

Årsredovisning för
Brf Kungsterrassen
769617-1060

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsterrassen, 769617-1060 får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-06-19.
Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14.

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

Fastighets fakta

Byggnaden, som uppfördes av SSM Bygg och Fastigheter AB under år 2013-2014, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Björnsätra 3.
Byggnaden färdigställdes under 2015 och har adress Kungssätravägen 18, 127 37 Skärholmen.

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avgälden gäller t.o.m. 2026-09-30. Eventuell omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut. Tomträttens värdeår är 2015.

Försäkringar

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Byggnadens totalyta bostadsyta är 4 130 kvm varav 3 329 kvm är bostadsyta. Markarealen uppgår till 2 149 kvm.

På fastigheten står ett lamellhus med 8 våningsplan som inrymmer 72 bostadslägenheter, två trapphus, loftgångar på varje våningsplan, en hiss, två cykelförråd, en gemensamhetslokal, en takterrass, ett förrådsutrymme, ett teknikrum, ett städrum, en undercentral, ett fläktrum, en källare med ventilationstrummor, fjärrvärmeledningar och vattenledningar.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	Antal kvm	Antal	Förråd
1 rok	40,0 kvm	35 st	1 i gemensamt förrådsutrymme eller på balkongen
1 rok	41,0 kvm	17 st	1 i gemensamt förrådsutrymme eller på balkongen
2 rok	60,5 kvm	19 st	2 på balkong/loftgång
3 rok	82,5 kvm	1 st	1 i gemensamt förrådsutrymme
Totalt	3329 kvm	72 st	

Till varje lägenhet finns balkong eller uteplats.

Gemensamhetsutrymmen

Högst upp i huset ligger den gemensamma takterrassen som erbjuder grillmöjligheter, soldäck och spabad. Spabadet är öppet från mitten av maj till mitten av oktober. I anslutning till takterrassen ligger även en gemensamhetslokal med kök, gästrum, wc/dusch och spabadets teknikrum på 65 kvm.

Föreningen har 20 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut en parkeringsplats per hushåll då antalet är begränsat.

RO
AE LL
SS

Avsättning till fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget planerat underhåll.

Förvaltningsavtal

Tomträtt	Stockholm stad (nuvarande pris gäller t.o.m. 2026-09-30)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB (fd Fortum värme)
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB (nuvarande treårsavtal gäller tom 2019-09-30)
Individuell mätning	KTC Control AB
VA	Stockholms stad
Sophantering	Stockholms avfall AB
Återvinning grovsopor	Brf Kungsätra
Fastighetsskötsel	Mihalj Far och Son fastighetservice AB (MFS)
Snöröjning	Nicator AB
Städning	Simh Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Bredband, TV och Telefoni	Telenor AB
Parkeringsbevakning	Q-Park AB
Underhåll soprörsanläggningen	Envac Scandinavia AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut **82** (fg. år 83) medlemmar.
Under verksamhetsåret har **16** (fg. år 7) överlåtelser skett.
Föreningen har beviljat **7** (fg. år 5) andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
Andrahandsuthyrningsavgift tas ut med 10% av prisbasbeloppet.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2017-12-18 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sunny Sharma	Ledamot	Ordförande
Josefin Ricknell	Ledamot	Vice ordförande
Christian Juntunen	Ledamot	Sekreterare (avgick 2018-10-14)
Agneta Ekman	Ledamot	Kassör
Lisa Lodin	Ledamot	
Rickard Bengtsson	Ledamot	Tog över som ledamot/sekreterare 2018-10-14.
Rickhard Bengtsson	Suppleant	Har deltagit i styrelsearbetet sedan 2018-05-28.
Besia Ates		Avgick från styrelsen innan det konstituerande styrelsemötet. Agneta Ekman (suppleant) tog över som ledamot.

- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda vid porten eller via e-post brfkungsterrassen@gmail.com eller styrelsen@brfkungsterrassen.se.

Revisor

Ordinarie revisor:
Auktoriserade revisorn Ole Deurell, Parameter Revision AB.

RS
LL A.E.
R SS

Valberedning

Johan Ekström och Minna Sarestål.

Nya avtal

Styrelsen har förändrat fastighetsskötselavtalet med MFS per 2018-06-01. Förändringen innebär att vissa arbeten togs bort för att istället skötas av styrelsen och olika arbetsgrupper, t ex inljning av takterrassens soldäck och trall, samt viss poolskötsel. En poolskötselgrupp skapades.

Föreningen hade ett städavtal som ingick i avtalet med MFS, detta avslutades 2018-06-30. Fr o m dec 2018 har vi ett nytt städavtal med Simh. Under den tid vi varit utan städavtal har städningen skötts av vissa styrelsemedlemmar.

Nytt bredbandsavtal med Telenor (f d Bredbandsbolaget) fr o m 2018-09-01, ett sk gruppanslutningsavtal som betalas av föreningen och debiteras medlemmarna på hyresavin. Besparingen är ca 354 kr/månad och lägenhet än om medlemmar skulle köpt 250/250 MB fast bredband och TV bas var för sig, även om man inte ville ha TV bas så är besparingen ca 155 kr/månad. Det fanns ingen möjlighet att byta leverantör, eftersom Bredbandsbolaget/Telenor har ensamrätt till vår kabel i 5 år, d v s t o m 2019-10. Nuvarande gruppanslutningsavtal gäller i 3 år, t o m 2021-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Nya stadgar antogs på ordinarie föreningsstämma 2017-12-18 samt på extra föreningsstämma 2018-05-31.

I de nya stadgarna ingick att föreningen byter räkenskapsår, från brutet till kalenderår. Detta innebär att räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 blivit förlängt till 2018-12-31.

Enl de nya stadgarna kan föreningen ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar vilket styrelsen beslutat att göra fr o m 2018-07-01. Avgiften ska täcka den tillkommande administrationen.

Vårt krav på vår byggmästare SSM för överlämningsbrister och vissa två-årsbesiktningsärenden är reglerat. Garantiåtgärder som återstår från två-årsbesiktningen är fönsterrelaterade.

Några styrelsemedlemmar genomgick en snabbkurs hos vår fastighetsskötare för att kunna hjälpa de medlemmar som hade problem att få igång sina element. Ordförande och vice ordförande genomförde en dörrknackning under vintern 2018. En styr- och reglerare från KTC har åtgärdat en brist som påverkade värmesystemet. Stockholm Exergi har besökt vår fastighet och utbildat styrelsen i hur värmesystemet fungerar och gett oss en diagnos på hur optimalt vår anläggning fungerar.

Vissa styrelsemedlemmar oljade in takterrassens soldäck och trall under våren och sommaren 2018.

Styrelsen anordnade en vårstäddag 2018-05-14 och en höststäddag 2018-10-14.

I början av sommaren 2018 drabbades föreningen av en vattenskada p g a läckage från poolernas rör. Styrelsen har anmält skadan till Moderna försäkringar (vårt försäkringsbolag) som godkänt skadan. Styrelsen har reklamerat poolinstallationen till vår byggmästare SSM. SSM har godkänt vår reklamation och regressat mot Poolwater (som installerade poolen). Poolwaters försäkringsbolag ersätter skadan. Antalet drabbade lägenheter är 12, under sommaren och hösten har arbetet med att återställa de drabbade lägenheterna pågått. Det kommer att krävas en ny rördragning för att helt säkerställa att vi inte råkar ut för en ny vattenskada. Arbetet startar efter vintern 2019.

Styrelsen har med hjälp av en händig medlem satt upp rullgardiner i gemensamhetslokalen.

Trädgårdsarbetet har utförts av trädgårdsgruppen. Arbetet innebär att hålla rabatterna vid vägen och bredvid trappen samt grusade ytor fria från ogräs och skräp. I arbetet ingår också hålla stängslet mot tunnelbanan fritt från växter.

Styrelsen har arbetat aktivt med att uppdatera vårt systematiska brandskyddsarbete, SBA, vilket är ett lagkrav.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning fr o m 2015-07-01. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla drifts-/underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

RB
LL
C.A.E.
SS

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2019 har styrelsen beslutat att månadsavgifterna förblir oförändrade per 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår fn till 762 kr per kvm.
Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

Räntekostnader

Föreningen har 3 långfristiga lån.

Lån nr 2 har omförhandlats 2017-12, från räntenivå 1,62% till 0,86%.

Lån 1 ska omförhandlas 2019-10, räntesats f n 0,86%. Lån 3 ska förhandlas om 2019-12, räntesat f n 1,95% och där ser styrelsen en potential att sänka räntenivån beroende på ränteläget samt vår förhandlingsläge som till stor del beror på hur mycket vi kan amortera.

Ekonomisk översikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016
	18 månader		
Årsavgift bostadsrätter kr/kvm	747	731	729
Driftskostnader kr/kvm	460	480	449
Kostnadsränta kr/kvm	185	225	242
Avskrivning kr/kvm	211	211	211
Låneskuld kr/kvm	14 118	14 238	14 420
Nettoomsättning	4 350 852	2 804 962	2 803 176
Kasssaflöde löpande verksamheten	864 871	242 463	302 439
Resultat efter finansiella poster	-137 800	-458 612	-398 344
Soliditet %	65,4 %	65,3 %	65,2 %

Not Eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	91 305 000	-	-960 089
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-137 800
Vid årets slut	91 305 000	-	-1 097 889

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-960 089
årets resultat	-137 800
Totalt	-1 097 889
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 097 889
Summa	-1 097 889

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

RB
C.A.E. U
R S

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-12-31</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Nettoomsättning	1	4 350 852	2 804 962
Övriga rörelseintäkter	2	101 042	20 961
		4 451 894	2 825 923
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 297 075	-1 608 741
Övriga externa kostnader	4	-247 599	-152 831
Personalkostnader	5	-71 913	-72 938
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 051 609	-701 075
Rörelseresultat		783 698	290 338
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 420	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 918	-749 166
Resultat efter finansiella poster		-137 800	-458 612
Resultat före skatt		-137 800	-458 612
Årets resultat		-137 800	-458 612

RB
CAE LL
SS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	136 265 302	137 316 911
		136 265 302	137 316 911
Summa anläggningstillgångar		136 265 302	137 316 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 678	34 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	148 171	27 700
		180 849	62 310
<i>Kassa och bank</i>		1 402 269	936 548
Summa omsättningstillgångar		1 583 118	998 858
SUMMA TILLGÅNGAR		137 848 420	138 315 769

RB
CAE. L
R 55

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		91 305 000	91 305 000
		91 305 000	91 305 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-960 089	-501 477
Årets resultat		-137 800	-458 612
		-1 097 889	-960 089
Summa eget kapital		90 207 111	90 344 911
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	46 680 700	47 240 110
		46 680 700	47 240 110
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	319 520	159 260
Förskott från kunder		5 346	3 156
Leverantörsskulder		273 696	201 806
Övriga kortfristiga skulder		1 294	1 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	360 753	364 818
		960 609	730 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 848 420	138 315 769

RB
A.E. u
R 55

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-07-01- 2018-12-31</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-137 800	-458 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 051 609	701 075
	913 809	242 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 809	242 463
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-118 539	108 217
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	69 601	3 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	864 871	353 704
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-399 150	-604 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 150	-604 629
Årets kassaflöde	465 721	-250 925
Likvida medel vid årets början	936 548	1 187 473
Likvida medel vid årets slut	1 402 269	936 548

RB
A.E. 4
P SS

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Inkomst- och fastighetskatt

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen köpte tomträtten till fastigheten Björnsätra 3 i Stockholms kommun 2012 för 6 789 883 kronor.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 473 998 kronor. 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 kronor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2016 till och med 2031.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond görs i enlighet med stadgarna.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande

22
CA.E. LL
SS

mån.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

Noter**Not 1 Nettoomsättning**

	2017-07-01- 2018-12-31	2016-07-01- 2017-06-30
Årsavgifter	3 732 069	2 432 875
Hysesintäkter, parkeringsplatser	216 490	143 820
Individuell förbrukning, el	294 473	207 267
Fast Bredband Telenor	76 032	-
Adm. avgift andrahandsuthyrningar	10 238	-
Övriga hyresintäkter	21 550	21 000
	4 350 852	2 804 962

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01- 2018-12-31	2016-07-01- 2017-06-30
Pantnoteringar, överlåtelse	25 239	17 106
Övriga intäkter	75 803	3 855
Summa	101 042	20 961

Not 3 Driftskostnader

	2017-07-01- 2018-12-31	2016-07-01- 2017-06-30
Fastighetsskötsel	133 475	85 821
Snöröjning/sandning	107 570	84 238
Trapphusstädning	71 691	58 867
Hisskostnader	3 078	1 360
Bevakningskostnader, jourkostnader	10 216	7 838
Pool-/takterrasskostnader	239 821	238 188
Reparationer och underhåll	113 567	-
Övriga fastighetsskötsel	113 342	2 751
Fastighetsel	488 719	353 295
Fjärrvärme	457 893	332 316
Vatten	146 310	93 896
Avfallshantering	114 311	67 906
Försäkringspremie	50 837	32 281
Tomträttsavgäld	194 250	215 320
Individuell mätning	51 995	34 664
	2 297 075	1 608 741

AB
LL
CAE
SS

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-07-01- 2018-12-31	2016-07-01- 2017-06-30
Extern revision	14 094	18 998
Föreningsgemensamma aktiviteter	4 157	9 231
Ekonomisk och administrativ förvaltning	178 412	91 180
Pantnoteringar, överlåtelser mm	33 294	12 089
Bankkostnader	8 380	5 059
Medlemsavgifter	5 082	4 997
Övriga externa kostnader	4 180	11 277
	247 599	152 831

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Bokförd kostnad avser styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01- 2018-12-31	2016-07-01- 2017-06-30
Byggnader och mark	1 051 609	701 075
Summa	1 051 609	701 075

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	139 240 274	139 240 274
-Nyanskaffningar	-	-
	139 240 274	139 240 274
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 923 363	-1 222 288
-Årets avskrivning enligt plan	-1 051 609	-701 075
	-2 974 972	-1 923 363
Redovisat värde vid årets slut	136 265 302	137 316 911
Taxeringsvärde		
Byggnad	44 000 000	44 000 000
Mark	10 600 000	10 600 000
	54 600 000	54 600 000

Tomträtten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 473 998 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle överlåta tomträtten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att överlåta tomträtten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

RB
C.A.E. U
SS

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter		216
Fastighetsförsäkring	23 390	5 406
Ekonomisk förvaltning	22 961	22 078
Tomträttsavgäld	38 850	-
Bredband	56 970	-
Återvinning	6 000	-
	148 171	27 700

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-06-30
Handelsbanken, ränta 1,62 % ffd 2020-12-01	15 865 740	16 026 000
Handelsbanken, ränta 1,95 % ffd 2019-12-01	16 027 000	16 027 000
Handelsbanken, ränta 0,86 % ffd 2019-12-01	15 107 480	15 346 370
	47 000 220	47 399 370
varav kortfristigt del	-319 520	-159 260
	46 680 700	47 240 110

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	48 079 000	48 079 000
	48 079 000	48 079 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-06-30
Fjärrvärmekostnad	36 848	11 038
Snöröjning	9 074	-
Fastighetsel	31 168	25 632
Revision	20 000	24 656
SPA-drift	606	5 908
Fastighetsskötsel	5 788	5 625
Trappstädning	2 500	5 313
Övriga upplupna kostnader	2 738	-
Förskottsbetalda avgifter och hyror	252 031	286 646
	360 753	364 818

RB
C.A.E. U
23

Underskrifter

Skärholmen 2019-04-23



Sunny Sharma
Styrelseordförande



Josefin Ricknell



Rickard Bengtsson



Agneta Ekman



Lisa Lodin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kungsterrassen
Org.nr. 769617-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsterrassen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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 på fel.

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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

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 Kungsterrassen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Stockholm den

7/5 - 2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor