
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Kungsängen 6
Org nr: 769614-7409



KF

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13



KF

XF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kungsängen 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-12.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets verksamhet resulterade i en förlust på 70 tkr, vilket är en försämring på drygt 100 tkr i jämförelse med året innan. Resultatet är då belastat med fulla avskrivningar, som ju inte är likviditetspåverkande, på 769 tkr. Exkluderas avskrivningarna blev resultatet + 700 tkr.

Årsavgifterna sänktes vid årets början med två %. Totalt sett har föreningens kostnader följt upprättad budget väl, med undantag av vissa extrainsatser bland annat till följd av översvämningssanering efter skyfall.

Föreningens likviditet är fortsatt god och har under året förändrats marginellt från 161 % till 152 %. Under perioden gjordes en betydande extra amortering vid omsättningen av ett av föreningens tre lån.

Sammantaget är föreningens ekonomi fortsatt god.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 23:11 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 49 lägenheter uppförda. Fastigheten förvärvades av Uppsala kommun den 28 september 2007 och byggnaden är uppförd 2008. Fastigheternas adress är Siktargatan 26-32 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan det särskilda bostadsrättstillägget är upphandlat av föreningen kollektivt för samtliga medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>5 rok	Summa
1	6	18	23	1	49

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	39	0

KF

Total tomtarea	2 109 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 588 m ²
Total bostadsarea	4 588 m ²
Garagelokaler	975 m ²
Total lokalarea	975 m ²
Årets taxeringsvärde	94 274 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 274 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i två samfälligheter. Väveriet 5-7 Samfällighetsförening förvaltar den gemensamhetsanläggning som omfattar belysning, gång- och cykelvägar, garage, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, innergård, komplementsbyggnader, lekytor samt ev andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. I den samfälligheten är andelen 0,35. Den andra samfälligheten, Torgets samfällighetsförening förvaltar gator och mellanliggande torg och i den samfälligheten är andelen 0,052.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 825 kr och planerat underhåll för 73 000 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen uppdaterade sin underhållsplan senast 2015. Underhållsplanen visar på ett årligt behov av avsättning om 120 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Målning gemensamma utrymmen	2013	
Hissar	2013	
Spolning av avlopp	2014	
Rengöring ventilation	2014	
Montering duskydd runt hela fastigheten	2015	
Konvertering till LED-belysning i trapphus	2017	
Rengöring av ventilationskanalser	2017	
Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	
Målning av slussar och soprumsgolv	73	
Pågående spolning av avlopp	(ej slutfakturerat)	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Ingmar Bergman	Ordförande
Åsa Andén Abrahamsson	Ledamot
Jenny Fogelberg	Ledamot
Carl Engholm	Ledamot
Per-Olof Gunnesson	Ledamot

<u>Suppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Christer Andersson	Suppleant
Jan-Olof Johansson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor
------	----------------------

Valberedning

Urban Färdigs
Erik Lindqvist

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening eller av en styrelseledamot tillsammans med annan person utsedd av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen hade under verksamhetsåret nio protokollförda sammanträden varav två hölls per capsulam.

Härutöver hölls en extra föreningsstämma den 12 mars samt årsstämma den 26 april 2018. Skälet till extra stämman var att stadgeändringar kräver två på varandra följande stämmor. De stadgeändringar som då beslutades var följd av vissa nya lagar, som instiftats och är tillämpliga för bostadsrättsföreningar.

Under året genomfördes en bred upphandling vad avser den ekonomiska förvaltningen för vår bostadsrättsförening.

Efter prövning av de olika offerterna, beslöt vi att fortsätta samarbetet med Riksbyggen.

Inom andra områden har vi gällande avtal med:

- Riksbyggen, gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.
- PD Miljövårdsservice, för städning av gemensamma utrymmen.
- Uppsala Brandservice, service av brandsläckare.
- Kone Hissar, service av våra fyra hissar.
- Åke Huss AB, för ventilation och OVK.
- Folkfilter, för regelbundna byten av filter till samtliga lägenhetslement.
- Certego, nyckelhantering.

KF

Föreningen har tre in-teckningslån, samtliga med bunden ränta. Styrelsen verkar kontinuerligt för att föreningen skall ha en stark ekonomi med årsavgifter på en skälig nivå. Under våren omförhandlades det största av dessa tre lån, varvid en betydande räntesänkning kunde uppnås. Samtidigt gjordes en extra amortering på 600.000 kr.

Bland åtgärder och särskilda insatser under räkenskapsåret kan härutöver nämnas:

- Målning av fyra slussrum (mellan trapphus och garage) samt det gemensamma "återvinningsrummet".
- Utbyte av nödbelysning i garaget (Genom Väveriets samfällighetsförening, där vi är "delägare").
- Regelbundna brandskyddsronder.
- Stampolning (en mindre del kvarstår).
- Byte av portkod.
- Genomgång av General Data Protection Regulation, GDPR, tillämplig från den 25 maj 2018 med analys av dess påverkan för vår förening.
- Garagesopningar (via Väveriet).
- Större sanering i garaget efter sommarens skyfall, inköp av våtdammsugare (via Väveriet).
- Byte till snabb och modern garageport (via Väveriet).

Plan för 2019

Sedvanliga åtgärder och arbetet enligt den antagna långsiktiga underhållsplanen. Under våren 2019 skall ytterligare ett av föreningens lån omsättas. I budgeten för året har återigen inkluderats en större extraamortering, vid omsättningstillfället.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen var sålunda oförändrat 81 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den sänktes med två %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift under 2019.

Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 626 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år tre st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 253	3 311	3 402	3 399	3 444
Resultat efter finansiella poster	-70	48	-227	-146	-377
Soliditet %	69	68	68	68	67
Likviditet %	152	161	166	132	112
Lån, kr/m ² *	9 850	10 030	10 227	10 268	10 360

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*Summa fastighetslånebelopp dividerat med bostadsarea.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 999 000	53 001 000	0	698 956	361 154	47 851
Disposition enl. årsstämmobeslut					47 851	-47 851
Reservering underhållsfond				120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-116 625	116 625	
Årets resultat						-69 502
Vid årets slut	45 999 000	53 001 000	0	702 331	405 630	-69 502

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	409 005
Årets resultat	-69 502
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 625
Summa	336 128

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	73 000
Att balansera i ny räkning	289 128

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

KF

KF

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 253 248	3 311 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 534	266 269
Summa rörelseintäkter		3 256 782	3 577 450
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 735 929	-1 707 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 143	-191 952
Personalkostnader	Not 6	-57 500	-59 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-769 452	-769 452
Summa rörelsekostnader		-2 735 024	-2 728 728
Rörelseresultat		521 758	848 722
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-591 260	-803 810
Summa finansiella poster		-591 260	-800 870
Resultat efter finansiella poster		-69 502	47 851
Årets resultat		-69 502	47 851

KF

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	144 619 285	145 388 738
Summa materiella anläggningstillgångar		144 619 285	145 388 738
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	2 100	2 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 100	2 100
Summa anläggningstillgångar		144 621 385	145 390 838
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 12	2 638	1 975
Summa Lager och pågående arbeten		2 638	1 975
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-3 539	-3 539
Övriga fordringar	Not 14	112	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	39 888	153 711
Summa kortfristiga fordringar		36 461	150 172
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 125 431	1 366 909
Summa kassa och bank		1 125 431	1 366 909
Summa omsättningstillgångar		1 164 530	1 519 056
Summa tillgångar		145 785 915	146 909 894

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	99 000 000	99 000 000	
Fond för yttre underhåll	702 331	698 956	
Summa bundet eget kapital	99 702 331	99 698 956	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	405 630	361 154	
Årets resultat	-69 502	47 851	
Summa fritt eget kapital	336 128	409 005	
Summa eget kapital	100 038 459	100 107 961	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 979 118	45 855 493
Summa långfristiga skulder		44 979 118	45 855 493
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	212 659	161 378
Leverantörsskulder	Not 18	92 825	171 429
Skatteskulder	Not 19	109 303	108 764
Övriga skulder	Not 20	626	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	352 925	504 809
Summa kortfristiga skulder		768 338	946 440
Summa eget kapital och skulder	145 785 915	146 909 894	

KF

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

KF

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 871 648	2 930 274
Hyror, lokaler	7 200	7 200
Hyror, garage	374 400	376 907
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 200
Summa nettoomsättning	3 253 248	3 311 181

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	4 281	5 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-18
Övriga rörelseintäkter	-750	750
Försäkringsersättningar	0	259 937
Summa övriga rörelseintäkter	3 534	266 269

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-73 000	-116 625
Reparationer	-91 825	-234 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 345	-52 933
Samfällighetsavgifter	-322 861	-253 494
Försäkringspremier	-44 310	-41 063
Kabel- och digital-TV	-164 640	-159 631
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 843	-2 394
Serviceavtal	-3 419	0
Obligatoriska besiktningar	-76 813	-73 901
Förbrukningsinventarier	-1 421	-20 581
Vatten	-111 657	-99 161
Fastighetsel	-58 981	-60 699
Uppvärmning	-552 863	-505 537
Sophantering och återvinning	-86 697	-65 081
Förvaltningsarvode drift	-90 254	-22 118
Summa driftkostnader	-1 735 929	-1 707 422

XF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 117	-160 495
Lokalkostnader	-400	-200
Resekostnader	-688	0
IT-kostnader	-625	-228
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-20 314	-4 398
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 861	-7 840
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Bankkostnader	-2 090	-540
Övriga externa kostnader	-822	-1 750
Summa övriga externa kostnader	-172 143	-191 952

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 500	-44 800
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 647
Sociala kostnader	-12 000	-12 454
Summa personalkostnader	-57 500	-59 901

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-769 452	-769 452
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-769 452	-769 452

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	2 940
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 940

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-591 217	-801 909
Övriga räntekostnader	-43	-1 901
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-591 260	-803 810

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	89 000 000	89 000 000
Mark	60 000 000	60 000 000
	149 000 000	149 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 000 000	149 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 611 262	-2 841 810
	- 3 611 262	- 2 841 810

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-769 452	-769 452
	- 769 452	- 769 452

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 4 380 714	- 3 611 262
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	144 619 285	145 388 738
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	84 619 285	85 388 738
Mark	60 000 000	60 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	2 274 000	2 274 000

Totalt taxeringsvärde

	94 274 000	94 274 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	67 274 000	67 274 000
--	------------	------------

varav mark

	27 000 000	27 000 000
--	------------	------------

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum	2 100	2 100

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2 100	2 100
--	--------------	--------------

KP

Not 12 Förskott till leverantörer

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott till leverantörer	2638	1975
Summa förskott till leverantörer	2638	1975

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 539	-3 539
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 539	-3 539

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	112	0
Summa övriga fordringar	112	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 308	10 387
Förutbetalda driftkostnader	1 140	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	32 081
Förutbetald renhållning	0	24 769
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 440	27 440
Förutbetald tomträttsavgäld	0	59 034
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 888	153 711

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	1 125 431	1 366 909
Summa kassa och bank	1 125 431	1 366 909

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	45 191 777	46 016 871
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 659	-161 378
Långfristig skuld vid årets slut	44 979 118	45 855 493

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,40%	2019-05-24	13 709 539,00	0,00	42 752,00	13 666 787,00
SWEDBANK	0,99%	2020-01-24	13 909 539,00	0,00	42 752,00	13 866 787,00
SWEDBANK	1,15%	2021-02-25	18 397 793,00	0,00	739 590,00	17 658 203,00
Summa			46 016 871,00	0,00	825 094,00	45 191 777,00

*Bundna räntesatser fram till respektive villkorsförändringsdag.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 213 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 213 tkr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	92 825	171 429
Summa leverantörsskulder	92 825	171 429

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	109 303	108 764
Summa skatteskulder	109 303	108 764

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	626	60
Summa övriga skulder	626	60

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 076
Upplupna räntekostnader	67 261	107 583
Upplupna elkostnader	5 697	11 033
Upplupna värmekostnader	76 672	74 033
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	45 500	44 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 419	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 080	238 283
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 925	504 809

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Årsavgifterna sänktes senast med 2 procent from 2018-01-01. Styrelsen verkar för att föreningen har en god ekonomi i kombination med att årsavgifterna hålls på en skälig nivå.

LF

Styrelsens underskrifter

Uppsala 13 mars 2019
Ort och datum

Ingmar Bergman
Ingmar Bergman

Åsa Andén Abrahamsson
Åsa Andén Abrahamsson

Jenny Fogelberg
Jenny Fogelberg

Carl Enholm
Carl Enholm

Per-Olof Gunnesson
Per-Olof Gunnesson

Min revisionsberättelse har lämnats 5 april 2017

KPMG
KARIN FRANÇOIS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kungsängen 6, org. nr 769614-7409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kungsängen 6 för år 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 31 december 2018 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.

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 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 utvärderar, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Kungsängen 6 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 april 2019

KPMG AB

Karin François
Auktoriserad revisor



