



Årsredovisning 2019



Brf Kungsängen 1

Org nr 769609-4619

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kungsängen 1, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Uppsala Kungsängen 23:4 i Uppsala kommun år 2005.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 50 st bostadsrätter samt 1 lokal (garage och förråd). Den totala boytan är 3 946 kvm och lokalytan (garage och förråd) är 975 kvm. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser för bilar samt 3 platser för MC/EU mopeder. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna och 36 garageplatser och 2 MC/EU platser var uthyrda.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Gemensamhetsanläggning Väveriet 1- 4

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, kompletteringsbyggnader, lekytor, cykelförråd, gårdstrapphus, undermätare med tillhörande utrustning för uppvärmning av garage samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Lantmäteriet genomförde anläggningsförrättning 2007 och samtidigt bildades samfällighetsföreningen Väveriet 1-4 som ska förvalta samfälligheten. Bostadsrättsföreningens andel i samfälligheten uppgår till 27,309%.

Gemensamhetsanläggningens kostnader fördelas enligt ingående fastigheters andelstal.

Föreningens representanter i samfällighetsföreningen är Alina Abramian, suppleant och Jan-Olof Holst ordinarie ledamot tillika ordförande.

Föreningen är också delägare i Torgets gemensamhetsanläggning som har till uppgift att ansvara för storkvarterstorg, storkvarterstvågar samt dagvattensystem. Föreningens andelstal är 3,7%.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgick 2019 till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler (garage och förråd) är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Nytt taxeringsvärdet fr.o.m. 2019-01-01, 96 656 000 kr, varav byggnadsvärdet är 61 656 000 kr och markvärdet 35 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Riksbyggen, inklusive fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 december 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften för 2019 uppgick till 557 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 108 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor för 2019 framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-04-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Lidberg	Ordförande
Jenny Andersson	Ledamot
Sara Olsson	Ledamot - avgick 14 dec.
Alina Abramian	Ledamot
Per Bergfors	Ledamot
Christofer Ferm	Suppleant
Jan-Olov Holst	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete fanns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF Skadeförsäkring.

Revisorer

BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Margareta Markgren

Lotte Collins

Valberedningen utser själva vem som är sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen vill särskilt nämna följande händelser under 2019

Årsstämman hölls på Restaurang Bellissimo den 10 april. Vi var 35 medlemmar närvarande. Föreningen bjöd på mat och dryck.

3 gånger under året har entré krukorna fått nya blommor.

Under året utkom 3 nyhetsblad.

Vi har haft 2 olika skador som anmälts till vårt försäkringsbolag. En lägenhet drabbades av vattenläckage i köket, en av kopparledningarna läkte. Hissen i C uppgången drabbades av en större skada. Hissen var avstängd ca 1 vecka.

Under året har vi haft 3 konstaterade stopp i spillvattenledningar från kök. Vi beslöt att beställa spolning av alla spillvattenledningar från kök samt filmning av övriga ledningar i respektive lägenhet. Arbetet kommer att genomföras i januari 2020.

I november startade vi med informell träff på Restauran Bellissimo. Vi kommer att träffas den första måndagen i varje månad. Vi vill ge alla möjligheten att lära känna varandra i vår fina bostadsrättsförening. Träffarna skall också ge möjligheten att kunna diskutera idéer och förslag till förbättringar i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75(73) medlemmar. Under året har 10(3) stycken överlåtelse skett till ett snittpris av 39 124(36 351) kr/kvm. Uppgifter inom parantes avser förgående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 640	2 514	2 404	2 565	2 773
Resultat efter finansiella poster	-544	-377	-143	-204	116
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	402	565	791	730	1 050
Soliditet (%)	63	63	63	63	63
Fastighetslån/kvm (kr)	8 858	9 023	9 188	9 353	9 517
Årsavgifter/kvm (kr)	557	530	530	572	624

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 991 000	36 979 000	1 220 050	-287 019	-376 940	62 526 091
Disposition av föregående års resultat:			108 000	-484 940	376 940	0
Årets resultat					-544 417	-544 417
Belopp vid årets utgång	24 991 000	36 979 000	1 328 050	-771 959	-544 417	61 981 674

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-771 959
årets förlust	-544 417
	-1 316 376
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	108 000
i ny räkning överföres	-1 424 376
	-1 316 376

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 640 109	2 513 963
Övriga rörelseintäkter		104 837	114 718
Summa rörelseintäkter		2 744 946	2 628 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 750 231	-1 515 444
Övriga externa kostnader	4	-220 114	-219 665
Personalkostnader	5	-72 806	-74 559
Avskrivningar		-945 971	-942 356
Summa rörelsekostnader		-2 989 122	-2 752 024
Rörelseresultat		-244 176	-123 343
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 241	-253 597
Summa finansiella poster		-300 241	-253 597
Resultat efter finansiella poster		-544 417	-376 940
Årets resultat		-544 417	-376 940

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	96 405 576	97 339 759
Inventarier, verktyg och installationer	7	156 740	168 528
Summa materiella anläggningstillgångar		96 562 316	97 508 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	70 300	70 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 300	70 300
Summa anläggningstillgångar		96 632 616	97 578 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	31 535	134 109
Övriga fordringar	10	801 171	913 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	156 219	178 931
Summa kortfristiga fordringar		988 925	1 226 270
Summa omsättningstillgångar		988 925	1 226 270
SUMMA TILLGÅNGAR		97 621 541	98 804 857

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 970 000	61 970 000
Fond för yttre underhåll		1 328 050	1 220 050
Summa bundet eget kapital		63 298 050	63 190 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-771 959	-287 019
Årets resultat		-544 417	-376 940
Summa fritt eget kapital		-1 316 376	-663 959
Summa eget kapital		61 981 674	62 526 091
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	34 305 000	34 955 000
Summa långfristiga skulder		34 305 000	34 955 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	650 000	650 000
Leverantörsskulder		148 645	129 952
Skatteskulder		185 700	179 480
Övriga skulder		0	32 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	350 522	331 775
Summa kortfristiga skulder		1 334 867	1 323 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 621 541	98 804 857

Handwritten signature and date
2020

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-544 417	-376 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	945 971	942 356
Förändring skatteskuld/fordran	6 220	2 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	407 774	568 321
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	126 606	-105 014
Förändring av leverantörsskulder	18 694	-102 245
Förändring av kortfristiga skulder	-13 812	84 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 262	445 380
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-123 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-123 812
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-650 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-650 000
Årets kassaflöde	-110 738	-328 432
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	911 901	1 240 333
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	801 163	911 901

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Elinstallation	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 197 274	2 091 312
P-plats och garage	314 980	324 900
Elavgifter	154 925	123 951
Hysesbortfall, garage	-27 070	-26 200
	2 640 109	2 513 963

U R

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	131 448	138 004
Serviceavtal	26 614	19 936
Hisskostnader	16 240	16 194
Reparationer	0	5 781
Reparation vattenskada	66 625	0
Reparation VA, värme ventilation	23 854	4 431
Reparation hissar/portar/fönster	148 913	192 218
Rep planteringar, träd/buskar	1 365	7 131
Reparation trapphus	313	0
Reparation el	0	660
Reparation/målning av gemensamma utrymmen	0	2 500
Nycklar lås	1 145	3 862
Underhåll balkonger	0	49 500
Besiktningkostnader	5 179	0
Skadebesiktning o byggn	0	3 244
Gemensamhetsanläggning	255 591	186 184
El	258 894	172 977
Värme	444 626	461 097
Vatten och avlopp	123 850	105 406
Avfallshantering	83 961	62 676
Försäkringskostnader	43 797	42 450
Kabel-tv	54 810	53 647
Bredband	77 688	77 688
Försäkringsersättningar	-34 742	-119 650
Förbrukningsinventarier	1 878	25 693
Förbrukningsmaterial	18 182	3 815
	1 750 231	1 515 444

Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Telefoni	10 064	9 389
Föreningsgemensamma kostnader	13 414	15 384
Revisionsarvode	11 125	10 938
Ekonomisk förvaltning	76 288	76 560
Upprättande av garage och parkeringskontrakt	6 156	0
Bankkostnader	0	300
Fastighetsskatt	26 560	23 440
Kommunal fastighetsavgift	68 850	66 850
Övriga poster	7 657	16 804
	220 114	219 665

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	12 806	14 559
	72 806	74 559

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 000 000	87 000 000
Ingående avskrivningar	-6 660 241	-5 726 058
Årets avskrivningar	-934 183	-934 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 594 424	-6 660 241
Bokfört värde mark	17 000 000	17 000 000
Utgående värde mark	17 000 000	17 000 000
Utgående redovisat värde	96 405 576	97 339 759
Taxeringsvärden byggnader	61 656 000	54 344 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	24 200 000
	96 656 000	78 544 000

Not 7 Elinstallation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 876	53 063
Inköp		123 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 876	176 876
Ingående avskrivningar	-8 347	-174
Årets avskrivningar	-11 789	-8 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 136	-8 348
Utgående redovisat värde	156 740	168 528

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	70 300	70 300
	70 300	70 300

Not 9 Upplupna hyres/avgiftsintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppvärmning	31 535	36 310
El	0	97 799
	31 535	134 109

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9	1 057
Avräkningskonto förvaltare	801 162	911 901
Andra kortfristiga fordringar	0	272
	801 171	913 230

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	11 053	10 638
Kabel-TV	14 038	13 701
Abonnemang - återvinning	0	23 419
Serviceavtal - hissar	4 313	4 049
Serviceavtal - Egain Edge	0	4 941
Samfällighetsavgift - Väveriet	61 445	54 618
Samfällighetsavgift - Torget	3 818	3 818
Ekonomisk Förvaltning	19 375	19 140
Bredband	6 474	6 474
Telia Företagsabonnemang	2 515	2 515
Teknisk Förvaltning	33 188	32 406
Individuell elmätning	0	3 212
	156 219	178 931

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- Nordea Hypotek AB	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	0,70	2020-01-15	6 656 000	6 856 000
Nordea Hypotek AB	0,70	2020-01-15	10 234 000	10 484 000
Nordea Hypotek AB	0,80	2023-09-20	18 065 000	18 265 000
			34 955 000	35 605 000
Kortfristig del av långfristig skuld			650 000	650 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 686	16 102
Beräknat arvode för revision	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	237 606	215 161
Fastighetsel	24 537	27 849
Fjärrvärme	58 693	62 663
	350 522	331 775

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	43 030 000	43 030 000
	43 030 000	43 030 000

Uppsala den *26 februari 2020*



Åke Lidberg
Ordförande



Alina Abramian



Jenny Andersson



Per Bergfors

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-03-04*

BOREV Revisionsbyrå AB



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1, org.nr 769609-4619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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 den 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Uppsala den 4 mars 2020

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor