

Årsredovisning för  
**Brf Kungsklippan 7-9**  
769605-4167

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsklippan 7 - 9 (769605-4167) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## 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, och förvärvade fastigheten Opalen 3 i december 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-31 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.

Fastigheten består av 30 stycken bostadslägenheter:

2 st om 1 rum och kök ca	91 m <sup>2</sup>
4 st om 2 rum och kök ca	271 m <sup>2</sup>
16 st om 3 rum och kök ca	1 354 m <sup>2</sup>
6 st om 4 rum och kök ca	722 m <sup>2</sup>
1 st om 5 rum och kök ca	119 m <sup>2</sup>
1 st om 6 rum och kök ca	163 m <sup>2</sup>
Med en total bostadsyta om	2 726 m <sup>2</sup>
2 st kontor ca	246 m <sup>2</sup>
Med en total uthyrningsbar lokalyta om	246 m <sup>2</sup>
Total uthyrningsbar yta*	2972 m <sup>2</sup>

\* Samtliga ytor är uppmätta av en och samma firma enligt Svensk Standard SS 21054:2009.

Föreningen hade per 2019-01-01 tre hyreslägenheter. Vid utgången av året var 27 lägenheter upplåtna.

Under året har 1 överlåtelse skett.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-13. På stämman var 16 lägenheter representerade.

Styrelsen har, efter stämman, utgjorts av:

Göran Jansbo	Ordförande
Marie Falkman	Ledamot
Leona Nordblad	Ledamot
Dag Seldén	Ledamot
Pia Lindblad	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 Täll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
Till och med december 2015 (tidigare ägare)	Renovering innergård och lokaler i källare Kalibrering av värmesystem Renovering av avloppsstammar
December 2015 till 2017	Renovering av hissar Ny undercentral installerad Nya elstigare med 3-fas indraget Fönster mot gata renoverade Eldragning till trapphus och gård Stomreparation av torn och bjälklagsreparation vind
2018	Renovering tvättstuga Utemöbler till innergård
2019	Målning av tak Målning av fönster i torn Nya värmeslingor tak/stuprör

Föreningen planerar ingen avgiftsförändring under 2020. Den årliga amortering om 170 000 kr som beslutats på stämman 2018 kommer fortsätta.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har två vattenskador uppstått. Den ena relativt omfattande så föreningens försäkring aktiverades, dock övertogs ansvaret av boendes försäkring varför det inte uppkommit några kostnader netto för föreningen. Den andra skadan är relativt liten och fortfarande pågående. Styrelsen räknar med små kostnader för föreningen. 

Efter årets slut har ansökan om bygglov för balkonger, både mot gård och gata, lämnats in men de är fortfarande under behandling. Kostnaderna för balkonger kommer att bäras av de som bygger balkonger enligt godkänt bygglov.

Trapphusrenovering som togs beslut om på föreningsstämman 2018 har kommit vidare men kostnaderna har visat sig överstiga den preliminärt uppskattade. Styrelsen jobbar med konsulter för att kunna presentera ett förslag till stämman 2020. Medel för denna renovering finns redan avsatta.

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

Föreningen tecknade ett nytt Com Hem gruppavtal sedan 1 april 2018 där samtliga lägenheter får tillgång till TV och Bredband (250Mbit) vilket ingår i årsavgiften.

### **Medlemsinformation**

Vid årets slut var antalet medlemmar 49 personer i 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 Städgiganten AB.

Entrémattor tillhandahålls av Carpeting i Stockholm AB.

Bredband och TV levereras av ComHem AB.

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

## Flerårsöversikt

Bokslut enligt K3

		2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	tkr	2 575	2 151	2 095	2 187
Resultat eft fin.poster	tkr	- 564	- 570	- 529	- 635
<b>Nyckeltal:</b>					
Årsavgifter	tkr	1 342	1 172	1 123	1 057
Hyor bostäder	tkr	256	247	240	254
Hyor lokaler	tkr	762	706	719	770
Soliditet	%	74	74	74	74
Skuldsättningsgrad	%	35	35	35	35
Räntekostnad i % för lån	%	1,9	1,8	1,8	1,9
Driftöverskott/nettoomsättning	%	4,6	3,5	7,2	2,5
Årsavgifter/m2 LY	kr	538	470	450	424
Hyor /m2 hyreslägenheter	kr	1 104	1 067	1 033	1 094
Lokalhyror/m2 Lokalyta	kr	3 098	2 868	2 922	2 905
Driftskostnader/m2 totalt	kr	423	348	322	363
- varav reparationer	kr	65	22	19	32
- varav fjärrvärme	kr	122	122	119	131
- varav vatten	kr	17	19	15	15
- varav el	kr	8	13	10	10
Långfristiga skulder */m2 totalt	kr	12 392	12 450	12 450	12 370
* här avses kort & långfristiga skulder					

NA

### Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	109 028 451	26 887	442 683	-1 638 918	-570 114	107 288 989
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			211 242	-211 242		
Balanseras i ny räkning				-570 114	570 114	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-564 175	-564 175
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>109 028 451</b>	<b>26 887</b>	<b>653 925</b>	<b>-2 420 274</b>	<b>-564 175</b>	
			<b>109 709 263</b>	<b>-2 984 448</b>		<b>106 724 815</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-2 420 274
Årets resultat	-564 174
	<u>-2 984 448</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll	-251 556
Överföring till Fond enligt stadgarna	277 083
Balanserat resultat	-3 009 975
	<u>-2 984 448</u>

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

*ny*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 570 678	2 150 635
Övriga rörelseintäkter		4 416	-
		<u>2 575 094</u>	<u>2 150 635</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 515 363	-1 080 413
Övriga externa kostnader	4	-19 395	-93 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-920 700	-902 406
<b>Rörelseresultat</b>		<u>119 636</u>	<u>74 654</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning på andelar i andra företag		12 950	12 950
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 776	-657 718
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-564 175</u>	<u>-570 114</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-564 175</u>	<u>-570 114</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-564 175</u>	<u>-570 114</u>

*my*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	139 134 643	139 929 252
Maskiner och inventarier	6	161 033	181 493
Pågående ombyggnationer	7	31 301	31 301
		<u>139 326 977</u>	<u>140 142 046</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>139 326 977</u>	<u>140 142 046</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		29 686	-
Övriga fordringar		138 520	141 129
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna Service AB		634 173	679 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 845	72 780
		<u>876 224</u>	<u>893 095</u>
<b>Kassa och bank</b>	8	4 211 561	4 214 824
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 087 785</u>	<u>5 107 919</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>144 414 762</u>	<u>145 249 965</u>

NA



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 055 338	109 055 338
Fond för yttre underhåll		653 925	442 683
		<u>109 709 263</u>	<u>109 498 021</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 420 274	-1 638 918
Årets resultat		-564 175	-570 114
		<u>-2 984 449</u>	<u>-2 209 032</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>106 724 814</u>	<u>107 288 989</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	9	13 000 000	36 830 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfr del av långf skuld till kreditinst	9	23 830 000	170 000
Leverantörsskulder		116 677	147 778
Skatteskulder		239 170	225 676
Övriga skulder	10	294 728	293 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209 373	293 978
		<u>24 689 948</u>	<u>1 130 976</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>144 414 762</u>	<u>145 249 965</u>

*nk*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **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 21,4 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>	2019	2018
Byggnader (viktad avskrivningstakt baserad på komponentuppdelning fr o m 2016)	1,3%	1,3%
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Torn/Bjälklag	1,0%	1,0%
3-fas el indragning	2,0%	2,0%
Fönsterrenovering	5,0%	5,0%
Maskiner	10,0%	-
Invetariar	20,0%	-

NA

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.

Föreningen har lån som förfaller inom ett år och därmed är att betrakta som kortfristiga lån.

#### ***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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arsavgifter	1 342 105	1 172 035
Hyror	1 021 135	955 964
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 627	9 511
Övriga intäkter	205 811	13 125
<b>Summa</b>	<b>2 570 678</b>	<b>2 150 635</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	57 987	57 285
Städning	53 461	54 600
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 750	40 668
Snöröjning	8 183	8 058
Reparationer	195 341	64 627
El	24 594	38 547
Uppvärmning	364 356	365 997
Vatten	51 894	58 170
Sophämtning	20 917	20 327
Försäkringspremie	58 797	60 025
Självrisk	139 500	-
Fastighetsavgift bostäder	43 984	37 436
Fastighetsskatt lokaler	83 610	74 140
Övriga fastighetskostnader	2 871	25 617
Kabel-tv/Bredband/IT	68 248	57 067
Förvaltningsarvode ekonomi	60 887	60 665
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	500	-
Panter och överlåtelse	10 316	2 688
Juridiska åtgärder	-	4 250
Övriga externa tjänster	15 611	10 292
	<b>1 263 807</b>	<b>1 040 459</b>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	-	1 550
Stamspolning	-	38 403
Tak	204 919	-
Fönster	26 637	-
Övrigt	20 000	-
	<b>251 556</b>	<b>39 953</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 515 363</b>	<b>1 080 412</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Konsultarvode	-	41 997
Besiktnings- och utredningskostnader	-	31 516
Revisionarvode	19 395	19 650
<b>Summa</b>	<b>19 395</b>	<b>93 163</b>

*N*

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
- Byggnad	62 997 750	62 997 750
- Ombyggnad	2 454 343	2 037 305
- Mark	77 248 630	77 248 630
Utgående anskaffningsvärde	142 700 723	142 283 685
Årets anskaffningar	105 631	417 038
- Takförbättring	105 631	417 038
Avskrivningar enligt plan:		
Ingående balans	-2 771 471	-1 879 297
Årets avskrivning enligt plan	-900 240	-892 174
	-3 671 711	-2 771 471
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>139 134 643</b>	<b>139 929 252</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	29 161 000	26 910 000
Mark	63 200 000	43 504 000
	<b>92 361 000</b>	<b>70 414 000</b>
Bostäder	84 000 000	63 000 000
Lokaler	8 361 000	7 414 000
	<b>92 361 000</b>	<b>70 414 000</b>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	191 725	-
-Årets inköp	-	191 725
Utgående anskaffningsvärde	191 725	191 725
Avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-10 232	-
-Årets avskrivning	-20 460	-10 232
Vid årets slut	-30 692	-10 232
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>161 033</b>	<b>181 493</b>

### Not 7 Pågående ombyggnationer

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ombyggnad trapphus	31 301	31 301
	<b>31 301</b>	<b>31 301</b>

12

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	1 463
S-E Banken	4 211 561	4 213 361
	<b>4 211 561</b>	<b>4 214 824</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering/slutbetalning	Ränta	2019-12-31	Amortering	2018-12-31
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	0,89%	10 830 000	-170 000	11 000 000
			<b>36 830 000</b>		<b>37 000 000</b>
Långfristiga skulder			13 000 000		36 830 000
Kortfristig del av långfristiga skulder			23 830 000		170 000
			<b>36 830 000</b>		<b>37 000 000</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut:

Föreningen har två lån med stutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga del av långfristiga skulder.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader.

## Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsavräkning	25 530	24 346
Hysesdepositioner	269 198	269 198
	<b>294 728</b>	<b>293 544</b>

## Övriga noter

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

NA

**Eventualförpliktelser**

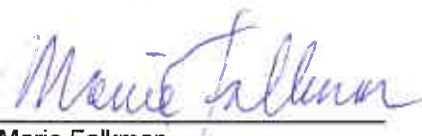
Inga eventualförpliktelser är lämnade.

**Underskrifter**

Stockholm <sup>27</sup>/5 2020

  
\_\_\_\_\_  
Göran Jansbo

  
\_\_\_\_\_  
Pia Lindblad

  
\_\_\_\_\_  
Marie Falkman

  
\_\_\_\_\_  
Dag Seldén

  
\_\_\_\_\_  
Leona Nordblad

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6- 2020

  
\_\_\_\_\_  
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 räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, 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 räkenskapsåret 2019 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/6-2020



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor