

Årsredovisning 2019

BRF KUNGEN 3
769623-1187

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-02-01.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Kungen 3 äger och förvaltar fastigheten Huddinge Kungen 3. Fastigheten har 50 lägenheter om totalt 2971kvm. Byggår 1961.

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

43 av lägenheterna upplåts som bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Mer om fastigheten:

- 2 tvättstugor
- 1 hiss
- 5 parkeringsplatser
- Gym i föreningslokalen
- Totalt 10 våningaplan, varav 9 våningsplan där det finns lägenheter.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sundin	Ordförande
Jwan Nasrulla	Vice ordförande
David Christoffer Öberg	Sekreterare
Anna Stina Cedermark Modig	Ledamot
Daniel Berglund	Kassör
Autumn Morefield	Suppleant (valde att lämna styrelsen 2:a juli pga flytt)

Valberedning

Henric Bergau och Ulrika Runnquist.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

07
SCM
C.O DB
J.W F.S

Utförda historiska underhåll

2018 - 2019 Fasadrenovering och fönsterbyte (SEHED AB)
2014 Stambyte (Tepac Entreprenad AB)

Planerade underhåll

2020 Byte eller renovering av ytterdörrar och källardörrar
2021 Byta elcentral samt elledningar internt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Städning och under året även snöröjning	Evident
Snöröjning (avslutades under året)	Lars Lundström Service AB
TV och fastighetsnät för kabel-IT och Internet	ComHem
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Hämtning av hushållssopor (1 gång/v)	SRV AB
El till fastighet och lägenheter	Vattenfall AB
Fastighetsförsäkring (fullvärde) inkl bostadsrättstillägg	Gjensidige
Porttelefon	Bredbandsbolaget
Hiss, serviceavtal	Hissen AB
Elektroniska nycklar (APTUS), bokning och tavla i entren	Säkerhetsintegrering AB
Röklucka - besiktning	Dafo
Hyressättningsavgift	Hyresgästföreningen
Hiss, besiktning	Inspecta
Kreditkort	Swedbank och Sparbankerna
Städning (avslutades under året)	Hebe Städ

Övrig verksamhetsinformation

FASADRENOVERING:

Slutbesiktning utfördes 2019-01-21, ett antal åtgärds punkter identifierades och dokumenterades i besiktningsprotokollet. Styrelsen höll inne med slutbetalningen tills dess att punkterna åtgärdades. Nya fel som upptäckts kan anmälas till SEHED och hanteras via garantin.

STADGAR:

Den 7:e februari 2019 röstade föreningen igenom två ändringar i stadgarna.

30 § Styrelsens åligganden:

Nuvarande text: "att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt"

Ändra till: "att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt"

34 § Revisionsberättelse:

Nuvarande text: "Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman."

Ändra till: "Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman."

De nya stadarna är registrerade hos Bolagsverket.

STÄDDAGAR:

Styrelsen ordnade två städdagar, en på våren och en på hösten.

GARANTIBESIKTNING STAMBYTE:

Felrapporter från garantibesiktningen har följts upp. Det har varit mindre fel i enstaka lägenheter.

ANDRAHANDSUTHYRNINGAR:

Det har varit en hel del arbete angående otillåtna andrahandsuthyrningar.

GYMMET:

Gymmet invigdes 2019-03-11. Medlemmar bokar gymmet via samma system som tvättstugan. Innan man kan boka behöver man lämna in underskrivet avtal för användning av gymmet.

GDPR:

En ny version av föreningens dokument runt GDPR har tagit fram. Fredrik Sundin har valts till föreningens Dataskyddsombud hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande översyn av lånevillkor enligt föreningens räntestrategi. Föreningens lån är hos Nordea Hypotek AB.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 1,5% från 2019-03-01. Detta för att säkra upp föreningens ekonomi med hänsyn till bland annat ökade leverantörskostnader och inflation.

Slutkostnad för fasadrenoveringen och fönsterbyte:

Fakturor från SEHED: 9 507 309 kr (sista fakturan betalades 2020-01-09)

Fakturor från Projektledarhuset: 180 096 kr

Summa: 9 687 405 kr

Förändringar i avtal

Ny leverantör gällande fastighetens städning: Evident. Vi tycker att städningen har blivit klart bättre med nya leverantören.

Ny leverantör gällande snöröjning: Lars Lundström Service AB anlitas i början på 2019.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

02

SCM
Gö DB
J.N F.S

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 202 605	2 169 326	2 149 815	2 153 507
Resultat efter fin. poster	-369 552	-297 270	9 983	-106 920
Soliditet, %	60	60	71	68
Yttre fond	138 718	134 831	64 920	0
Taxeringsvärde	33 800 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000v
Bostadsyta, kvm	2 971	2 971	2 971	2 971
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	653	653	640

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	32 724 471	-	-	32 724 471
Upplåtelseavgifter	3 158 885	-	-	3 158 885
Fond, yttre underhåll	134 831	-	3 887	138 718
Balanserat resultat	-3 148 033	-297 270	-3 887	-3 449 190
Årets resultat	-297 270	297 270	-369 552	-369 552
Eget kapital	32 572 884	0	-369 552	32 203 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 449 190
Årets resultat	<u>-369 552</u>
Totalt	-3 818 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	101 400
Balanseras i ny räkning	<u>-3 920 141</u>
	-3 818 741

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

07

SCM
C.O
J.W
DB
F.S

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 202 605	2 169 326
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 202 605	2 169 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-948 880	-1 073 544
Övriga externa kostnader	8	-203 829	-261 989
Personalkostnader	9	-89 497	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 128 451	-935 756
Summa rörelsekostnader		-2 370 657	-2 350 141
Rörelseresultat		-168 052	-180 815
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-201 500	-116 455
Summa finansiella poster		-201 500	-116 455
Resultat efter finansiella poster		-369 552	-297 270
Årets resultat		-369 552	-297 270

07

SCM
Cö DB
J.N F.S

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	52 484 170	43 919 951
Maskiner och inventarier	12	42 125	47 389
Pågående projekt		0	9 201 373
Summa materiella anläggningstillgångar		52 526 295	53 168 713
Summa anläggningstillgångar		52 526 295	53 168 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 820	0
Övriga fordringar	13	14 263	12 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128 272	54 602
Summa kortfristiga fordringar		156 355	67 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 302 428	916 138
Summa kassa och bank		1 302 428	916 138
Summa omsättningstillgångar		1 458 782	983 569
Summa tillgångar		53 985 077	54 152 282

02

SCM
C.O
J.N DB
F.S

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 883 356	35 883 356
Fond för yttre underhåll		138 718	134 831
Summa bundet eget kapital		36 022 074	36 018 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 449 190	-3 148 033
Årets resultat		-369 552	-297 270
Summa fritt eget kapital		-3 818 741	-3 445 303
Summa eget kapital		32 203 333	32 572 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	20 400 000	20 600 000
Summa långfristiga skulder		20 400 000	20 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		633 404	215 553
Skatteskulder		5 567	4 172
Övriga kortfristiga skulder		254 893	267 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 880	292 540
Summa kortfristiga skulder		1 381 744	979 397
Summa eget kapital och skulder		53 985 077	54 152 282

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kungen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	473 325	465 564
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
Årsavgifter, bostäder	1 696 266	1 677 420
Övriga intäkter	15 014	8 342
Summa	2 202 605	2 169 326

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	9 843	11 344
Fastighetsskötsel	20 333	0
Snöskottning	11 863	0
Städning	40 063	28 269
Trädgårdsarbete	164	0
Övrigt	973	2 388
Summa	83 239	42 001

02
SCM
C.O DB
J.N F.S

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	67 716	109 490
Summa	67 716	109 490

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	90 313
Summa	0	90 313

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	88 271	112 143
Sophämtning	69 918	63 284
Uppvärmning	384 478	387 085
Vatten	80 686	105 823
Summa	623 353	668 335

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	62 168	52 081
Fastighetsskatt	68 942	66 850
Kabel-TV	43 462	44 474
Summa	174 572	163 404

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	349	0
Kameral förvaltning	157 693	154 192
Konsultkostnader	0	40 125
Revisionsarvoden	20 400	25 000
Övriga förvaltningskostnader	25 387	42 672
Summa	203 829	261 989

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	21 397	18 852
Styrelsearvoden	68 100	60 000
Summa	89 497	78 852

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	201 174	116 444
Övriga räntekostnader	326	11
Summa	201 500	116 455

02

SCM
C&E DB
J.N F.S

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37 152 676	37 152 676
Årets inköp	9 687 405	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>46 840 081</u>	<u>37 152 676</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 797 379	-3 866 999
Årets avskrivning	-923 922	-930 491
Utrangering	-199 264	
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 920 565</u>	<u>-4 797 379</u>
<i>Värde mark</i>	<u>11 564 654</u>	<u>11 564 654</u>
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<u>52 484 170</u>	<u>43 919 951</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	8 200 000
Summa	<u>33 800 000</u>	<u>31 400 000</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 654	0
Inköp	0	52 654
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>52 654</u>	<u>52 654</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 265	0
Avskrivningar	-5 264	-5 265
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 529</u>	<u>-5 265</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>42 125</u>	<u>47 389</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13 313	11 879
Övriga fordringar	950	950
Summa	<u>14 263</u>	<u>12 829</u>

02

SCM
Ca DB
J.N F.S

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	70 842	4 380
Förvaltning	40 057	0
Kabel-TV	11 028	0
Räntor	3 519	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 826	50 222
Summa	128 272	54 602

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea Hypotek	2020-01-22	0,85 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2020-01-17	0,88 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2021-01-20	0,97 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2020-11-26	0,91 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek	2022-07-20	1,20 %	3 600 000	3 800 000
Summa			20 600 000	20 800 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>200 000</i>	<i>200 000</i>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	8 234	0
Förutbetalda avgifter/hyror	183 340	174 580
Uppvärmning	48 387	0
Utgiftsräntor	27 919	27 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	70 066
Summa	287 880	292 540

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 500 000	21 500 000
Summa	21 500 000	21 500 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Slutfakturan för fasadrenovering och fönsterbyte på 468 313 kr utbetalades till SEHED den 2020-01-09.

02

Underskrifter

TRÅNGSUND, 2020 - 04 - 22

Ort och datum

Fredrik Sundin F.S

Fredrik Sundin
Ordförande

Jwan Nasrulla J.N

Jwan Nasrulla
Vice ordförande

David Christoffer Öberg C.O

David Christoffer Öberg
Sekreterare

Stina Cedermark Modig S.C.M

Anna Stina Cedermark Modig
Ledamot

Daniel Berglund D.B

Daniel Berglund
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 24

BoRevision
Lena Zozulyak
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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän 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 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 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 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, 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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 på 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 29/04-2020

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