

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Claes Henckel	Ordförande
Elisabeth Helmenius	Ledamot
Mikael Olerud	Ledamot
Per Rönnow	Ledamot
Anna Sandgren	Ledamot

Stefan Jonsson	Suppleant
Martin Larsén	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margot Benisch	Ordinarie Extern	MT Revision AB
Martin Larsén	Ordinarie Intern	

Valberedning

Joel Rexed Linnér
Henrik Ullén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-18 för fyllnadval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STOCKHOLM KUNGSBACKEN *11	1980	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

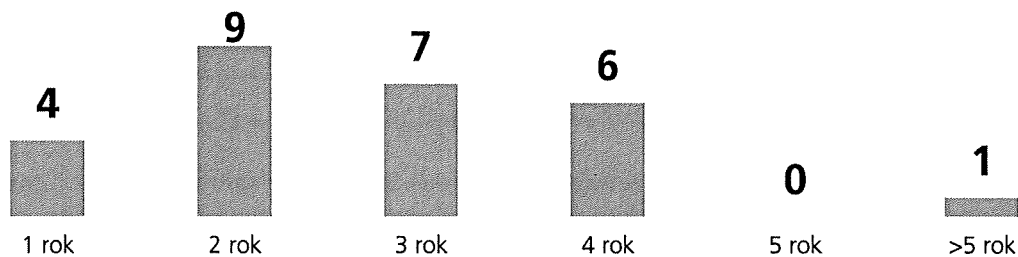
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 890 m², varav 2 390 m² utgör lägenhetsyta och 500 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Reparation av vattenläckage från stam	2018	
Reparation av vattenläckage från takaltaner	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trappuppgång	2019	Under diskussion

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

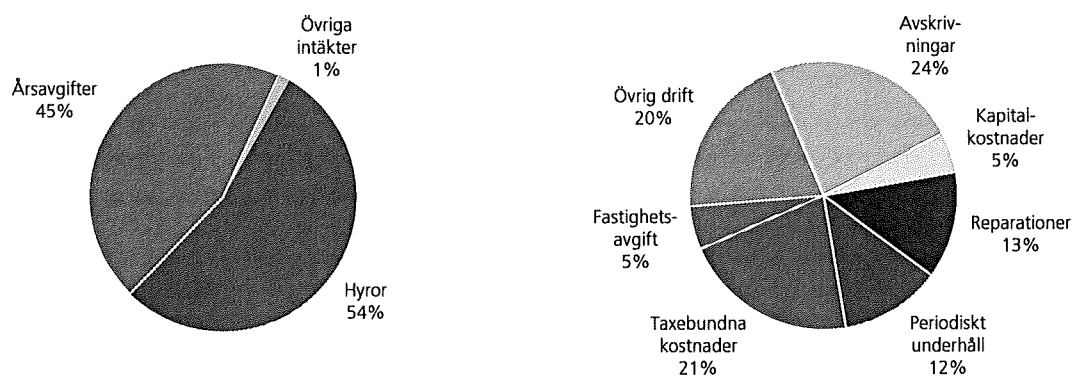
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 521 362	1 379 914
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 974 724	1 955 721
Finansiella intäkter	375	93
Minskning kortfristiga fordringar	0	55 090
Ökning av kortfristiga skulder	0	82 696
	1 975 099	2 093 600
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 500 322	1 556 338
Finansiella kostnader	102 237	103 814
Ökning av kortfristiga fordringar	519	0
Minskning av långfristiga skulder	67 000	292 000
Minskning av kortfristiga skulder	84 998	0
	1 755 076	1 952 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 741 386	1 521 362
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	220 023	141 448

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året slutfört en ventilationsinstallation i en av hyreslokalerna samt reparerat delar av stamledningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	369	368	368	368
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 130	2 135	1 875	1 616
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 651	3 679	3 802	3 872
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	7	6
Värmekostnad/m ² totalyta	120	116	119	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	36	41	56
Soliditet (%)	51	51	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	-201	-696	-729
Nettoomsättning (tkr)	1 952	1 952	1 830	1 636

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 390 m² bostäder och 500 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 192 944	0	0	1 192 944
Uppskrivningsfond	5 000 000	0	0	5 000 000
Upplåtelseavgifter	6 952 996	0	0	6 952 996
Fond för yttre underhåll	435 612	217 806	0	217 806
S:a bundet eget kapital	13 581 552	217 806	0	13 363 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 731 084	-217 806	-201 415	-3 311 863
Årets resultat	-124 537	-124 537	201 415	-201 415
S:a ansamlad förlust	-3 855 621	-342 343	0	-3 513 278
S:a eget kapital	9 725 931	-124 537	0	9 850 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-124 537
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 513 278
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 806
summa balanserat resultat	-3 855 621

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

258 617
-3 597 004

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 952 074	1 951 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 650	4 200
Summa rörelseintäkter		1 974 724	1 955 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 319 477	-1 307 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 565	-194 505
Personalkostnader	Not 6	-60 280	-54 298
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-497 078	-497 078
Summa rörelsekostnader		-1 997 399	-2 053 415
RÖRELSERESULTAT		-22 675	-97 694
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 237	-103 814
Summa finansiella poster		-101 862	-103 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 537	-201 415
ÅRETS RESULTAT		-124 537	-201 415

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	17 221 551	17 718 628
Summa materiella anläggningstillgångar	17 221 551	17 718 628
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 224 351	17 721 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 899	6 647
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 723 867	1 500 826
Summa kortfristiga fordringar	1 729 766	1 507 473
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	29 904	31 654
Summa kassa och bank	29 904	31 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 759 670	1 539 127
SUMMA TILLGÅNGAR	18 984 021	19 260 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 145 940	8 145 940
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	435 612	217 806
Summa bundet eget kapital		13 581 552	13 363 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 731 084	-3 311 863
Årets resultat		-124 537	-201 415
Summa fritt eget kapital		-3 855 621	-3 513 278
SUMMA EGET KAPITAL		9 725 931	9 850 468
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 420 000	2 675 000
Summa långfristiga skulder		3 420 000	2 675 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 307 000	6 119 000
Leverantörsskulder		76 599	98 011
Skatteskulder		9 427	24 075
Övriga skulder		89 073	110 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	355 991	383 551
Summa kortfristiga skulder		5 838 090	6 735 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 984 021	19 260 556

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	25-50 år	25-50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	25 år	25 år
Balkong/terrass	25 år	25 år
Tak	25 år	25 år
Restaurang	15 år	15 år
Lokalombyggnad	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	882 496	879 552
Hyror lokaler momspliktiga	1 064 998	1 067 512
Avgift andrahandsuthyrning	4 548	4 428
Öresutjämning	32	29
	1 952 074	1 951 521

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	19 425	0
	Övriga intäkter	3 225	4 200
		22 650	4 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 480	1 806
	Fastighetsskötsel beställning	2 829	3 074
	Snöröjning/sandning	15 043	12 468
	Städning entreprenad	27 454	27 464
	Sotning	6 753	0
	Myndighetstillsyn	0	555
	Gemensamma utrymmen	0	1 057
	Gård	4 641	1 376
	Serviceavtal	17 779	24 986
	Förbrukningsmateriel	5 474	2 140
		103 454	74 926
	Reparationer		
	Lokaler	9 451	38 438
	Entré/trapphus	4 131	3 095
	Lås	3 761	5 511
	VVS	3 396	45 743
	Elinstallationer	0	1 774
	Hiss	7 808	7 936
	Fasad	0	2 709
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 187
	Vattenskada	243 945	471 959
		272 491	585 353
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	258 617	0
		258 617	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 393	26 266
	Värme	346 942	335 455
	Vatten	43 779	42 114
	Sophämtning/renhållning	21 690	20 426
		440 804	424 260
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 391	54 391
	Självrisk	19 585	0
	Kabel-TV	60 015	59 081
		133 991	113 472
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 119	109 525
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 319 477	1 307 534

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 144	895
	Revisionsarvode extern revisor	15 050	15 050
	Föreningskostnader	2 637	2 517
	Förvaltningsarvode	76 842	74 051
	Administration	3 717	4 102
	Konsultarvode	15 375	93 180
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		120 565	194 505
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 200	44 605
	Sociala kostnader	13 080	9 693
		60 280	54 298
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	4 884	4 884
	Förbättringar	492 193	492 193
		497 078	497 078
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 528 496	22 528 496
	Utgående anskaffningsvärde	22 528 496	22 528 496
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 809 867	-4 312 790
	Årets avskrivningar enligt plan	-497 078	-497 078
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 306 945	-4 809 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 221 551	17 718 628
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 277 160	5 277 160
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 713 000	25 713 000
	Taxeringsvärde mark	46 889 000	46 889 000
		72 602 000	72 602 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 200 000	65 200 000
	Lokaler	7 402 000	7 402 000
		72 602 000	72 602 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	12 385	11 118
	Klientmedel hos SBC	1 711 482	1 489 708
		1 723 867	1 500 826

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	217 806	217 806
	Reservering enligt stadgar	217 806	217 806
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-217 806
	Vid årets slut	435 612	217 806

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,410 %	955 000	965 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,050 %	1 632 000	1 649 000	2019-03-04
	Handelsbanken	1,350 %	1 720 000	1 740 000	2019-09-30
	Handelsbanken	1,050 %	1 920 000	1 940 000	2019-01-02
	Handelsbanken	1,190 %	2 500 000	2 500 000	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 727 000	8 794 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 307 000	-6 119 000	
			3 420 000	2 675 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 267 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 755 500	9 755 500

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Ränta	10 195	9 061
Avgifter och hyror	286 000	288 019
VVS	0	27 595
	355 991	383 551

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

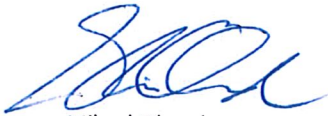
STOCKHOLM den 4/4 2019



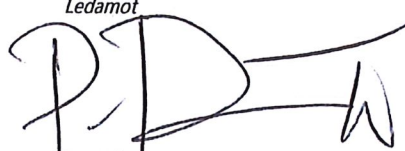
Claes Henckel
Ordförande



Elisabeth Helmenius
Ledamot



Mikael Olerud
Ledamot



Per Rönnow
Ledamot



Anna Sandgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2019



Margot Benisch
Extern revisor



Martin Larsén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsbacken 11

Org.nr 702000-4300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsbacken 11 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsbacken 11 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

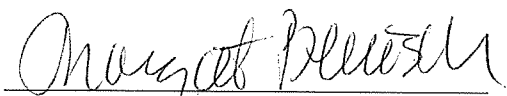
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 6 maj 2019



Margot Benisch
Godkänd revisor



Martin Larsen
Förtroendevald internrevisor