

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Mikael Grundström	Ledamot
Stavros Constantinou	Ledamot
Emma Sofia Hedlund	Ledamot
Harald Erik Golrang	Ledamot
Lars Peter Sellin	Ledamot
Karin Annica Eva-Lena Öström	Ledamot

Sandra Anne Kristina Nyholm Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Stormsköld Ordinarie Extern BoRevision

Valberedning

Eric de Basso
Lars Lindberg

78

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Killingen 21	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

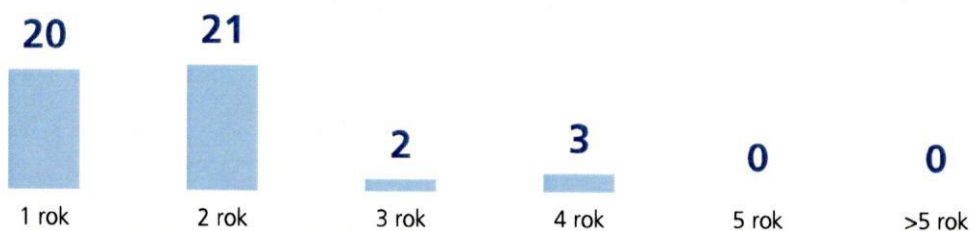
Värdeåret är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 346 m², varav 3 399 m² utgör lägenhetsyta och 947 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
AVIS / Sweden Rent a Car AB	786 m ²	
JohannaN AB	35 m ²	
Grenthe Sales & Education AB	78 m ²	
In och Bli Fin	48 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Renoverad 2010

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fasadrenovering	2015 - 2016
Ventilation	2015 - 2016
Takrenovering	2015 - 2016
Kartering	2015
Hissar	2015 - 2016

Planerat underhåll	År
Flytt av soprum	2017
Nytt passersystem och tillgänglighetsanpassning	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB
Hiss-förvaltning	Stockholms Hiss-Service AB
Störningar av boende	Svenska Störningsjouren AB
TV, telefoni och bredband	Comhem AB
TV, telefoni och bredband	Bredbandsbolaget
Städning	HSB Städ AB
Grovsopor	Junkbusters Stockholm AB
Väderprognossystem	Egain Sweden AB

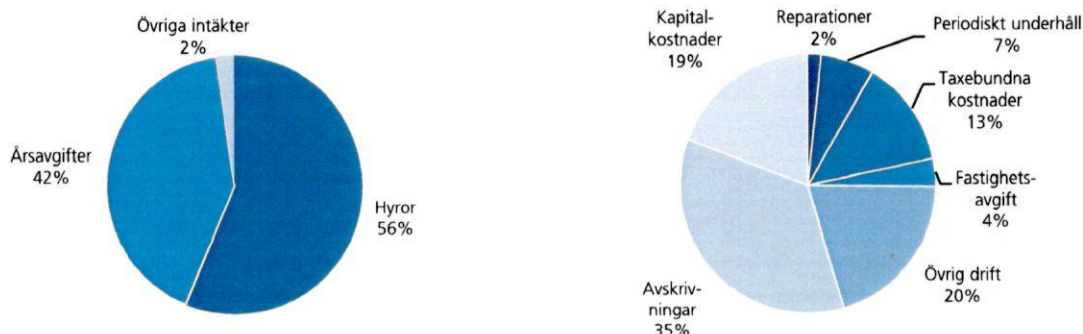
Föreningens ekonomi

Brf Killingen 21 är fortsatt exponerad emot räntehöjningar och avser omförhandla lånen efter de löper ut. Föreningen kommer att amortera av 5 MSEK i december 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 165 112	10 728 736
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 367 554	3 361 632
Finansiella intäkter	1 805	13 122
Minskning kortfristiga fordringar	0	91 623
Medlemsinsatser	5 500 000	0
Kapitaltillskott	1 251 569	1 222 313
	10 120 928	4 688 690
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 605 638	2 777 114
Finansiella kostnader	1 105 510	1 402 640
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 948 490	748 591
Ökning av kortfristiga fordringar	187 274	0
Minskning av långfristiga skulder	6 200 000	6 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	18 959	1 123 609
	12 065 870	12 252 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 220 169	3 165 112
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 944 942	-7 563 624

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Killingen 21 har aldrig varit med i Samfälligheten Killingen (de som förvaltar gården) och avfallshanteringen fick ej längre ske via gården. Det är upphovet till borttagandet av rampen, vilket i sin tur fick styrelsen att hantera avfallshanteringsfrågan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st

Tillkommande medlemmar: 24 st

Avgående medlemmar: 21 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	548	577	444
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 469	1 567	1 603	1 203
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 536	19 087	21 637	22 460
Elkostnad/m ² totalyta	27	21	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	132	116	108	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	13	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	297	377	418	343
Soliditet (%)	74	70	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 364	-2 467	-511	-66
Nettoomsättning (tkr)	3 292	3 353	3 470	2 632

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 774 m² bostäder och 947 m² lokaler.

78

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 019 351	2 545 750	0	113 473 601
Upplåtelseavgifter	4 211 550	2 954 250	0	1 257 300
Kapitaltillskott	2 473 882	1 251 569	0	1 222 313
S:a bundet eget kapital	122 704 783	6 751 569	0	115 953 214
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 043 379	0	-2 466 512	-576 867
Årets resultat	-2 363 541	-2 363 541	2 466 512	-2 466 512
S:a ansamlad förlust	-5 406 920	-2 363 541	0	-3 043 379
S:a eget kapital	117 297 863	4 388 028	0	112 909 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 363 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 043 379
summa balanserat resultat	-5 406 920

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 406 920
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

18

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 292 261	3 352 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 294	8 947
Summa rörelseintäkter		3 367 554	3 361 632

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 686 388	-1 895 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-772 059	-754 900
Personalkostnader	Not 6	-147 190	-126 856
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 021 752	-1 661 512
Summa rörelsekostnader		-4 627 390	-4 438 626

RÖRELSERESULTAT

-1 259 836 **-1 076 994**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 805	13 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 105 510	-1 402 640
Summa finansiella poster		-1 103 705	-1 389 518

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 363 541 **-2 466 512**

ÅRETS RESULTAT

-2 363 541 **-2 466 512**

JS

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	154 043 048	156 057 962
Pågående byggnation	Not 9	3 115 850	1 167 360
Maskiner och inventarier	Not 10	54 697	61 534
Summa materiella anläggningstillgångar		157 213 594	157 286 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 213 594	157 286 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 186	8 160
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 059 312	2 957 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 596	0
Summa kortfristiga fordringar		1 124 094	2 965 385
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		376 712	293 090
Summa kassa och bank		376 712	293 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 500 806	3 258 475
SUMMA TILLGÅNGAR		158 714 400	160 545 331

AS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 230 901	114 730 901
Kapitaltillskott		2 473 882	1 222 313
Summa bundet eget kapital		122 704 783	115 953 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 043 379	-576 867
Årets resultat		-2 363 541	-2 466 512
Summa fritt eget kapital		-5 406 920	-3 043 379
SUMMA EGET KAPITAL		117 297 863	112 909 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	34 800 000	46 400 000
Summa långfristiga skulder		34 800 000	46 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	Not 13	5 400 000	0
Leverantörsskulder		77 070	156 264
Skatteskulder		386 968	341 806
Övriga skulder		342 880	308 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	409 620	429 077
Summa kortfristiga skulder		6 616 537	1 235 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 714 400	160 545 331

AS

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015-2016	2014-2015
Utemiljö	2 år	2 år
Stomme och grund	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	5 år	5 år
Stomkomplettering förening	30 år	30 år
Stomkomplettering medlem	75 år	75 år
Stamledningar	30 år	30 år
Värmesystem	28 år	28 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Garage	75 år	75 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	1 396 642	1 350 190
Årsavgifter - bortfall	0	-18 895
Hyror bostäder	337 090	420 440
Hyror lokaler momspliktiga	1 558 512	1 600 985
Öresutjämning	17	-35
	3 292 261	3 352 685

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016-2017	2015-2016
	Övriga intäkter	75 294	8 947
		75 294	8 947



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 080	48 812
	Fastighetsskötsel beställning	4 705	31 145
	Snöröjning/sandning	5 963	0
	Städning entreprenad	48 517	50 603
	Städning enligt beställning	23 850	829
	Mattvätt/Hyrmattor	0	3 545
	Hissbesiktning	2 694	0
	Gård	2 226	0
	Serviceavtal	24 866	22 253
	Förbrukningsmateriel	0	373
	Störningsjour och larm	0	13 604
		159 901	171 164
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 614
	Lokaler	5 967	0
	Gemensamma utrymmen	2 750	14 375
	Tvättstuga	4 516	45 157
	Vind	9 229	0
	Entré/trapphus	723	6 528
	Lås	15 509	10 998
	Installationer	8 176	0
	VVS	18 109	30 099
	Ventilation	5 796	10 242
	Elinstallationer	15 657	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	22 412
	Hiss	-3 058	23 829
	Fönster	6 375	259
	Mark/gård/utemiljö	9 210	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 722
	Vattenskada	0	22 094
		98 958	191 329
	Periodiskt underhåll		
	Vind	90 794	0
	Källare	0	537 942
	VVS	50 085	0
	Värmeanläggning	246 132	0
		387 011	537 942
	Taxebundna kostnader		
	El	99 765	77 031
	Värme	490 545	432 685
	Vatten	52 294	47 170
	Sophämtning/renhållning	116 874	140 740
	Grovsopor	0	9 968
		759 478	707 594
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 112	68 636
	Självrisk	0	15 000
	Samfällighetsavgift	0	5 000
	Kabel-TV	5 908	7 743
		85 020	96 379
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	196 020	190 948
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 686 388	1 895 358

88

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Tele- och datakommunikation	1 255	1 188
	Juridiska åtgärder	193 641	35 298
	Inkassering avgift/hyra	7 515	2 975
	Hyresförluster	0	61
	Revisionsarvode extern revisor	35 775	18 722
	Föreningskostnader	10 561	82 848
	Fritids- och trivselkostnader	366	0
	Förvaltningsarvode	63 765	61 493
	Förvaltningsarvoden övriga	9 302	3 518
	Administration	58 968	4 330
	Konsultarvode	390 911	544 467
		772 059	754 900
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 000	97 503
	Sociala kostnader	35 190	29 353
		147 190	126 856
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	0	-1
	Stomme och grund K3	594 095	394 095
	Yttertak K3	97 500	0
	Fasader/balkonger K3	97 500	0
	Fönster/dörrar och portar K3	144 888	144 888
	Stomkomplettering förening K3	185 457	185 457
	Stomkomplettering medlem K3	173 866	173 866
	Stamledningar VA K3	115 910	115 910
	Värmesystem K3	162 275	162 275
	Luftbehandlingssystem K3	116 667	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	185 457	185 457
	Hissar K3	48 571	0
	Sekundärbyggnader K3	0	200 000
	Utemiljö allmänt K3	92 729	92 728
	Inventarier	6 837	6 837
		2 021 752	1 661 512

TS

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 712 638	144 712 638
	Nyanskaffningar	0	13 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	157 712 638	157 712 638
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 654 676	-1 064 063
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 014 914	-1 654 676
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 669 590	-2 718 739
	Planenligt restvärde vid årets slut	154 043 048	144 712 637
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 057 282	67 057 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 400 000	45 800 000
	Taxeringsvärde mark	53 862 000	38 568 000
		104 262 000	84 368 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	75 000 000
	Lokaler	13 262 000	9 368 000
		104 262 000	84 368 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-06-30	2016-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	3 115 850	1 167 360
		3 115 850	1 167 360
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-06-30	2016-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 371	68 371
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 371	68 371
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 837	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 837	-6 837
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 674	-6 837
	Redovisat restvärde vid årets slut	54 697	61 534

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Kundfordringar	1 125	1 125
	Skattekonto	201 699	84 078
	Klientmedel hos SBC	843 457	2 872 022
	Fordringar	13 031	0
		1 059 312	2 957 225

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Försäkring	26 371	0
	Kabel-TV	1 970	0
	Serviceavtal	0	0
	Fastighetsskötsel	13 254	0
		41 595	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,000 %	0	6 200 000	Löst
	Swedbank	1,520 %	13 400 000	13 400 000	2021-08-25
	Swedbank	3,570 %	13 400 000	13 400 000	2018-08-27
	Swedbank	0,852 %	13 400 000	13 400 000	Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		40 200 000	46 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 400 000	0	
			34 800 000	46 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 800 000 kr.

Handwritten signature

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2017-06-30	2016-06-30
	Fastighetsinteckningar	54 600 000	54 600 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av nytt passersystem och tillgänglighetsanpassning påbörjat.

Avfallshanteringsfrågan är nu löst i och med överenskommelsen med Johanna N att Brf Killingen 21 tar över lokalen för inrättande av avfallshanteringsrum.



Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Värme	12 717	0
	Arvoden	0	45 000
	Sociala avgifter	0	14 139
	Ränta	77 385	100 972
	Tvättstuga	0	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	319 517	236 274
	Upplupna kostnader	0	32 692
		409 619	429 077

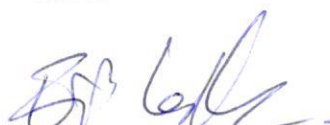
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 11 2017


Karl Mikael Grundström
Ledamot


Stavros Constantinou
Ledamot


Emma Sofia Hedlund
Ledamot


Harald Erik Golrang
Ledamot


Lars Peter Sellin
Ledamot


Karin Annica Eva-Lena Öström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 11 - 2017


Pontus Stormsköld
Extern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Killingen 21, org.nr. 769610-3543.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Killingen 21 för räkenskapsåret 20160701-20170630.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Killingen 21 för räkenskapsåret 20160701-20170630 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna avvägas så att de motsvarar föreningens kostnader samt avsättningar till fonder.

Stockholm den 19/11-2017



Pontus Stormsköld
BoRevision AB