

Årsredovisning

2019

Brf Kungsängsliljan

Org nr 716401-3018

Styrelsen för Brf Kungsängsililjan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kungsängen 11:10 bebyggdes 1985 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 97 lägenheter och 3 lokaler, varav 3 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns tillgång till 9 garage- och 11 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12	st 1 rum och kök		
02	st 2 rum och kokvrå		
16	st 2 rum och kök		
41	st 2 1/2 rum och kök		
12	st 3 1/2 rum och kök		
14	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 7437,9 m ²	Total lokalyta: 777,9 m ²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontorslokal	117,9	Tills vidare
Butik	57,0	Tills vidare
Restaurang	603,0	Tills vidare

KE
L

174

Fastigheten har åsatts värdeår 1984.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 41 510 302 (41 510 302) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-03
bestått av:

Ordinarie	Kurt Ekelund Anne-Catherine Matsson Outi Lundén Fredrik Attefall	
Suppleanter	Yvonne Höjjer Michael Hakalax Gabriella Strandberg	
Revisorer		
Ordinarie	Linda Sandler	Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Patrik Lager	Folkesson Råd & Revision AB
Valberedning	Annalisa Colliander Nils-Ivar Isaksson	Samman kallande

Styrelsen har under året haft sju stycken protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice AB som även svarat för underhållet av gården; en gemensamhetsanläggning som ägs av föreningen tillsammans med Brf Sigurd.

Förvaltare har varit HSB/Mikael Norell.

Städningen har ombesörjts av Glans och Fresh i Sverige AB.

KF
02

MA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat om nya stadgar för att möjliggöra att även anhöriga till medlemmarna kan väljas till ledamöter och suppleanter i styrelsen.

Underhållsplanen inklusive en konditionsanalys har uppdaterats med stöd av HSB och föreligger i form av en rullande femårsplan. Föreningen har i detta sammanhang bedömt att det inte nu är nödvändigt att övergå till så kallad K3-redovisning med komponentavskrivning.

Nio lägenheter (sex år 2018) har bytt ägare under året.

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till 34 268 tkr efter en extra amortering på 750 tkr. Räntekostnaderna fortsätter att minska genom lägre räntekostnader när äldre lån omsättes samt genom amorteringar. Beslutet om en extra amortering på 500 000 kronor i samband med en låneomläggning i februari 2020 förstärker denna trend men ger bokföringsmässigt en minskad likviditet för 2020. Nuvarande räntebelastning bedöms dock inte kunna minska ytterligare vid kommande omsättningar eftersom den genomsnittliga räntan uppgår till drygt 1 %.

Löpande reparationer/underhåll har utförts till en kostnad av 739 tkr, varav 81 tkr avser hissar, 84 tkr gäller ventilationssystemet samt det övriga beloppet fördelas på allmänna reparationsinsatser. Beloppet ökar och sammanhänger med husets ålder. Budgeten på 500 tkr har överskridits men kompenseras genom att de planlagda investeringarna för året endast uppgått till 381 tkr av planerade 900 tkr.

De planlagda investeringarna består i sin helhet av två tredjedelar av kostnaderna för ny hiss Östra Ågatan 73 B (en tredjedel belastade 2018 genom förskottsbetalning). Övriga planlagda investeringar; nya torkskåp och delkostnad för byte av armatur/belysning har skjutits till 2020.

Utfallet för driftkostnaderna ligger något högre än budget. När det gäller uppvärmning, vatten/avlopp samt sophämtning handlar det i huvudsak om taxehöjningar medan det högre utfallet för städning handlar om en höjd ambitionsnivå (särskild insats under sommaren).

Noteras en oförutsedd intäkt på 86 tkr. Beloppet härrör från ett avtal från 2012 med innebörden att Förenade Care skall ersätta föreningen för en extra sophämtning per vecka. Genom ett missförstånd har beloppet, från början ca 11 tkr per år, ej ingått i den ordinarie hyresaviseringen. Detta har nu rättats till genom ett engångsbelopp för perioden samt att debiteringen i efterhand sker årsvis.

Noteras i övrigt att kostnaden för revision var ca 20 tkr högre än föregående år. Skälet var att en medlem inför 2018 års bokslut lämnat in ett underlag till revisorn med ett drygt 20-tal punkter med klagomål och synpunkter på styrelsen/styrelserna arbete under perioden 2015-2019. Den högre kostnaden var föranledd av att revisorns genomgång och dialog med styrelsen rörande de olika punkterna. Ingen av punkterna föranledda någon kommentar i anslutning till revisionsberättelsen för 2018.

Resultatet; ett överskott på 1 361 tkr, i kombination med den goda likviditeten innebär att föreningens ekonomi kan bedömas som väl konsoliderad. Detta innebär att föreningen står väl rustad inför de kommande åren även om underhållsplanen indikerar ett antal tunga investeringar de kommande åren; byte av armatur, fönsterrenoveringar, byte av fläkttaggregat med kylfunktion samt insatser i kök och tvättstugor.

Styrelsen har beslutat om nya bestämmelser för parkeringsplatserna, i praktiken en kodifiering av gällande praxis.

Föreningen har tecknat avtal med Förenade Care om att hyra ett mindre utrymme i källaren samt tillgång till den ena tvättstugan.

Föreningen tecknade år 2018 avtal med AB Sunfleet om att en hyrbil får disponera en av föreningens

KE
OL M

bilplatser. Sedan det visat sig att föreningens medlemmar i ringa omfattning utnyttjat företagets tjänster har avtalet sagts upp per den 1 oktober 2019.

Föreningen har under året berörts av två myndighetsärenden enligt följande.

En medlem har hösten 2016 och framåt upplevt en otillfredsställande inomhusmiljö i sin lägenhet samt anfört klagomål och framfört synpunkter om detta till Region Uppsala/Akademiska sjukhuset. Medlemmen har med underlag från sjukhuset kontaktat kommunens miljöförvaltning. Föreningen blev informerad om klagomålen via skrivelse från miljöförvaltningen i maj 2018 och efter justering av tilluften samt kontrollmätningar med åtföljande skriftväxling avsåg kommunen att avsluta ärendet i december 2018. På begäran av medlemmen gjordes dock ytterligare mätningar och inhämtande av uppgifter innan kommunen i december 2019 avskrev ärendet.

Samma medlem har hos kommunens klagat på hur föreningens obligatoriska ventilationskontroll (OVK) per oktober 2017 har genomförts samt anfört klagomål på den funktionskontrollant som godkänt OVK. Sedan kommunen beslutat i ärendet (i praktiken utan åtgärd) har den boende anfört klagomål hos Länsstyrelsen som i sin tur återförvisat ärendet till kommunen för förnyad handläggning. Kommunen har genom ett nytt beslut i december 2018 bland annat konstaterat det för föreningen väsentliga att beslutet om ny OVK gäller. Medlemmen har överklagat kommunens beslut hos alla överinstanser; Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen samt Mark-och miljööverdomstolen. Sedan Mark-och miljödomstolen inte medgav prövningstillstånd är ärendet avslutat.

Medlemmen har vidare under året även besvärat sig över 2019 års OVK. Kommunen har lämnat besvären utan avseende och ärendet är avslutat.

KE
OL

MA

Medlemsinformation

Styrelsen har beviljat två andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid årets slut 118 (1/1 2019:119) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2019-01-01 uppgår till 888 kr/kvm och år

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020=1182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 824	6 821	6 821	6 810
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 361	838	288	1 003
Soliditet (%)	39,1	36,3	35,0	34,3
Kassalikviditet (%)	89,6	94,8	92,9	84,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	780
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	10 450	10 200	9 950	9 700
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	888	888	888	888
Lån kronor per kvm yta	4 171	4 426	4 518	4 595

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 195 107
årets vinst	1 360 920
	8 556 027

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	250 000
i ny räkning överföres	8 306 027
	8 556 027

KCF
CL

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 876 062	10 200 115	6 607 510	837 597
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			837 597	-837 597
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				1 360 920
Belopp vid årets utgång	3 876 062	10 450 115	7 195 107	1 360 920

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

KE
ML

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 824 172	6 820 905
Övriga rörelseintäkter		84 927	244 622
Summa rörelseintäkter		6 909 099	7 065 527
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 966 369	-4 235 040
Övriga externa kostnader	5	-316 925	-424 702
Personalkostnader	6	-138 261	-149 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-630 874	-627 424
Summa rörelsekostnader		-5 052 428	-5 436 612
Rörelseresultat		1 856 671	1 628 915
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 751	-791 318
Resultat efter finansiella poster		1 360 920	837 597
Resultat före skatt		1 360 920	837 597
Årets resultat		1 360 920	837 597

KE
04

1A

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 992 155	56 603 155
Inventarier, verktyg och installationer	8	63 072	82 946
Summa materiella anläggningstillgångar		56 055 227	56 686 101
Summa anläggningstillgångar		56 055 227	56 686 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		28	27 514
Övriga fordringar	9	2 177 091	2 400 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 555	138 535
Summa kortfristiga fordringar		2 275 674	2 566 178
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		150 014	93 272
Summa kassa och bank		150 014	93 272
Summa omsättningstillgångar		2 425 688	2 659 450
SUMMA TILLGÅNGAR		58 480 915	59 345 551

10 FE
02

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 876 062	3 876 062
Yttre reparationsfond		10 450 115	10 200 115
Summa bundet eget kapital		14 326 177	14 076 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 195 107	6 607 510
Årets resultat		1 360 920	837 597
Summa fritt eget kapital		8 556 027	7 445 107
Summa eget kapital		22 882 204	21 521 284
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	32 892 840	35 018 068
Summa långfristiga skulder		32 892 840	35 018 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 374 834	1 341 534
Leverantörsskulder		211 466	352 856
Skatteskulder		24 859	12 902
Övriga skulder	13	272 246	210 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	822 466	887 909
Summa kortfristiga skulder		2 705 871	2 806 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 480 915	59 345 551

KSTE
C/L

1/11

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*. (K2)
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	106 år
Inventarier	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

VCE
PL

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	112 356	111 324
Hysesintäkter garage och p-platser	129 840	129 840
Årsavgifter bostäder	6 605 976	6 605 976
Hysesbortfall ./.	-37 200	-39 435
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	13 200	13 200
Öresutjämning	-3	1
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	83 685	0
Försäkringsersättningar	1 245	149 522
Övriga fakturerade kostnader, momsregistrerade	0	95 099
	6 909 099	7 065 527

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	739 202	665 977
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	380 955	834 254
	1 120 157	1 500 231

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	459 377	379 902
Besiktning / Serviceavtal	182 227	66 054
Bevakning	1 125	8 099
Yttre skötsel / Snöröjning	26 158	0
Fastighetsel	589 422	576 262
Uppvärmning	675 512	713 103
Vatten	238 637	211 094
Sophämtning	181 917	150 243
Fastighetsförsäkring	114 325	108 156
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	164 157
Avgälder, arrenden och avgifter	110 040	110 040
Kabel-TV / Internet	74 862	69 506
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	192 609	168 499
Energideklarationer	0	9 693
	2 846 211	2 734 808

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	51 452	77 200
Revisionsarvode	38 404	18 272
Förvaltningsarvode	75 517	69 758
Övriga externa tjänster/kostnader	134 192	124 408
Övriga förbrukningsinventarier/material	17 360	135 065
	316 925	424 703

KE
AL

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	80 000	90 000
Mötesarvoden	1 500	3 000
Löner till lokalvårdare	22 000	18 000
Löner	0	12 220
Sociala avgifter	24 096	26 227
Lön övriga	10 665	0
	138 261	149 447

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 837 908	64 837 908
Ingående anskaffningsvärde mark	6 495 000	6 495 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 332 908	71 332 908
Ingående avskrivningar	-14 729 753	-14 118 753
Årets avskrivningar	-611 000	-611 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 340 753	-14 729 753
Utgående redovisat värde	55 992 155	56 603 155
Taxeringsvärden byggnader	79 613 000	69 082 000
Taxeringsvärden mark	80 291 000	55 799 000
	159 904 000	124 881 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 462	146 692
Inköp		35 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 462	182 462
Ingående avskrivningar	-99 516	-83 092
Årets avskrivningar	-19 874	-16 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 390	-99 516
Utgående redovisat värde	63 072	82 946

ICE
C
M

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	50 967	51 108
Momsfordran	28 468	0
Andra kortfristiga fordringar	2 431	122 008
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 093 369	2 225 215
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	1 856	1 798
	2 177 091	2 400 129

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 138	46 932
Förutbetald kabel-TV	16 638	18 254
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 736	44 596
Förutbetald vattenavgift	0	18 692
Förutbetald renhållningsavgift	10 044	10 062
	98 556	138 536

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,750	2024-08-23	8 902 166	9 867 225
Swedbank	1,200	2023-01-25	5 442 887	6 118 224
Swedbank	1,280	2025-01-24	8 111 877	8 363 409
Nordea	1,150	2021-02-20	11 810 744	12 010 744
			34 267 674	36 359 602

Kortfristig del av långfristig skuld -1 374 834 -667 460

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 393 504 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 721 000	66 721 000
	66 721 000	66 721 000

VE
AL

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	0	7 379
Källskatter	0	600
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	628
Övriga skulder	76 526	0
Inre reparationsfond	179 634	195 313
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	16 087	7 077
	272 247	210 997

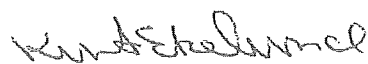
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	42 501	55 501
Upplupna sociala avgifter	11 000	11 000
Upplupna räntekostnader	56 690	130 479
Förskottsbetalda hyror och avgifter	553 959	520 054
Upplupna uppvärmningskostnader	87 757	97 115
Upplupna elavgifter	52 560	55 761
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
	822 467	887 910

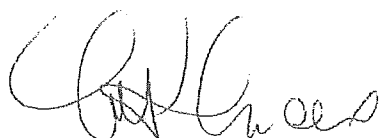
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Styrelsen har inget att rapportera gällande väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Uppsala 2020 - 03-29



Kurt Ekelund


Anne-Catherine Matsson


Outi Lundén


Fredrik Attefall
Förhindrad p.g.a. utlandsvistelse (corona)

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08


Linda Sandler
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsängsliljan
Org.nr. 716401-3018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsängsliljan för år 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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.

g

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsängsliljan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors 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 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 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.

Uppsala den 8/5-20



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

