

Årsredovisning för

Brf Kungsbacken 1

716421-7296

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 1 (716421-7296) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kvarteret Kungsbacken 13 i Stockholms stad omfattande adresserna Drottninggatan 114A och 114B samt Rådmansgatan 59. Byggnaden som består av ett hörnhus med två gårdsflyglar uppfördes 1911-1912. Den renoverades partiellt 1960 och genomgick 2007-2009 en genomgripande renovering. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	3 204
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
5	lokaler, hyresrätt	939

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-23. På stämman deltog 18 medlemmar. Extra föreningsstämma har inte hållits.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Per Ununger	Ordförande
Daniel Wren	Sekreterare
Tobias Lundberg	Kassör
Peter Granqvist	Ledamot
Katarina Svärthult	Ledamot
Anna Wersäll	Suppleant
Felicia Lindmark	Suppleant
Ragnar Sjödah	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Börje Krafft, Add & Subtract Revision AB och internrevisorer Carlota de Cullhed med Rassul Ayani som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Wersäll sammankallande, Ulla Åhlen och Sture Karlsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2008	Stambyte (avlopp, kall- och varmvatten, vvc) inkl. byte av avloppsgrador och tätskikt i våtrum
2008	Golvvärme i lägenheternas badrum
2008	Sanering av asbest
2008	Byte av elstigare och lägenhetscentraler
2008	Installation av tryckstegringsanläggning
2008	Ny undercentral för värme
2008	Ny tvättstuga
2008	Nya lägenhetsdörrar
2008	Nya lägenhetsförråd i källare
2008	Renovering av hissar
2008	Ny takvärmeanläggning i ståndrännor och stuprör
2008	Delvis omläggning av plåttak
2008	Renovering av fasadputs på gårdsfasaderna
2008	Ommålning av trappuppgång DG 114B
2008	Byte entréportar mot DG
2008	Vindsexploatering och avkontorisering lägenheter, utspädning av andelstalen
2012	Ombyggnad av ventilation i lokaler
2012	Kontroll av gårdens tätskikt och statiska hållfasthet
2013	Fönsterrenovering inkl. målning och tätning
2013	Renovering respektive byte av trapphusdörrar mot gård
2013	Ordningställande av barnvagnsrum i gatuplan Rådmansgatan
2014	Byte av samtliga radiatorventiler till moderna termostatventiler
2014	Byte av expansionskärl i undercentralen
2014	Ordningställande av mindre barnvagnsrum ½ tr DG 114A
2015	Installation av låskåpor på samtliga tamburdörrar
2015	Byte till nytt entrémetallparti till lokal Fysiocenter DG 114A
2015	Renovering dagvattenbrunnar på gård
2016	Ny dragning av radiatorrör genom butikslokaler p.g.a. en större vattenläcka
2016	Tryckstegringspump har flyttats från butikslokal till föreningens egna utrymme
2016	Slitsbottnar har utförts för de rörskarvar som tidigare installerats vid balkonger
2017	Byte till moderna konvektorer i lokal Antons tvätt
2017	Renovering och målning av trapphusfönster

2017	Målning av fastighetens plåttak, gatusidorna
2017	Översyn och komplettering av taksäkerhet, gatusidorna.
2017	Renovering av fasadputsens på gatufasaderna
2017	Byte fönsterbleck i koppar på gatufasaderna
2017	Byte till ny tryckstegringspump för inkommande kallvatten

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes inte under 2015, 2016 och 2017. Efter senaste höjningen 2014 uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 489 kr per kvm.

Budget för 2018

Budgeten för 2018 visar ett mindre överskott. Avgifterna höjdes inte för innevarande år. Under 2018 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

OVK besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts och anmärkningar har avhjälpats till godkänt resultat. En översyn av fastighetens driftskostnader (termostatventiler, takvärmeanläggning, fönstertätning, lågenergiljuskällor och avvecklat grovsoprum samt returpappershantering) har resulterat i väsentliga besparingar. Detta samt ett gynnsamt ränteläge, har dels medfört att vi inte behövt höja avgiften 2015, 2016, 2017 och 2018 och dels att vi kunnat amortera. Amorteringen är att betrakta som en avsättning för framtida underhållsåtgärder. Under 2017 och 2018 sker emellertid ingen amortering p.g.a. de omfattande fasadarbetena. Det planeras inte att uppta nya lån.

Förväntad framtida utveckling

Vi har successivt förbättrat föreningens ekonomi. Styrelsen har låtit kontrollräkna att vi har en betryggande marginal för att inte betraktas som oäkta förening. Årsavgifterna ska räknas om till hyror och den fiktiva intäkten räknas till den äkta delen. Den ska utgöra minst 60 % av den totala intäkten för att föreningen ska klassas som äkta. För 2017 utgör den 62 %. Innebörden är att vi endast obetydligt kan höja lokalhyresintäkterna. De åtgärder som ger bästa effekt för att förbättra ekonomin ytterligare är att amortera. Del av lånen är låsta på lång tid med låg ränta.

Framtida underhåll

En underhållsplan finns för fastigheten. Under 2018 skall fastighetens plåttak mot gårdssidan underhållsmålas och taksäkerhet ses över och kompletteras. Sannolikt behöver en hissmotor bytas inom 5 år.

Därutöver kan för närvarande endast sedvanligt underhåll förutses.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 41 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 1 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 42 st.

Av föreningens 28 medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningen ekonomi är god. Underhållsåtgärder har inte bokförts som tillgång i balansräkningen utan som en kostnad för underhåll i resultaträkningen.

Föreningens lån uppgick vid ingången av året till 32,3 Mkr varav 10,0 Mkr är rörligt och 22,3 Mkr är fast. Under 2017 har ingen amortering gjorts och lånen har inte omplacerats. Vid utgången av året uppgår därmed föreningens lån till 32,3 Mkr varav 10,0 Mkr är rörligt och 22,3 Mkr är fast. De fasta lånen är låsta i ett mycket gynnsamt ränteläge.

Underlag , förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

Flerårsöversikt

	2017	2016*	2015*	2014*
Nettoomsättning (tkr)	3 895			
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 328			
Soliditet (%)	46,5	* se fg års årsredovisning		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	43 731 170	10 762 330	343 392	-24 186 819	126 097	30 776 170
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			40 100	-40 100		
Balanseras i ny räkning				126 097	-126 097	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-1 328 197	-1 328 197
Belopp vid årets utgång	43 731 170	10 762 330	383 492	-24 100 822	-1 328 197	29 447 973

Resultatdisposition - förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-24 100 822
Årets resultat	<u>-1 328 197</u>
Totalt	-25 429 019
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	345 600
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-25 774 619</u>
	-25 429 019

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 895 186	3 800 039
Övriga rörelseintäkter	3	-	12 500
Summa rörelseintäkter		3 895 186	3 812 539
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 150 064	-2 400 787
Övriga externa kostnader	5	-59 029	-51 472
Personalkostnader och arvoden	6	-2 985	-2 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 255	-600 777
Summa rörelsekostnader		-4 852 333	-3 056 021
Rörelseresultat		-957 147	756 518
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 825	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	24 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 984	-654 856
Summa finansiella poster		-371 050	-630 421
Resultat efter finansiella poster		-1 328 197	126 097
Resultat före skatt		-1 328 197	126 097
Årets resultat		-1 328 197	126 097

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	7	61 977 877	62 600 252
Inventarier, maskiner och installationer	8	69 063	86 943
Summa materiella anläggningstillgångar		62 046 940	62 687 195
Summa anläggningstillgångar		62 046 940	62 687 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 999	40 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 021	124 134
Summa kortfristiga fordringar		56 020	165 006
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 192 827	1 123 626
Summa kassa och bank		1 192 827	1 123 626
Summa omsättningstillgångar		1 248 847	1 288 632
SUMMA TILLGÅNGAR		63 295 787	63 975 827

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		54 493 500	54 493 500
Fond för yttre underhåll		383 492	343 392
Summa bundet eget kapital		<u>54 876 992</u>	<u>54 836 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 100 822	-24 186 819
Årets resultat		-1 328 197	126 097
Summa fritt eget kapital		<u>-25 429 019</u>	<u>-24 060 722</u>
Summa eget kapital		<u>29 447 973</u>	<u>30 776 170</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 300 000	32 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>32 300 000</u>	<u>32 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		728 550	126 452
Skatteskulder		32 945	-
Övriga skulder		263 351	277 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 968	495 480
Summa kortfristiga skulder		<u>1 547 814</u>	<u>899 657</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>63 295 787</u>	<u>63 975 827</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsår</i>	<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	2001	43 179 805	1%
Ombyggnad, stambyte	2008	7 095 317	2%
Ombyggnad, ventilation	2012	253 781	5%
Inventarier	2010	17 475	helt avskrivna
Bredbandsinstallation	2012	106 289	10%
Dörrautomatik	2016	37 554	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 568 436	1 568 433
Hyror	2 322 942	2 223 852
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 808	7 754
	3 895 186	3 800 039

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	-	12 500
Summa	-	12 500

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	80 901	93 505
Städning	116 153	110 725
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 215	-
Trädgårdsskötsel	9 232	10 920
Snöröjning	26 907	26 378
Reparationer	261 782	503 024
El	104 670	93 913
Uppvärmning	549 583	562 561
Vatten	54 621	51 941
Sophämtning	33 894	27 497
Försäkringspremie	55 174	51 051
Fastighetsavgift bostäder	36 820	35 504
Fastighetsskatt lokaler	212 000	212 000
Övriga fastighetskostnader	28 243	17 391
Kabel-tv/Bredband/IT	110 027	104 139
Förvaltningsarvode ekonomi	78 457	77 132
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 766	-
Panter och överlåtelser	443	6 640
Förvaltningsarvode teknik	63 906	62 822
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 789	1 153
Juridiska åtgärder	-	36 855
Övriga externa tjänster	8 128	10 037
	1 854 711	2 095 188
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	414 402	68 000
Installationer	-	42 316
Stambyte	-	41 830
Byggnad	9 239	153 453
Fasader	1 077 188	-
Fönster	794 524	-
	4 150 064	2 400 787
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 150 064	2 400 787

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	6 381	4 583
Konsultarvode	35 163	28 904
Revisionarvode	17 485	17 985
Summa	59 029	51 472

Not 6 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2017	2016
Styrelsearvode	2 985	2 985
	2 985	2 985

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	43 179 805	43 179 805
-Ombyggnad	7 349 098	7 349 098
-Mark	22 965 024	22 965 024
	73 493 927	73 493 927
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 893 675	-10 307 282
-Årets avskrivning enligt plan	-622 375	-586 393
	-11 516 050	-10 893 675
Redovisat värde vid årets slut	61 977 877	62 600 252
Taxeringsvärde		
Byggnader	45 600 000	45 600 000
Mark	69 600 000	69 600 000
	115 200 000	115 200 000
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	21 200 000	21 200 000
	115 200 000	115 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	161 318	123 764
-Nyanskaffningar	-	37 554
	161 318	161 318
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-74 375	-59 991
-Årets avskrivning enligt plan	-17 880	-14 384
	-92 255	-74 375

Redovisat värde vid årets slut 69 063 86 943

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2 286	2 040
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	<u>1 190 541</u>	<u>1 121 586</u>
Summa	1 192 827	1 123 626

Beviljad checkkredit uppgår till 500 000 kr. Checkkrediten är för närvarande utnyttjad.

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Nordbanken Hypotek		0,49%	10 000 000		10 000 000
Nordbanken Hypotek		1,45%	10 500 000		10 500 000
Nordbanken Hypotek		1,51%	11 800 000		11 800 000
			32 300 000		32 300 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

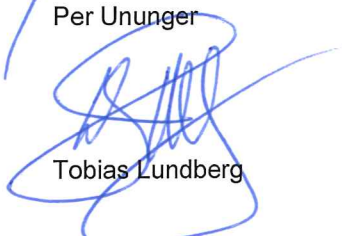
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018-04-20



Per Ununger



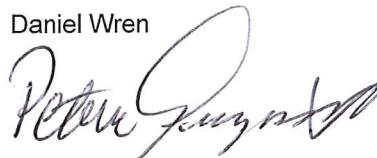
Tobias Lundberg



Anna Wersäll
(ersätter Katarina Svärdhult)



Daniel Wren



Peter Granqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 1

Org.nr 716421-7296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 1** för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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. 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 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 Kungsbacken 1** för räkenskapsåret 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

försvärlig 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-04-25



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

REVISIONSRAPPORT

Till föreningsstämman i BRF Kungsbacken 1, Org. nr. 716121-4296


Jag har av föreningsstämman blivit utsedd att granska styrelsens förvaltning i BRF Kungsbacken 1 för räkenskapsåret 2017. Mitt ansvar är att uttala mig om den interna förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra mig om att styrelsen utfört sitt uppdrag i enlighet med lagar och fattade beslut. Jag har haft löpande kontakter med styrelsen samt tagit del av styrelsens protokoll för att kunna utföra mitt uppdrag.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Stockholm 22 april 2018


Carlota de Cullhed
Intern revisor