

Årsredovisning för
Brf Kungen 3
769623-1187

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen 3, 769623-1187 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsår 2018.

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

Vid ordinarie föreningsstämma 31 maj 2018 valdes följande personer till styrelsen:

Ledamöter

Fredrik Sundin
Jwan Nasrulla
Daniel Berglund
Christoffer Öberg

Ordförande
Vice ordförande
Kassör
Sekreterare

Suppleanter

Stina Modig
Autumn Morefield
Kerstin Forsgren
Johan Persson

Valde att lämna uppdraget under året pga flytt
Valde att lämna uppdraget under året pga flytt

Styrelsen har haft fortlöpande och nära kontakt i föreningens olika angelägenheter under året. Under 2018 har 13 protokollförda sammanträden genomförts:

- 10 styrelsemöten
- 1 årsstämma
- 2 extrastämmor

Firmatecknare är styrelsen i sin helhet, alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Företaget BoRevision i Sverige AB och revisorn Lena Zozulyak röstades fram på årsstämman.

Valberedning

Till valberedning utsåg föreningsstämman Henrik Bergau och Ulrika Runnqvist.

02

Information om fastigheten

I fastigheten finns 50 lägenheter om totalt 2971 kvm.

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

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

Föreningen har 56 (62) medlemmar. Två (Fem) lägenheter har under året varit uthyrd i andra hand.

Under 2018 har 10 (5) lägenheter överlåts.

Till fastigheten hör, 5 parkeringar varav 16 personer i den interna kön samt ett allmänt utrymme som är inrett med gym-utrustning som 2:a mars 2019 kommer göras tillgängligt för medlemmarna.

Försäkring

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 fastighetskötaråtgärder i lägenheterna, som byte av packningar, justering av toaletter, luftning av radiatorer o s v. Trappstädning utförs av HEBE städ. Vi tittar på att byta leverantör då vi inte varit nöjda med städningen.

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 sköttes av föreningen själva fram till november då vi anlidade Lars Lundström Service AB.

Vattenfall levererar både fastighets- och lägenhetsel.

Alla avtal ses över och förhandlas om löpande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Under 2018 har totalt 200 000 kr amorterats. Under åren 2016-2017 amorterade föreningen totalt 6 425 000 kr vilket innebär att vi totalt sett under åren 2016-2018 har ökat vår belåning med 1 375 000 kr.

En extrastämma hölls 25:e april 2018 och där beslutades:

- Att genomföra fasadrenovering och fönsterbyte. Fönsterbytet beslutades att bekostas av föreningen.
- Att ändra stadgarna. Styrelsen har gett Valvet i uppdrag att uppdatera stadgarna så att de är i linje med rådande lagstiftning samt följer en korrekt ordning för årsstämma. Uppdateringen ska underlätta för medlemmarna då texten får en enklare översyn och bättre design. Detta var röstning två av två för denna ändring dvs de uppdaterade stadgarna trädde i kraft.
- Att ändra i ordningsregler och regler för parkeringskän.
- Att tillåta styrelsen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.

Under året utfördes fasadrenovering och fönsterbyte med entreprenören SEHED AB. Som projektledare anlidades Projektledarhuset AB. Under årets slut började renoveringen bli klar och byggställningen började plockas ner. Överlag har renoveringen gått bra och enligt plan. Föreningen ordnade med gemensamt bygglov för inglasning av balkonger och hjälpte till med beställningsunderlag.

Under året har vi fortsatt med inventering och tagit hand om olovliga andrahandsuthyrningar för att på sikt stärka engagemanget i föreningen. Detta för att ha kontroll på vilka som vistas i vårt hus.

Föreningslokalen i källaren som tidigare har använts som styrelserum har byggts om till ett gym, dock inte helt klart än. Utrustning och material i gymmet kostade totalt ca 75 000kr. Ett mindre rum på suterrängvåningen används som styrelserum.

02

Det extra underhållsarbete som gjordes med hissen under 2017 ser ut ha hjälpt bra då vi inte har behövt göra någon större reparation under 2018, dessutom har löpande reparationskostnader för hissen minskat något (ca 13%) jämfört med 2017.

De nedslag vi fick på OVK under 2017 har rättats och vi har nu fått godkänt OVK.

23:e oktober 2018 hölls en extrastämma för att rösta igenom ytterligare en ändring i stadgarna som inte kom med i föregående års ändring. En andra extrastämma ska hållas 7:e februari 2019. Stadgarna uppdateras för att följa ny lagstiftning.

Föreningen har fortsatt med de nya rutinerna för att välkomna nya medlemmar och öka engagemanget för föreningen och det har känts lyckat.

Föreningen har etablerat dokument och rutiner för att följa den nya lagstiftningen i GDPR.

Garantibesiktning utfördes för stambytet som utfördes hösten 2014. Det blev några åtgärds punkter som enligt besiktningsmannen ska ordnas av entreprenören Tepac Entreprenad AB. Punkterna åtgärdades av entreprenören. Garantitiden har ännu inte gått ut, dvs det går fortfarande att ta upp fel. Styrelsen beslutade att införa Huskurage för en tryggare hemmiljö. Se mer info på huskurage.se

Föreningens el-kostnader har tillfälligt ökat med ca 60% under året pga fasadrenoveringen då entreprenören enligt avtal använde föreningens eluttag, vi räknar med att kostnaden återgår till det normala för 2019 då fasadrenoveringen avslutades i januari 2018.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 169	2 150	2 156	2 119	1 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	-297	10	-107	-941	-767
Soliditet*	60	71	68	61	58
Bostadsrättsyta	2 569	2 569	2 569	2 510	2 379
Total yta (bostäder och lokaler)	2 971	2 971	3 042	3 042	3 042
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	653	653	640	560	567
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 097	5 060	5 683	7 729	8 165
Fastighetens belåningsgrad, %	66,24	41,40	59,52	79,19	79,19
Taxeringsvärde, tkr	31 400	31 400	31 400	24 531	24 531
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	35 883	35 883	35 883	30 673	30 673
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	31,71	31,71	31,71	20,71	20,71
Avskrivning / kvm total yta	313	285	279	295	72
Elkostnad / kvm total yta	36	21	21	27	28
Värmekostnad / kvm total yta	141	141	123	117	131
Vattenkostnad / kvm total yta	36	32	28	27	22

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

02

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	32 724 471	3 158 885	64 930	-3 088 115	9 983
Avsättning till yttre fond			69 901	-69 901	
Resultatdisposition				9 983	-9 983
Årets resultat					-297 270
	32 724 471	3 158 885	134 831	-3 148 033	-297 270

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 148 033
årets resultat	-297 270
Totalt	-3 445 303

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	94 200
uttag ur yttre fond	-90 313
balanseras i ny räkning	-3 449 190
Summa	-3 445 303

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 169 326	2 149 815
Övrig rörelseintäkt	3	-	183 867
		<u>2 169 326</u>	<u>2 333 682</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4,5,6	-864 300	-960 344
Periodiskt underhåll	7	-90 313	-24 299
Övriga externa kostnader	8,9	-380 920	-333 516
Personalkostnader	10	-78 852	-72 281
Fastighetskostnader		<u>-1 414 385</u>	<u>-1 390 440</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		754 941	943 242
Avskrivningar		-935 756	-848 141
Rörelseresultat		-180 815	95 101
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	2
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-116 455	-85 120
Resultat efter finansiella poster		-297 270	9 983
Årets resultat		-297 270	9 983

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	43 919 950	44 850 442
Inventarier, verktyg och installationer	13	47 390	-
Pågående arbeten		9 201 373	5 906
Summa anläggningstillgångar		53 168 713	44 856 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	12 829	79 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 602	53 023
		67 431	132 226
Kassa och bank		916 138	1 552 204
Summa omsättningstillgångar		983 569	1 684 430
SUMMA TILLGÅNGAR		54 152 282	46 540 778

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		134 831	64 930
		<u>36 018 187</u>	<u>35 948 286</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 148 033	-3 088 115
Årets resultat		-297 270	9 983
		<u>-3 445 303</u>	<u>-3 078 132</u>
Summa eget kapital		<u>32 572 884</u>	<u>32 870 154</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	20 600 000	13 000 000
		<u>20 600 000</u>	<u>13 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	16,17	200 000	-
Övriga kortfristiga skulder		267 132	297 792
Leverantörsskulder		215 553	105 309
Skatteskulder		4 172	3 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	292 541	264 451
		<u>979 398</u>	<u>670 624</u>
Summa skulder		<u>21 579 398</u>	<u>13 670 624</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 152 282</u>	<u>46 540 778</u>

02

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-297 270	9 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		935 756	848 141
		<u>638 486</u>	<u>858 124</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		638 486	858 124
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		64 794	-62 599
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		108 775	10 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten		812 055	805 613
Investeringsverksamheten			
Investering inventarier		-52 654	
Investering byggnad		-9 195 467	-5 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 248 121	-5 906
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 800 000	-
Amortering av lån		-	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 800 000	-1 600 000
Årets kassaflöde		-636 066	-800 293
Likvida medel vid årets början		1 552 204	2 352 498
Likvida medel vid årets slut		916 138	1 552 205

02

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.

