

Årsredovisning för
Brf Kikaren 1
716419-2648
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

9 EA
MEL K 4/20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anders Severin	Ordförande	2019
Jessica Kåhlin	Ledamot	2019
Helene Söderbäck Brantskog	Ledamot	2019
Nils-Erik Jansson	Ledamot	2019
Maria Cervenka	Ledamot	2019

Ordinarie revisorer

Allegretto Revision, Elias Haraldsson	Auktoriserad revisor	2019
---------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Björn Nygård		2019
Stefan Olofsson		2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

AS
K
MEC

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kikaren 1 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1893. Fastighetens adress är Kungstensgatan 63.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
3	8	5	4	4

Total tomtarea:	928 kvm
Total bostadsarea:	2 455 kvm
Total lokalarea:	397 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
S:t Eriks Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 128 519 kr och planerat underhåll för 2 285 377 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-08-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 382 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 134 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MEL
K S
Y M
EB

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2012.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 747	1 765	1 829	1 750
Resultat efter finansiella poster	-2 170	-388	-829	166
Förändring av underhållsfond	-967	374	-622	277
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-851	-410	145	241
Soliditet %	66	75	75	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	367	367	367	367
Driftskostnad, kr / kvm	332	329	319	321
Ränta, kr / kvm	25	22	22	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	134	131	73	119
Lån, kr / kvm	1 777	1 358	1 361	1 364
Snittränta (%)	1,42	1,60	1,64	1,66

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

es
MEC
\$ 1/5/23

Allmänt om verksamheten

I samband med den ordinarie föreningsstämman den 14 juni 2018 avgick fem personer från styrelsen (som då bestod av sju) och ersattes med tre nya ledamöter. Styrelsen har under året haft tio protokollförda möten och däremellan en stor mängd mailkorrespondens.

Under räkenskapsåret har föreningen utfört flera underhållsåtgärder. Det viktigaste var ett omfattande takunderhåll vilket förutom målning även inkluderade byte av samtliga takfönster i vindslägenheterna samt komplettering av säkerhetsanordningar och andra plåtarbeten på taket. Styrelsen beslutade om en budget på 2,6 miljoner kronor som baserades på inkomna anbud. Detta innebar att föreningen tog ett nytt lån på 1,2 miljoner kronor. Något nytt pantbrev behövde inte tas ut, då föreningen har förhållandevis mycket få lån.

En OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under räkenskapsåret. Detta är reglerat i Plan- och bygglagen och skall göras vart sjätte år. Samtidigt med detta besiktigades samtliga rökanaler. Föreningens entreprenör, Peter Sotare, kunde konstatera att flera lägenheter saknade tilluft på grund av igensatta ventilationsdon. Detta kommer att åtgärdas under 2019. Fyra lägenheter fick eldningsförbud. Peter Sotare arbetar med förslag på åtgärder som planeras för genomförande under 2019.

Under våren 2018 uppkom en vattenskada i föreningens gårdshus, som medförde att både bastun och duschutrymmet måste rivras. Detta utrymme är uttorkat men ej återställt. Trygga-Hansa har bedömt ärendet och då badrummet och bastun var så gammalt gäller inte försäkringen. Beslut om återställande ej taget av styrelsen.

Expansionskärlet i undercentralen har bytts ut.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 998 108	966 510	-3 825 681	-387 816
Disposition enligt föreningsstämma			-387 816	387 816
Avsättning till underhållsfond		382 000	-382 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 348 510	1 348 510	
Årets resultat				-2 170 107
Vid årets slut	15 998 108	-	-3 246 987	-2 170 107

es
MEC
K

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 213 497
Årets resultat före fondförändring	-2 170 107
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-382 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 348 510
Summa över/underskott	-5 417 094

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 417 094**

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

Handwritten signatures and initials:
Dj
MEC
OK
R

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 597 180	1 597 179
Övriga rörelseintäkter	3	149 328	167 584
Summa rörelseintäkter		1 746 508	1 764 763
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 362 137	-1 411 649
Övriga externa kostnader	7	-127 983	-318 715
Personalkostnader	8	-2 278	-7 992
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-352 223	-352 226
Summa rörelsekostnader		-3 844 621	-2 090 582
Rörelseresultat		-2 098 113	-325 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 119	-62 127
Summa finansiella poster		-71 994	-61 997
Resultat efter finansiella poster		-2 170 107	-387 816
Årets resultat		-2 170 107	-387 816

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "MEL" and other illegible marks.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	14 967 520	15 319 743
Summa materiella anläggningstillgångar		14 967 520	15 319 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		14 970 320	15 322 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 922	2 172
Övriga fordringar		70 353	102 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 346	20 408
Summa kortfristiga fordringar		139 621	125 289
Kassa och bank	12	1 008 246	1 541 650
Summa omsättningstillgångar		1 147 867	1 666 939
SUMMA TILLGÅNGAR		16 118 187	16 989 482

g J₁₃ EA
MEL e

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 998 108	15 998 108
Underhållsfond		-	966 510
Summa bundet eget kapital		15 998 108	16 964 618
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 246 987	-3 825 682
Årets resultat		-2 170 107	-387 816
Summa fritt eget kapital		-5 417 094	-4 213 498
Summa eget kapital		10 581 014	12 751 120
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 068 000	3 866 000
Summa långfristiga skulder		5 068 000	3 866 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	8 000
Leverantörsskulder		183 089	178 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	286 084	186 121
Summa kortfristiga skulder		469 173	372 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 118 187	16 989 482

21 9/23
MEL K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 098 113	-325 819
Avskrivningar	352 223	352 226
	-1 745 890	26 407
Erhållen ränta	125	130
Erlagd ränta	-72 119	-62 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 817 884	-35 590
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-29 392	109 500
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	119 872	-125 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 727 404	-51 727
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 200 000	-
Amortering av låneskulder	-6 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 194 000	-8 000
Årets kassaflöde	-533 404	-59 727
Likvida medel vid årets början	1 541 650	1 601 377
Likvida medel vid årets slut	1 008 246	1 541 650

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

g
Mec k

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

50 år

g
MTC
EH
K
E

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	900 048	900 047
Hyror lokaler	697 132	697 132
Summa	1 597 180	1 597 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	47 520	47 520
Debiterad fastighetsskatt	73 584	73 584
Övernattningsslägenhet	9 400	33 600
Överlåtelseavgifter	1 138	2 240
Övriga intäkter	2 886	10 640
Försäkringsersättningar	14 800	-
Summa	149 328	167 584

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	-	20 350
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	5 726
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 135	7 402
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 125	7 787
VA & sanitet, installationer	18 841	322 737
Värme, installationer	3 250	981
Ventilation, installationer	-	32 891
El, installationer	3 113	10 233
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 788	-
Hiss	16 676	5 116
Huskropp	12 154	51 553
Vattenskador	36 437	981
Klottersanering	-	2 296
Summa	128 519	468 053

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Värme, installationer	60 198	-
Ventilation, installationer	311 440	-
Huskropp, tak	1 913 739	5 063
Summa	2 285 377	5 063

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a signature.

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	108 578	108 050
Fastighetsförvaltning	127 314	107 276
Städning	3 689	14 738
Sotning	-	3 750
Besiktningkostnader	3 679	26 070
Snöröjning	8 885	9 561
Serviceavtal	7 130	9 188
Förbrukningsmaterial	15 586	15 951
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	7 770
El	63 214	49 216
Uppvärmning	389 762	378 785
Vatten och avlopp	50 728	47 526
Avfallshantering	66 689	60 325
Försäkringar	23 150	21 319
Systematiskt brandskyddsarbete	12 205	11 790
Kabel-TV	20 113	19 699
Internet	47 519	47 519
Summa	948 241	938 533

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	2 930	2 724
Förvaltningskostnader	57 177	52 942
Revision	15 000	-
Jurist- och advokatkostnader	28 397	89 613
Bankkostnader	1 714	1 252
IT-tjänster	293	276
Övriga externa tjänster	3 253	170 488
Övriga externa kostnader	19 219	1 420
Summa	127 983	318 715

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvodet	2 278	6 993
Föreningsvald revisor	-	999
Summa	2 278	7 992
Summa	2 278	7 992

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	352 223	352 226
Summa	352 223	352 226

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	17 777 892	17 777 892
-Mark	4 713 737	4 713 737
	22 491 629	22 491 629
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	22 491 629	22 491 629
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 171 886	-6 819 660
	-7 171 886	-6 819 660
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-352 223	-352 226
	-352 223	-352 226
Utgående avskrivningar	-7 524 109	-7 171 886
Redovisat värde	14 967 520	15 319 743
Varav		
Byggnader	10 253 783	10 606 006
Mark	4 713 737	4 713 737
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 400 000	61 400 000
Lokaler	7 649 000	7 649 000
Totalt taxeringsvärde	69 049 000	69 049 000
Varav byggnader	25 337 000	25 337 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	57 346	20 408
	57 346	20 408

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	976 075	499 731
Placeringskonto Handelsbanken	32 171	1 041 919
	1 008 246	1 541 650

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	8 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	32 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 068 000	3 834 000
	5 068 000	3 874 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	5 068 000	3 874 000
Summa	5 068 000	3 874 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,40 %	190125	774 000	-	6 000	768 000
Stadshypotek	1,55 %	190313	3 100 000	-	-	3 100 000
Stadshypotek	1,40 %	190227	-	1 200 000	-	1 200 000
			3 874 000	1 200 000	6 000	5 068 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 995	13 986
Upplupna räntekostnader	5 750	2 598
Förutbetalda intäkter	195 180	119 039
Upplupna revisionsarvoden	15 000	-
Upplupna driftskostnader	65 159	50 498
	286 084	186 121

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

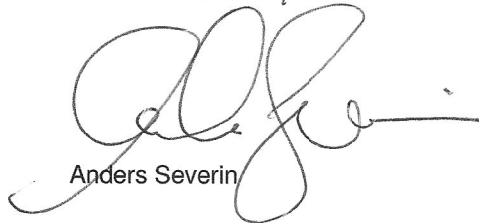
Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

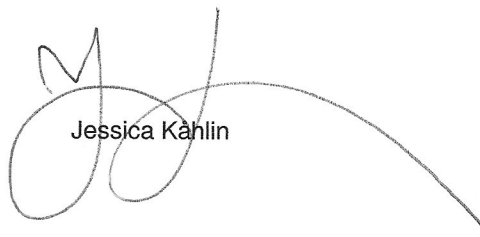
04
05 9/13
Maz

Underskrifter

Stockholm 2019-04-28



Anders Severin



Jessica Kählin



Helene Söderbäck Brantskog



Maria Cervenka

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-07-29



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Kikaren 1
Org.nr 716419-2648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kikaren 1s finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har därmed inte utförts.

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 bolagets 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. 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital,

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 april 2019



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor