

Årsredovisning för
Brf Kungen 3
769623-1187

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen 3, 769623-1187 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsår 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kungen 3 registrerades 2012-02-01 och förvärvades fastigheten Huddinge Kungen 3. Föreningens firma är Brf Kungen 3. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft fortlöpande och nära kontakt i föreningens olika angelägenheter under året. Under 2017 har 11 protokollförda sammanträden genomförts. Firmatecknare är styrelsen i sin helhet, alternativt två ledamöter i förening.

Vid ordinarie föreningsstämma 25 maj 2017 valdes följande personer till styrelsen:

Ledamöter

Johanna Zettervall
Susanne Adawi
Daniel Berglund
Fredrik Sundin
Jwan Nasrulla

Ordförande
Vice ordförande
Kassör
Sekreterare

Suppleanter

Christoffer Öberg

Suppleant

Ändringar i styrelsen

På årsstämman avgick styrelsemedlemmen Ulrika Forsgren. Susanne Adawi avgick i december 2017.

Revisor

Vid stämman valdes Joakim Häll som revisor från BoRevision.

Valberedning

Till valberedning utsåg föreningsstämman Henrik Bergau och Ulrika Runnqvist.



Information om fastigheten

I fastigheten finns 50 lägenheter om totalt 2994 kvm.

1:or 7 st
2:or 25 st
3:or 18 st

43 (42) av lägenheterna upplåts med bostadsrätt och 7 (8) med hyresrätt.

Föreningen har 62 (60) medlemmar. Fem (tre) lägenheter har under året varit uthyrd i andra hand.

Under 2017 har 5 (5) lägenheter överlåts.

Till fastigheten hör, 5 parkeringar varav 14 personer i den interna kön samt ett allmänt utrymme som idag fungerar som en möteslokal för styrelsen.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Valvet Stockholm AB angående ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten. Avtalet innehåller också ett tilläggsavtal med Valvet för enklare fastighetsskötargärder i lägenheterna, som byte av packningar, justering av toaletter, luftning av radiatorer o s v.

Trappstädning utförs av HEBE städ.

Föreningen har avtal med ComHem avseende basnät och fastighetsnät för kabeltv, Internet m m.

Fastighetsförsäkringen i Gjensidige avser också bostadsrättstillägg.

Södertörns Fjärrvärme levererar fjärrvärmen.

Stockholm Vatten levererar vatten och tar hand om avloppet.

Vanliga hushållssopor hämtas en gång/vecka, enligt avtal med SRV.

Snöskottning av trappor och gångar skötes av föreningen själva.

Vattenfall levererar både fastighets- och lägenhetsel.

Alla avtal ses över och förhandlas om löpande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Avtal och ekonomi

Föreningen har amorterat ca 6,4 mkr på befintliga lån samtidigt som räntorna förhandlats om. Detta har resulterat i mindre räntebetalningar. Styrelsen har inventerat samtliga avtal och har påbörjat ett arbete där vi ser över samtliga avtals innehåll samt kostnadsbilden för dessa. Nytt avtal har tecknats med Q-park som numera ska se över vår parkering.

Under 2017 hade vi stora kostnader gällande vår hiss. Framförallt gällde detta att innerdörren inte stängdes på vissa våningsplan. Efter samråd och möten med Hissen AB såg vi till att stadga upp en av dörrarna. Detta har förbättrat situationen avsevärt. Vi är hittills nöjda med resultatet.

Utförda åtgärder/Planerade åtgärder

Under 2017 installerades en ny kommunikationstavla i entrén samt en ny Aptus-öppnare i källarlokalen som håller på att planeras om till ett gym. Brandvarnare sattes upp på samtliga våningsplan för allas säkerhet.

Planer för att omvandla föreningslokalen i källaren som används som styrelserum har påbörjats under 2017. Ett mindre rum på suterrängvåningen planeras då att börja användas som styrelserum istället.

Under 2017 påbörjades arbete med fasadrenovering. Vi har anlitat en konsult som hjälp oss ta fram ett förfrågningsunderlag som kommer att gå ut i början av 2018.

Fasadrenovering kommer ske under 2018 till en utgift om 9,3mkr

Övrigt

Vi har under året haft en vattenskada som drabbat två lägenheter. Föreningens försäkring gick in och kompenserade både de drabbade lägenheterna samt föreningen ekonomiskt.

Under året har vi även inventerat och tagit hand om olovliga andrahandsuthyrningar för att på sikt stärka engagemanget i föreningen. Detta har resulterat i att vi nu har större kontroll på vilka som vistas i vårt hus i. Föreningen har upprättat nya rutiner för att välkomna nya medlemmar och öka engagemanget för föreningen.

Under 2017 utfördes en OVK som vi fick nedslag på. I början av 2018 justeras felen för att kunna erhålla en godkänd OVK.

Under årsstämman röstades nya stadgar igenom första gången och nya ordningsregler klubbades.

En ny logga för föreningen har börjat användas.

Ekonomi

Styrelsens arbete med föreningens ekonomi syftar till en väl underhållen fastighet och en på sikt stabil ekonomi. Det är styrelsens uppfattning att föreningens ekonomi är god.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 150	2 156	2 119	1 958	1 945
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	-107	-941	-767	-177
Soliditet*	71	68	61	58	63
Bostadsrättsyta	2 569	2 569	2 510	2 379	2 379
Total yta (bostäder och lokaler)	2 971	2 971	3 042	3 042	3 042
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	653	640	632	591	567
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 060	5 712	7 739	8 207	6 977
Fastighetens belåningsgrad, %	41,40	46,74	79,19	79,59	67,67
Taxeringsvärde, tkr	31 400	31 400	24 531	24 531	24 531
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	35 883	35 883	33 963	30 673	30 673
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	31,71	31,71	24,19	24,19	20,71
Avskrivning / kvm total yta	285	285	279	295	72
Elkostnad / kvm total yta	24	21	21	27	28
Värmekostnad / kvm total yta	139	137	123	117	131
Vattenkostnad / kvm total yta	33	32	28	27	22

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	32 724 471	3 158 885	-	-2 916 265	-106 920
Avsättning till yttre fond			64 930	-64 930	
Resultatdisposition				-106 920	106 920
Årets resultat					9 983
	32 724 471	3 158 885	64 930	-3 088 115	9 983

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-3 088 115
årets resultat	9 983
Totalt	-3 078 132
Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:	
avsättning till yttre fond	94 200
uttag ur yttre fond	-24 299
balanseras i ny räkning	-3 148 033
Summa	-3 078 132

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 149 815	2 153 507
Övrig rörelseintäkt	3	183 867	-
		<u>2 333 682</u>	<u>2 153 507</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4,5,6	-960 344	-766 325
Periodiskt underhåll	7	-24 299	-29 270
Övriga externa kostnader	8,9	-333 516	-383 033
Personalkostnader	10	-72 281	-72 281
Fastighetskostnader		<u>-1 390 440</u>	<u>-1 250 909</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		943 242	902 598
Avskrivningar		<u>-848 141</u>	<u>-848 141</u>
Rörelseresultat		95 101	54 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		2	17
Räntekostnader och liknande kostnader	11	<u>-85 120</u>	<u>-161 394</u>
Resultat efter finansiella poster		9 983	-106 920
Årets resultat		<u>9 983</u>	<u>-106 920</u>

NK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	38 044 229	38 736 279
Fastighetsförbättringar	13	6 806 213	6 962 304
Pågående arbeten		5 906	-
		<u>44 856 348</u>	<u>45 698 583</u>
Summa anläggningstillgångar		44 856 348	45 698 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17 030
Övriga fordringar	14	79 203	4 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 023	48 310
		<u>132 226</u>	<u>69 626</u>
Kassa och bank		1 552 204	2 352 498
Summa omsättningstillgångar		1 684 430	2 422 124
SUMMA TILLGÅNGAR		46 540 778	48 120 707

ht

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 883 356	35 883 356
Fond för yttre underhåll		64 930	-
		<u>35 948 286</u>	<u>35 883 356</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 088 115	-2 916 265
Årets resultat		9 983	-106 920
		<u>-3 078 132</u>	<u>-3 023 185</u>
Summa eget kapital		<u>32 870 154</u>	<u>32 860 171</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	13 000 000	14 600 000
		<u>13 000 000</u>	<u>14 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		297 792	322 907
Leverantörsskulder		105 309	83 250
Skatteskulder		3 072	722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	264 451	253 657
		<u>670 624</u>	<u>660 536</u>
Summa skulder		<u>13 670 624</u>	<u>15 260 536</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 540 778</u>	<u>48 120 707</u>

WKT

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 983	-106 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		848 141	848 141
		<u>858 124</u>	<u>741 221</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>858 124</u>	<u>741 221</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-62 599	111
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		10 087	3 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>805 612</u>	<u>744 893</u>
Investeringsverksamheten			
Pågående arbeten		-5 906	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-5 906</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			-
Amortering av lån		-1 600 000	-4 825 000
Inbetalda insatser		-	734 314
Upplåtelseavgifter		-	1 185 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 600 000</u>	<u>-2 905 000</u>
Årets kassaflöde		<u>-800 294</u>	<u>-2 160 107</u>
Likvida medel vid årets början		<u>2 352 498</u>	<u>4 512 605</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>1 552 204</u>	<u>2 352 498</u>

MS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Stomme, grund och restpost	100	78,4
VVS, panna/undercentral	20	0,9
VVS, styr & värmepump	10	0,9
Fasad	10	3,0
Balkonger	30	1,2
Fönster	5	2,6
Tak	30	2,0
Hiss, gejdrar & korg	30	1,4
Hiss, maskin	25	1,4
Ventilation, kanaler	50	1,0
Ventilation, fläktar & apparater	20	1,5
El, ledningar, kabel, central	30	1,6
El, apparater & svagström	15	1,6
Tvättstugor	20	1,5
Tvättstugor, maskiner	12	1,0

Övriga anläggningstillgångar
Fastighetsförbättringar

20-50 *125*

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 677 420	1 643 741
Hysesintäkter, bostäder	461 909	496 972
Hysesintäkter, garage och parkering	10 440	10 440
Övriga intäkter	46	2 354
	2 149 815	2 153 507

Not 3 Övrig rörelseintäkt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäkringsersättning	183 867	-
	183 867	-

Not 4 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	3 854	1 663
Städning inkl hyrmattor	27 756	27 756
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	19 238	1 500
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	1 594	2 156
	52 442	33 075

Not 5 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	27 067	6 442
El, värme, vatten och ventilation	7 688	6 650
Vattenskador	113 718	5 786
Tvättstuga, tvättutrustning	13 221	3 336
Hissar	37 177	7 231
Övriga reparationer	14 575	13 073
	213 446	42 518

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	71 659	63 207
Uppvärmning	403 547	417 491
Vatten	100 948	96 010
Sopor, grovsopor	74 632	71 321
Kabel-TV	43 670	42 703
	694 456	690 732

Not 7 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	1 250	-
El, värme, vatten och ventilation	1 491	-
Hissar	19 074	29 270
Tak och fasader	2 484	-
	24 299	29 270

Not 8 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	42 938	35 199
	42 938	35 199

Not 9 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	65 750	62 800
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	-	2 016
Självrisker, hyresförluster etc.	3 606	-
Förvaltningskostnader, avtal	151 624	150 000
Revision	24 375	20 000
Förvaltningskostnader	42 051	29 985
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	2 572	81 433
Övriga förvaltningskostnader	600	1 000
	290 578	347 234

Not 10 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Sociala kostnader	17 281	17 281
	72 281	72 281

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, bank	85 120	161 394
	85 120	161 394

Not 12 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	29 737 681	29 737 681
Vid årets slut	29 737 681	29 737 681
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 566 056	-1 874 006
-Årets avskrivning	-692 050	-692 050
Vid årets slut	-3 258 106	-2 566 056
Mark	11 564 654	11 564 654
Redovisat värde vid årets slut	38 044 229	38 736 279

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	23 200 000	-	23 200 000
Mark	8 200 000	-	8 200 000
	31 400 000	-	31 400 000

Not 13 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	7 414 995	7 414 995
Vid årets slut	7 414 995	7 414 995
-Vid årets början	-452 691	-296 600
-Årets avskrivningar	-156 091	-156 091
Vid årets slut	-608 782	-452 691
Redovisat värde vid årets slut	6 806 213	6 962 304

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9 264	4 286
Försäkringsersättning	69 939	-
	79 203	4 286

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	3 903	-
Övrigt	49 120	48 310
	53 023	48 310

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
SEB	0,38	2016-11-28	3 000 000	-3 000 000	
SEB	3,79	2016-01-28	5 000 000	-5 000 000	
SEB	3,07	2016-01-28	5 000 000	-5 000 000	
Kortfristig del			1 600 000	-1 600 000	
Nordea	0,8	2018-01-17		3 000 000	3 000 000
Nordea	0,8	2018-01-17		5 000 000	5 000 000
Nordea	0,226	2017-01-30		5 000 000	5 000 000
			14 600 000	-1 600 000	13 000 000

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2017-12-31
Nordea	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	14 341	13 893
Förutbetalda hyror och avgifter	172 660	166 717
Upplupen revisionskostnad	20 000	16 000
EI	6 621	6 075
Värme	50 829	54 418
Dubbelbetalning Panthantering	-	-3 446
	264 451	253 657

Not 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	19 550 000	19 550 000
	19 550 000	19 550 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

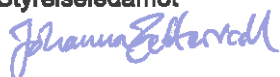
Fasadrenovering kommer ske under 2018 till en utgift om 9,3mkr

Underskrifter

Ort och datum

TRÄNGSUND 25/5 2018

Johanna Zettervall
Styrelseledamot



Daniel Berglund
Styrelseledamot



Fredrik Sundin
Styrelseledamot



Jwan Nasrulla
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31

31 maj 2018



Joakim Häll
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungen 3, org.nr. 769623-1187.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungen 3 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungen 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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 31 maj 2018



Joakim Häll

BoRevision AB