	År	Andel av bokf värde i %
Fastigheten		
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

02

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 677 420	1 677 420
Hysesintäkter, bostäder	465 564	461 909
Hysesintäkter, garage och parkering	18 000	10 440
Övriga hyresintäkter	8 342	-
Övriga intäkter	-	46
	2 169 326	2 149 815

Not 3 Övrig rörelseintäkt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkringsersättning	-	183 867
	-	183 867

Not 4 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	-	3 854
Städning inkl hyrmattor	28 269	27 756
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	11 344	19 238
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	2 388	1 594
	42 001	52 442

Not 5 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hysesbostäder	615	27 067
El, värme, vatten och ventilation	16 713	7 688
Vattenskador	-	113 718
Tvättstuga, tvättutrustning	1 588	13 221
Hissar	32 318	37 177
Fönster, portar och balkonger	-	563
Övriga reparationer	58 256	14 012
	109 490	213 446

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	112 143	71 659
Uppvärmning	387 085	403 547
Vatten	105 823	100 948
Sopor, grovsopor	63 284	74 632
Kabel-TV	44 474	43 670
	712 809	694 456

02

Not 7 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyresbostäder	-	1 250
Ventilation	90 313	1 491
Hissar	-	19 074
Tak och fasader	-	2 484
	90 313	24 299

Not 8 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	52 081	42 938
	52 081	42 938

Not 9 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	66 850	65 750
Självrisker, hyresförluster etc.	-	3 606
Förvaltningskostnader, avtal	154 192	151 624
Revision	25 000	24 375
Förvaltningskostnader	39 660	42 051
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	43 137	2 572
Övriga förvaltningskostnader	-	600
	328 839	290 578

Not 10 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	60 000	55 000
Sociala kostnader	18 852	17 281
	78 852	72 281

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	116 444	85 120
Räntekostnader, övriga	11	-
	116 455	85 120

02

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	37 152 676	37 152 676
Vid årets slut	<u>37 152 676</u>	<u>37 152 676</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 866 888	-3 174 838
-Årets avskrivning	-930 491	-692 050
Vid årets slut	<u>-4 797 379</u>	<u>-3 866 888</u>
Mark	11 564 654	11 564 654
Redovisat värde vid årets slut	<u>43 919 951</u>	<u>44 850 442</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	23 200 000	-	23 200 000
Mark	<u>8 200 000</u>	-	<u>8 200 000</u>
	31 400 000	-	31 400 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Inventarier och verktyg		
-Nyanskaffningar	52 654	-
Vid årets slut	<u>52 654</u>	-
-Årets avskrivning	-5 264	-
Vid årets slut	<u>-5 264</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>47 390</u>	-

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	11 879	9 264
Försäkringsersättning	950	69 939
	<u>12 829</u>	<u>79 203</u>

20

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	4 380	3 903
Övrigt	50 222	49 120
	54 602	53 023

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Nordea	0,85	2020-01-22	3 000 000		3 000 000
Nordea	0,41	2019-01-17	5 000 000		5 000 000
Nordea	0,74	2019-01-30	5 000 000		5 000 000
Nordea	0,49	2019-02-25	-	3 800 000	3 600 000
Nordea	1,2	2022-07-20	-	4 000 000	4 000 000
			13 000 000	7 800 000	20 600 000

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2018-12-31
Nordea	200 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	27 894	14 341
Förutbetalda hyror och avgifter	174 580	172 660
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
EI	19 594	6 621
Värme	50 473	50 829
	292 541	264 451

Not 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	19 550 000	19 550 000
	19 550 000	19 550 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

02

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Xxxx

Underskrifter

Ort och datum

Trängsund 21/2-2019

Jwan Nasrulla
Styrelseledamot

Jwan Nasrulla JN

Fredrik Sundin
Styrelseledamot

F.S Fredrik Sundin

Daniel Berglund
Styrelseledamot

[Signature]

Christoffer Öberg
Styrelseledamot

C.O [Signature]

Stina Modig
Styrelseledamot

Stina Modig

Stina Modig

Min revisionsberättelse har lämnats den

Autuma Morefield

Autuma Morefield

Anna Zozulyak
Revisor

Bokenvision AB

DB

*JN
F.S*

C.O

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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. De 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 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

oz

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 räkenskapsåret 2018 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.

Övriga upplysningar

Stämman valde en revisor från BoRevision. Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald av stämman.

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 29/03 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor