas till ca 500 tkr. För vad är skälig avkastning på mark i en låginflationsekonomi när avkastningskraven sänkts överlag? Är den grundfråga som HD har att ta ställning till. Vi har anledning att tro att stadens 'fastslagna krav' på 3% ränta på mark härrör från en tid med betydligt högre inflation än vad som varit fallet de senaste 10 åren. I skrivande stund finns ingen information om när ett HD avgörande kan väntas.

#### Fastighetsskatt

Föreningen betalade under 2023 fastighetsskatt om 82 728 kr, en höjning med 17 950 kr (+28%).

Taxeringsvärdet är 124 931 000 kr varav 36 227 000 kr avser byggnad och 88 704 000 kr mark. Landareal 702 kvm.





#### Kapitaltillskott

Den 18 december 2023 hölls en extrastämma som enhälligt beslutade att genomföra ett kapitaltillskott om 7 992 000 kr att fördelas enligt medlemmarnas andelstal. Likviddag fastslogs till den 29 februari 2024. Motivet som beslöts var att hela likviden skulle gå till amortera av föreningens lån. Detta skedde den 8 mars 2024 med ett belopp om 7,89 mkr. Överskottet 100 000 kr sattes in på ett nyöppnat sparkonto i SHB med 2,15% ränta med fria uttag. Kapitaltillskottet är per den 31 december 2023 i balansräkningen upptaget i Eget kapital (Medlemsinsatser) samt bland Övriga kortfristiga fordringar.

#### Lån och länekostnader

Föreningen hade den 31 december 2023 lån på sammanlagt 16,21 mkr från Stadshypotek (Handelsbanken) med säkerhet i uttagna pantbrev. Under året har 54 400 kr amorterats. Som följd av kapitaltillskottet som beskrivs under stycke Kapitaltillskott ovan uppgår föreningens lån den 25 mars 2024 till 8 325 000 kr.

Följande fyra lån kvarstår i föreningen med säkerhet i uttagna pantbrev (nedan angivna saldon och ränta i parentes avser läget per den 25 mars 2024):

1. Stibor 3M, lån nr 603968, 965 000 kr (962 500 kr, ränta 4,69%), amortering 10 000 kr.
2. Stibor 3M, lån nr 614964, 483 750 kr (482 500 kr, ränta 4,89%), amortering 5 000 kr.
3. Lån nr 634287 på 4 000 000 kr villkorsperiod till 2028-09-30 ränta 4,70%, amorteringsfritt.
4. Stibor 3M lån nr 670683, 2 887 500 kr (2 880 000 kr, ränta 4,78%), amortering 30 000 kr.

Nedan uppräknade lån fanns den 31 december 2023 men är sedan den 8 mars 2024 amorterade. Vid årsskiftet löpte dessa med en ränta om 4,75% i snitt:

5. Lån om 1 736 080 kr
6. Lån om 4 000 000 kr
7. Lån om 1 124 250 kr
8. Lån om 970 000 kr

Räntekostnaderna för år 2023 uppgick till 526 979 kr, 3,25% i snitt på alla lån vid slutet av året (1,34% förra året). Under 2023 har räntekostnaderna successivt stigit då en stor del av lånen är rörliga. För helår 2024 förutses en icke obetydlig sänkning som följd av kapitaltillskottet.

#### Föreningspärm

Föreningspärmen, som alla bostadsrättsinnehavare innehar, beskriver fastigheten Brf Karl den XV:s Port Nr 7. I pärmen finns alla formella uppgifter om föreningen och de individuella bostadsrätterna, ordningsregler, arbetsfördelning inom fastigheten, samt en aktuell lägenhetsförteckning med telefonnummer.

Pärmen har distribuerats i ett exemplar till varje hushåll, men tillhör bostadsrätten. Styrelsen har några extra exemplar, som säljs för 750 kr till exempelvis fastighetsmäklare. Om pärmen kommer bort får bostadsrättsinnehavaren anskaffa en ny för samma pris. Pärmen är styrelsens officiella information till fastighetsmäklare och köpare av bostadsrätter i föreningen. Varje medlem ansvarar för att ersättningsblad eller nya blad sätts in i pärmen, t ex den senaste årsredovisningen. Styrelsen har som ambition att lägga över innehållet på en hemsida.

#### Granssamverkan

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med granssamverkan i samarbete med Östermalmspolisen. Granssamverkan innebär att föreningen efter att ha uppfyllt fyra kriterier, fått skyltar av polisen att sättas upp på ytterdörrar och märken på lägenhetsdörrarna. Skyltarna har en dokumenterad avskräckande effekt på tjuvar. Styrelsen vill påminna gamla och nya medlemmar om kraven för granssamverkan. Alla medlemmar skall ha läst informationspärmen (finns i 2 ex. i föreningsrummet). Kortfattad information finns i föreningspärmen. I övrigt är det bra att vara observant och hålla god kontakt med grannarna. Föreningens kontaktperson för Granssamverkan är Anna-Lena Palmgren.

#### Pantsättning

I fastigheten finns pantbrev uttagna på sammanlagt 17 100 000 kr, varav efter den 8 mars 2024 9 000 000 kr inom 9 000 000 kr var ställda till Stadshypotek. Pantbrev på 8 100 000 kr inom 17 100 000 kr är fr o m 8 mars 2024 friställda och kan fritt disponeras av bostadsrättsföreningen.

#### Data

- Boyta; 2 277 kvm
- Lokaler (uthyrt); 27 kvm gatuplan, 90 kvm källarplan
- Lager i källare (uthyrt); ca 50 kvm
- Antal bostadsrätter = 23 st; snittyta 99 kvm
- Lokaler = 2 st
- Årshyror 2023 lokaler 208 848 kr, +9,4% från 2022
- Årsavgifter 2023 1 398 236 kr, +14,6% från 2022
- Årsavgifter per kvm boyta: 614 kr i snitt, i en skala som ökar per kvm ju högre upp i fastigheten man bor, vilket följer andelstalen
- Årsavgifternas andel av totala intäkter: 83%
- Lån per kvm total yta inkl uthyrd lokal: 6 632 kr (3 404 kr fr o m 8 mars 2024)
- Lån per kvm bostadsyta: 7 119 kr (3 656 kr efter den 8 mars 2024)
- Räntekänslighet: med lån på 16,2 mkr innebär varje 1% enhets höjning av årlig snittränta en ökad räntebörda om 162 000 kr per år. Efter den 8 mars 2024, 83 250 kr per år.
- Sparande per kvm total yta inkl uthyrd lokal (kassa): 126 kr.
- Energikostnad per kvm (VA, el, värme): 127 kr.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 607 084	1 410 972	1 378 772	1 335 578
Resultat e fin. poster	-352 441	-338 581	-162 640	-195 619
Soliditet %	37	13	15	15
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	614			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83			
Energikostnad (kr) per kvm	127			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 119			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	97 006			
Sparande (kr) per kvm	126			
Räntekänslighet %	100,86			

BJ

UA



UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det beräknas inte åsamka svårigheter för föreningen att finansiera sig för år 2024/25 då resultatmässig förlust i stort sett motsvaras av årets avskrivningar som ej belastar kassaflödet. Våra tämligen höga avskrivningar härrör från stambytet 2018/19 som kostade ca 13 mkr. Vidare har kapitaltillskottet om knappt 8 mkr som beslöts på extrastämman den 18 dec 2023 och som betalades den 29 feb 2024 utslutande gått till amortering av Brf:s lån, med åtföljande sänkande effekt på räntekostnader fr o m 8 mars 2024. Månadsavgifterna har varit oförändrade sedan Q3 2023. Dock kan inte utslutas en höjning av månadsavgifterna under andra halvåret 2024. Brf har outnyttjade lånelöften om 500 000 kr och kommer efter planerad amortering äga friställda pantbrev om cirka 8 mkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	602 859	7 351	820 813	1 415 660	-338 581
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-338 581	338 581
Förändring av yttre fond			24 000	-24 000	
Förändring av upplåtelseavgifter		2 363			
Förändring medlemsinsatser	7 992 000				
Årets resultat					-352 441
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 594 859</b>	<b>9 714</b>	<b>844 813</b>	<b>1 053 079</b>	<b>-352 441</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 053 079
Årets resultat	-352 441
<i>Summa</i>	<i>700 638</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	24 000
Balanseras i ny räkning	676 638
<i>Summa</i>	<i>700 638</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 607 084	1 410 972
Övriga rörelseintäkter	77 395	68 508
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 684 479</b>	<b>1 479 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	2 -1 045 082	-1 123 902
Personalkostnader	-67 552	-76 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-394 772	-391 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 507 406</b>	<b>-1 591 641</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>177 073</b>	<b>-112 161</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	-529 521	-226 437
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-529 514</b>	<b>-226 420</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-352 441</b>	<b>-338 581</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-352 441</b>	<b>-338 581</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-352 441</b>	<b>-338 581</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 105 336	6 105 336
Inventarier, verktyg och installationer	4	106 711	123 763
Förbättringsutgifter på egen fastighet	5	12 140 183	12 517 903
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 352 230</i>	<i>18 747 002</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 352 230</b>	<b>18 747 002</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		277 839	3 300
Övriga fordringar		7 992 003	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 862	149 563
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>8 430 704</i>	<i>152 880</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		307 162	460 861
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>307 162</i>	<i>460 861</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 737 866</b>	<b>613 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 090 096</b>	<b>19 360 743</b>



	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	8 594 859	602 859	
Upplåtelseavgifter	9 714	7 351	
Fond för yttre underhåll	844 813	820 813	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 449 386</i>	<i>1 431 023</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 053 079	1 415 660	
Årets resultat	-352 441	-338 581	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>700 638</i>	<i>1 077 079</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 150 024</b>	<b>2 508 102</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	16 159 180	16 191 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 159 180</b>	<b>16 191 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	50 000	72 220	
Förskott från kunder	1 645	-	
Leverantörsskulder	225 100	155 791	
Skatteskulder	2 100	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502 047	433 270	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>780 892</b>	<b>661 281</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 090 096</b>	<b>19 360 743</b>	



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-424 116	-338 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	394 772	391 140
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-29 344	52 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-8 206 149	40 199
- Ökning/Minskning av kortfristiga skulder	141 831	252 725
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 093 662</b>	<b>345 483</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-72 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-72 700</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	7 992 000	-
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 363	-
Amortering av lån	-55 000	-72 220
Återbetalda depositioner	600	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 939 963</b>	<b>-72 220</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-153 699</b>	<b>200 563</b>
Likvida medel vid årets början	460 861	260 298
Likvida medel vid årets slut	307 162	460 861



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Materiella anläggningstillgångar

Någon avskrivning på byggnaden sker ej, med hänvisning till att taxeringsvärdet överstiger anskaffningsvärdet.

Genomfört stambyte är upplagt som förbättringsutgift på byggnad med det totala värdet av kostnaderna. Avskrivning sker över 40 år med start 2019.

För övriga förbättringsutgifter och inventarier sker avskrivning över den förväntade nyttjandeperioden. Fönsterrenovering 20 år, uppförande tvättstugor i bostadslägenheter 20 år, gemensamhetsinventarier 10 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

Not 2	Övriga kostnader	2023	2022
	El	174 675	99 682
	Reparation och underhåll fastighet	950	87 963
	Reparation och underhåll hiss	31 465	68 055
	Reparation och underhåll övrigt	36 211	97 410
	Kundförluster	0	74 062
	Trappstädning	60 552	58 008
	Sophämtning	57 174	47 664
	Vatten och avlopp	61 662	50 016
	Fjärrvärme	74 842	60 213
	Porttelefoni	5 375	0
	Fastighetsförsäkring	66 890	39 126
	Tomträttsavgäld	286 700	286 700
	Fiber	29 616	29 256
	Fastighetsavgift	82 728	64 778
	Förbrukningsinventarier livslängd kortare än 1 år	7 759	0
	Administrationskostnader	2 259	800
	Kostnad för redovisning och revision	56 750	51 600
	Bankkostnader	4 694	1 765
	Föreningsavgifter	4 780	4 710
	Föreningsaktiviteter	0	2 093
	<b>Summa</b>	<b>1 045 082</b>	<b>1 123 901</b>

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 105 336	6 105 336
	Utgående anskaffningsvärden	6 105 336	6 105 336
	<b>Redovisat värde</b>	<b>6 105 336</b>	<b>6 105 336</b>

Fastigheten är taxerad till 124 931 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 36 227 000 kr för taxeringsår 2023.

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	845 097	845 097
	Utgående anskaffningsvärden	845 097	845 097
	Ingående avskrivningar	-721 334	-704 282
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 052	-17 052
	Utgående avskrivningar	-738 386	-721 334
	<b>Redovisat värde</b>	<b>106 711</b>	<b>123 763</b>



<b>Not 5</b>	<b>Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	14 208 027	14 135 327
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	72 700
	Utgående anskaffningsvärden	14 208 027	14 208 027
	Ingående avskrivningar	-1 690 124	-1 316 036
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar	0	-332 408
	Årets avskrivningar	-377 720	-41 680
	Utgående avskrivningar	-2 067 844	-1 690 124
	<b>Redovisat värde</b>	<b>12 140 183</b>	<b>12 517 903</b>

<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>		
	Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
		<b>17 100 000</b>	<b>17 100 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Amortering inom 2 - 5 år	200 000	340 000

Föreningens årliga amorteringen för år 2 - 5 beräknas baseras på den beräknade amorteringen (50 000 kr) för närmast kommande räkenskapsår 2024. Föreningen innehar även depositioner om 42 600 kr.

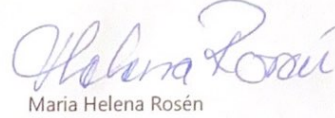
UNDERSKRIFTER

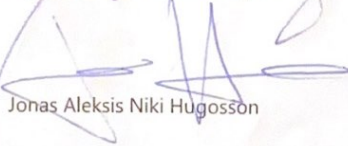
Stockholm 20 april 2024

  
Rolf Richard Bagge

  
Per Martin Hindersson

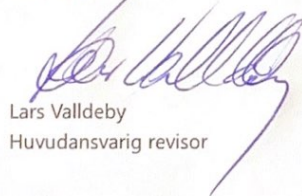
  
Ingegerd Anna-Lena Palmgren

  
Maria Helena Rosén

  
Jonas Aleksis Niki Hugosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 april 2024

Lavako AB

  
Lars Valldeby  
Huvudansvarig revisor

  
Edvard Andersson  
Internrevisor



**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Karl XV:s Port Nr 7**

Organisationsnummer 716416-6188

**Räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023**

Undertecknade, som vid föreningens ordinarie årsmöte den 24 april 2023 utsågs till föreningens interne respektive externa revisor för räkenskapsåret 2023, avlämnar härmed denna revisionsberättelse.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Den har omfattat granskning av föreningens räkenskaper och bokslut och av styrelsens förvaltning.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska resultat och ställning.

Vi tillstyrker

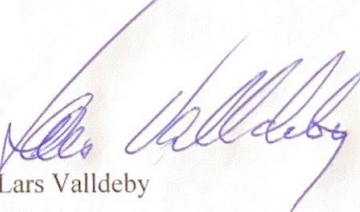
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, och

att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stockholm den 20 april 2024

  
Edvard Andersson

  
Lars Valdeby