



Årsredovisning för

Brf Kungsklippan 7-9

769605-4167

2016-01-01 – 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan 7-9 (769605-4167) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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 2003, men förvärvade inte fastigheten Opalen 3 förrän i december 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.


Föreningen äger fastigheten Opalen 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Kungsklippan 7-9 och Parmmätargatan 24. Opalen 3 byggdes år 1911. Marken innehas med äganderätt.

En teknisk statusbesiktning av fastigheten utfördes i samband med att föreningen förvärvade fastigheten.

Vid förvärvet ingicks optionsavtal med tidigare ägare/Carl-Henrik Permert om att förvärva vinden mot en tilläggsköpeshilling. Detta innebär ingen merintäkt för föreningen efter fastighetsförvärvet men vinden kommer upplåtas med borätt när optionen utnyttjas, vilket är medräknat i ytorna och lägenhetsantalen nedan. Detta är gjort per 2016-06-27 och vindslägenheterna färdigställdes i början av 2017, de var dock inte färdiga under räkenskapsåret.

Fastigheten består, efter tillkomsten av två vindslägenheter (pågående), av 30 stycken bostadslägenheter:

2 st. om 1 rum och kök ca	91 m ²
4 st. om 2 rum och kök ca	271 m ²
16 st. om 3 rum och kök ca	1 354 m ²
6 st. om 4 rum och kök ca	722 m ²
1 st. om 5 rum och kök ca	119 m ²
1 st. om 6 rum och kök ca	163 m ²
Med en total bostadsyta om	2 726 m ²
2 st. kontor ca	265 m ²
Med en total uthyrningsbar lokalyta om	265 m ²
Total yta	2 991 m ²

Föreningen hade per 2016-01-01 fyra hyreslägenheter. I februari 2016 uppläts ytterligare en varvid det finns 3 hyreslägenheter. Under juni uppläts två lägenheter på vinden, där 

byggnation påbörjades i augusti. Vid utgången av året var 27 lägenheter upplåtna (varav två vindsvåningar, som ej var inflyttade)

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-06-29. På stämman var 13 lägenheter representerade.

Styrelsen har, efter stämman, utgjorts av:

Göran Jansbo	Ordförande
Jan Lindell	Ledamot
Åke Holmgren	Sekreterare
Marie Falkman	Ledamot
Leona Nordblad	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett flertal protokollförda sammanträden.

Revisor är Joakim Häll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Till och med december 2015 (tidigare ägare)	Renovering innergård och lokaler i källare Kalibrering av värmesystem Renovering av avloppsstammar
December 2015 och 2016	Renovering av hissar Ny undercentral installerad Nya el stigare med 3-fas indraget Fönster mot gata renoverade El dragning till trapphus och gård Stomreparation av torn och bjälklagsreparation vind

Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftsförändring. Om uppmätningen av vindslägenheterna förändras efter slutbesiktningen kan det ske en minimal justering. *ms*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I februari 2016 uppläts ytterligare en lägenhet, så att föreningen då har 25 upplåtna lägenheter. I samband med detta amorterades även föreningens lån med 8 000 000 kr.

Följande underhåll/renoveringar har under året slutförts:

- Hissrenovering i 7:an och ny hiss i 9:an, hissarna är godkända i juni.
- Byte av undercentral, klart under maj.
- Renovering av el-stammar, inklusive indragning av trefas i lägenheter
- Fönsterrenovering av fönster mot gatan, september
- Stomreparation av torn och bjälklagsreparation vind

På föreningsstämman i juni beslutades, i enlighet med rekommendationen, att inget behov av avloppsstamsbyte/renovering finns inom överskådlig tid.

Under sommaren genomfördes avtal om byggnation av vind (2 lägenheter) och den påbörjades i augusti. En lägenhet färdigställdes och inflyttades 2017-01-31 och den andra inflyttades 2017-03-20. I samband med vindsbygget uppdagades en del äldre vattenskador, bl.a. på bärande delar i tornet som föreningen har åtgärdat.

Den ekonomiska planen innehåller mer information om framtida behov av underhåll.

Vid årsskiftet sades vårt lokaluthyrningskontrakt upp av Itero, på grund av deras behov av större lokaler. Kontraktet gäller till den 31.12.2017 och styrelsen kommer att leta ny lokalhyresgäst med start från sommaren.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 48 stycken (27 lägenheter).

Förvaltning


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

Fastighetsskötsel har utförts av BK Fastighetsservice AB.

Trappstädning sköts av ESI Servicesystem AB.

Entrémattor tillhandahålls av Carpeting i Stockholm AB.

Bredband och TV levereras av COM Hem AB.

Teknisk förvaltning har hanterats av styrelsen, delvis med hjälp av externa konsulter. 

Ekonomi

Flerårsöversikt

	Enhet	2016	2015 (1 månad)	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	2 187	158	-	-
Resultat efter fin.poster	tkr	- 635	- 33	-	-
Nyckeltal:					
Årsavgifter	tkr	1 057	*	-	-
Hyror bostäder	tkr	254	*	-	-
Hyror lokaler	tkr	770	*	-	-
Soliditet	%	74	67	-	-
Skuldsättningsgrad	%	35	49	-	-
Räntekostnad i % av lån årets slut	%	1,9	*	-	-
Årsavgifter /m2 lägenhetsyta	Kr	424	*	-	-
Hyror /m2 bostäder	Kr	1 094	*	-	-
Lokalhyra/m2 lokalyta	Kr	2 905	*	-	-
Driftkostnad/m2 total yta	Kr	363	*	-	-
Varav reparationer	Kr	32	*	-	-
Varav fjärrvärme	Kr	131	*	-	-
Varav vatten	Kr	15	*	-	-
Varav el	Kr	10	*	-	-
Långfristiga skulder/m2 total yta	Kr	12 370	*	-	-

* Nyckeltal för 2015 blir inte relevanta i och med att årsbokslut enbart avsåg en månad. *Per*

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 855 571			63	- 32 559	94 823 075
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
För fond till yttre underhåll			15 915	- 15 915		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 32 559	32 559	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	14 172 880	26 887				14 199 767
Årets resultat					- 634 549	- 634 549
Belopp vid årets utgång	109 028 451	26 887	15 915	- 48 411	- 634 549	108 388 293

Totalt bundet eget kapital utgör 109 071 253
Totalt ansamlad förlust utgör - 682 960
Totalt eget kapital är 108 388 293

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat föregående år	- 48 411
Årets resultat	- 634 549
	- 682 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Yttre fond motsvarande årets kostnad	0
Avsättning till Yttre fond enligt stadgarna (0,3% av taxeringsvärde)	213 384
Balanseras i ny räkning	- 896 344
	- 682 960

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *M*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 187 250	157 956
		<u>2 187 250</u>	<u>157 956</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 084 752	-73 598
Övriga externa kostnader	4	-131 326	-16 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-916 934	-45 429
Rörelseresultat		<u>54 238</u>	<u>22 604</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		302	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 089	-55 163
Resultat efter finansiella poster		<u>-634 549</u>	<u>-32 559</u>
Resultat före skatt		<u>-634 549</u>	<u>-32 559</u>
Arets resultat		<u>-634 549</u>	<u>-32 559</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	141 321 322	132 150 951
		<u>141 321 322</u>	<u>132 150 951</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	6	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 371 322</u>	<u>132 200 951</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		88 925	286 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 343	52 520
		<u>149 268</u>	<u>339 311</u>
Kassa och bank	7	5 198 103	8 848 982
Summa omsättningstillgångar		<u>5 347 371</u>	<u>9 188 293</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>146 718 693</u>	<u>141 389 244</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 055 338	94 855 571
Fond för yttre underhåll		15 915	-
		<u>109 071 253</u>	<u>94 855 571</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-48 411	63
Årets resultat		-634 549	-32 559
		<u>-682 960</u>	<u>-32 496</u>
Summa eget kapital		<u>108 388 293</u>	<u>94 823 075</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	37 000 000	45 000 000
		<u>37 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		158 844	78 878
Skatteskulder		112 784	-
Övriga skulder	9	230 486	232 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		828 286	1 254 551
		<u>1 330 400</u>	<u>1 566 169</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>146 718 693</u>	<u>141 389 244</u>

nt

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Den stora skillnaden mot tidigare år är att komponentansatsen tillämpas vid beräkning av avskrivningar på byggnad och utbyten och större världhöjande reparationer aktiveras och avskrivs enligt plan.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

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

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Goldcup 11936 AB av Davrika AB som ägde fastigheten Opalen 3 för 78 329 931 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet med 78 279 931 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Då K3 regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt SABO:S rekommendationer enligt nedan. Teknisk besiktning av fastigheterna är därför ej genomförd i samband med komponentuppdelningen. Avskrivningar sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2016	2015
Byggnader (viktad avskrivningstakt baserad på komponentuppdelning fr o m 2016)	1,3%	1%
Byggnader	1,0%	-
Värmeanläggning	3,3%	-
Torn/Bjälklag	1,0%	-
3-fas el indragning	2,0%	-
Fönsterrenovering	5,0%	-

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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. *70*

Not 2

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 056 984	74 469
Hyrer	1 023 695	82 087
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 758	-
Övriga intäkter	88 813	1 400
Summa	2 187 250	157 956

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	48 070	1 651
Städning	52 986	3 166
Snöröjning	20 782	-
Reparationer	96 341	-
El	30 731	2 119
Uppvärmning	391 562	46 175
Vatten	43 512	2 392
Sophämtning	33 527	-
Försäkringspremie	57 484	4 390
Fastighetsavgift bostäder	35 504	-
Fastighetsskatt lokaler	77 280	7 608
Övriga fastighetskostnader	61 110	-
Kabel-tv/Bredband/IT	23 561	1 419
Förvaltningsarvode ekonomi	58 076	3 027
Panter och överlåtelse	17 380	-
Juridiska åtgärder	19 600	1 651
Övriga externa tjänster	17 246	-
	1 084 752	73 598
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 084 752	73 598

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Konsultarvode	96 884	3 825
Besiktnings- och utredningskostnader	3 205	-
Revisionarvode	31 237	12 500
Summa	131 326	16 325

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	132 196 380	-
Årets inköp	8 050 000	53 916 449
Överföring aktier till fastighet	-	78 279 931
Utgående anskaffningsvärde	140 246 380	132 196 380
- Varav Byggnad	62 997 750	59 381 743
- Varav Mark	77 248 630	72 814 637
	140 246 380	132 196 380
Ombyggnad		
Årets anskaffningar	2 037 305	-
	2 037 305	-
Avskrivningar enligt plan:		
Ingående balans	-45 429	-
-Årets avskrivning enligt plan	-916 934	-45 429
	-962 363	-45 429
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	141 321 322	132 150 951
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 624 000	28 597 000
Mark	43 504 000	35 066 000
	71 128 000	63 663 000
Bostäder	63 400 000	56 800 000
Lokaler	7 728 000	6 863 000
	71 128 000	63 663 000

Not 6 Aktier och andelar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående aktieinnehav	50 000	-
Årets investering, Goldcup 11936 AB	-	78 329 931
Överföring aktier till fastighet	-	-78 279 931
Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000

Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	1 463	1 463
S-E Banken	4 687 241	8 733 611
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	509 399	113 908
	5 198 103	8 848 982

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering/slutbetalning	Ränta	2016-12-31	Ammortering	2015-12-31
SEB	2023-12-28	2,78%	13 000 000		13 000 000
SEB	2020-12-28	1,84%	13 000 000		13 000 000
SEB	3-månaderslån	0,65%	11 000 000	-8 000 000	19 000 000
			37 000 000		45 000 000

Not 9 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsavräkning	-5 634	-3 260
Skuld till förvaltningen, aviavgift	120	-
Hysesdepositioner	236 000	236 000
	230 486	232 740

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Summa ställda säkerheter	45 000 000	45 000 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade. *JK*

Underskrifter

Stockholm 2017 -05-31



Göran Jansbo



Jan Lindell



Marie Falkman



Åke Holmgren



Leona Nordblad

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017 -06-01



Joakim Häll
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsklippan 7-9, org.nr. 769605-4167.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsklippan 7-9 för år 2016.

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 2016 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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. *BT*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsklippan 7-9 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 Juni 2017

Joakim Häll

BoRevision AB