



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Killingen 21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

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. 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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

Stavros Constantinou	Ledamot	Avgått VT-2018
Karl Mikael Grundström	Ledamot	
Emma Sofia Hedlund	Ledamot	Avgått VT-2018
Anna Teresia Innala	Ledamot	
Sandra Anne Kristina Nyholm	Ledamot	
Lars Peter Sellin	Ledamot	
Karin Annica Eva-Lena Öström	Ledamot	Avgått VT-2018
Erika Maria Ellen Strandén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Eric de Basso	Sammanställande
Lars Lindberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-05.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-14. Extra stämma med anledning av nya andelstal och uppdaterade föreningsstadgar..

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.

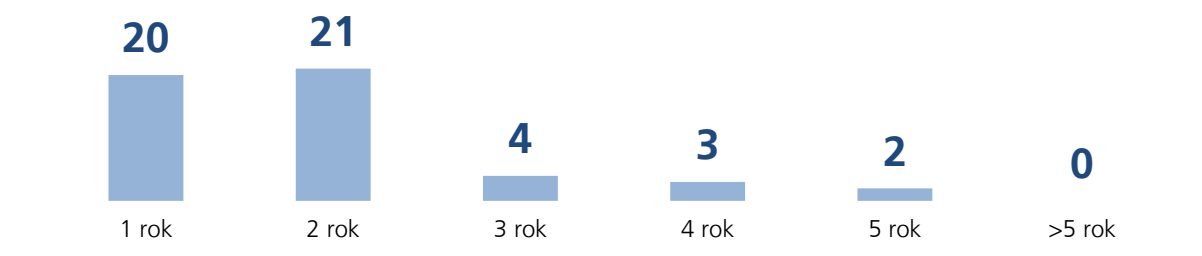
Värdeåret är 1997.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
AVIS / Sweden Rent a Car AB	786 m ²	2018-12-31
Revente Bygg	30 m ²	2021-02-28
Rubid AB	78 m ²	2019-03-31
In och Bli Fin	48 m ²	2019-06-30
Future Car Care	402 m ²	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Renoverad 2010

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2015 - 2016	Besiktigades VT-2018
Ventilation	2015 - 2016	Besiktigas 2019
Hissar	2015 - 2016	Besiktigas 2019
Takrenovering	2015 - 2016	Kompletterades 2017/2018

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
TV, telefoni och bredband	Bahnhof

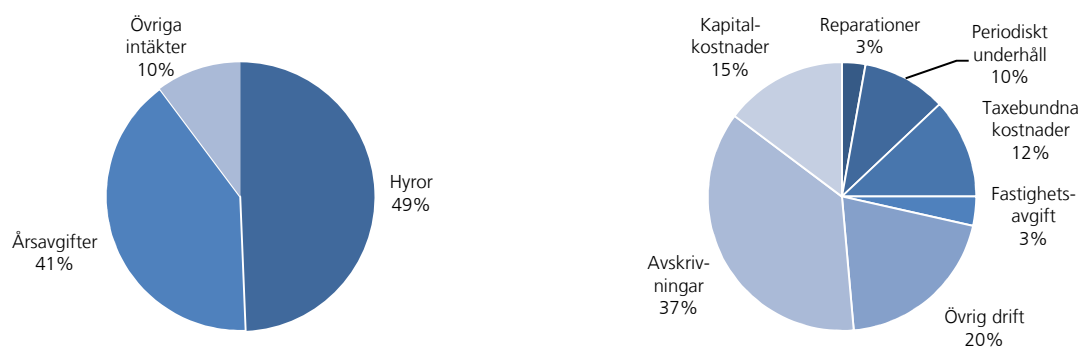
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-09-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 220 169	3 165 112
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 684 597	3 367 554
Finansiella intäkter	42	1 805
Minskning kortfristiga fordringar	8 803	0
Medlemsinsatser	6 100 000	5 500 000
Kapitaltillskott	-33 238	1 251 569
Ökning av kortfristiga skulder	208 519	0
	9 968 722	10 120 928
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 652 011	2 605 638
Finansiella kostnader	802 347	1 105 510
Ökning av materiella anläggningstillgångar	244 955	1 948 490
Ökning av kortfristiga fordringar	0	187 274
Minskning av långfristiga skulder	0	6 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	5 400 000	18 959
	9 099 313	12 065 870
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 089 579	1 220 169
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	869 409	-1 944 942

*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 1 315 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

Amortering av 5 MSEK, hösten 2017.

Nytt passersystem infördes i föreningen, hösten 2017.

Extrastämma våren 2018, där nya andelstal fastställdes samt ett första beslut av två gällande uppdaterade föreningsstadgar togs.

Elarbeten och byte av belysning i trapphus, tvättstuga liksom källare, våren 2018.

Försäljning av råvind: Pågående process gällande alla entreprenadsdelar, där närmast förestående diskussion gäller åtgärdsplan för fasaden i enlighet med garantibesiktning. I denna del har Medvind sedan i juni 2018 haft tid att åtgärda problemen. Föreningen avser att inleda diskussion huruvida avhjälpande av dessa fel ska ske ekonomiskt eller avhjälpas på annat sätt. I övriga entreprenadsdelar återstår utförande av garantibesiktning enligt de tidsramar som gäller för respektive entreprenad, vilket föreningen monitorerar löpande

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 13 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	476	575	548	577
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 476	1 469	1 567	1 603
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 115	16 536	19 087	21 637
Elkostnad/m ² totalyta	15	27	21	13
Värmekostnad/m ² totalyta	107	132	116	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	185	297	377	418
Soliditet (%)	77	74	70	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 764	-2 364	-2 467	-511
Nettoomsättning (tkr)	3 285	3 292	3 353	3 470

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 399 m² bostäder och 947 m² lokaler.

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	118 915 101	2 895 750	0	116 019 351
Upplåtelseavgifter	7 415 800	3 204 250	0	4 211 550
Kapitaltillskott	2 440 644	-33 238	0	2 473 882
S:a bundet eget kapital	128 771 545	6 066 762	0	122 704 783
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 406 920	0	-2 363 541	-3 043 379
Årets resultat	-1 764 486	-1 764 486	2 363 541	-2 363 541
S:a ansamlad förlust	-7 171 406	-1 764 486	0	-5 406 920
S:a eget kapital	121 600 139	4 302 276	0	117 297 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 764 486
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 406 920
summa balanserat resultat	-7 171 406

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 171 406
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 284 587	3 292 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400 010	75 294
Summa rörelseintäkter		3 684 597	3 367 554
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 941 023	-1 686 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-636 079	-772 059
Personalkostnader	Not 6	-74 910	-147 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 994 766	-2 021 752
Summa rörelsekostnader		-4 646 778	-4 627 390
RÖRELSERESULTAT		-962 181	-1 259 836
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	1 805
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 347	-1 105 510
Summa finansiella poster		-802 305	-1 103 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 764 486	-2 363 541
ÅRETS RESULTAT		-1 764 486	-2 363 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	155 415 923	154 043 048
Pågående byggnation	Not 9	0	3 115 850
Maskiner och inventarier	Not 10	47 860	54 697
Summa materiella anläggningstillgångar		155 463 783	157 213 594
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 463 783	157 213 594
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 711	23 186
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 242 408	1 059 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 696	41 596
Summa kortfristiga fordringar		2 306 815	1 124 094
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		54 597	376 712
Summa kassa och bank		54 597	376 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 361 412	1 500 806
SUMMA TILLGÅNGAR		157 825 195	158 714 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 330 901	120 230 901
Kapitaltillskott		2 440 644	2 473 882
Summa bundet eget kapital		128 771 545	122 704 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 406 920	-3 043 379
Årets resultat		-1 764 486	-2 363 541
Summa fritt eget kapital		-7 171 406	-5 406 920
SUMMA EGET KAPITAL		121 600 139	117 297 863
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 800 000	34 800 000
Summa långfristiga skulder		34 800 000	34 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 400 000
Leverantörsskulder		123 558	77 070
Skatteskulder		389 169	386 968
Övriga skulder		278 138	342 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	634 192	409 620
Summa kortfristiga skulder		1 425 056	6 616 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 825 195	158 714 400

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
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
Balkonger	40 år	0
Passeringssystem	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	1 491 179	1 396 642
Hyror bostäder	259 674	337 090
Hyror lokaler momspliktiga	1 557 971	1 558 512
Hyesrabatt	-24 254	0
Öresutjämning	18	17
	3 284 587	3 292 261

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Fakturerade kostnader moms	400 000	0
Övriga intäkter	10	75 294
	400 010	75 294

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 721	47 080
	Fastighetsskötsel beställning	9 303	4 705
	Snöröjning/sandning	21 942	5 963
	Städning entreprenad	49 141	48 517
	Städning enligt beställning	958	23 850
	Sotning	25 148	0
	Hissbesiktning	3 180	2 694
	Gård	0	2 226
	Serviceavtal	42 095	24 866
	Förbrukningsmateriel	17 982	0
	Teleport/hissanläggning	6 891	0
	Störningsjour och larm	10 538	0
	Brandskydd	14 154	0
		255 051	159 901
	Reparationer		
	Lokaler	0	5 967
	Gemensamma utrymmen	0	2 750
	Tvättstuga	10 812	4 516
	Vind	0	9 229
	Entré/trapphus	39 651	723
	Lås	18 527	15 509
	Installationer	0	8 176
	VVS	20 253	18 109
	Ventilation	0	5 796
	Elinstallationer	21 972	15 657
	Hiss	12 017	-3 058
	Fönster	5 519	6 375
	Mark/gård/utemiljö	0	9 210
	Skador/klotter/skadegörelse	11 464	0
	Vattenskada	13 688	0
		153 902	98 958
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	158 621	0
	Vind	0	90 794
	VVS	0	50 085
	Värmeanläggning	0	246 132
	Elinstallationer	131 999	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	215 621	0
	Tak	47 118	0
		553 359	387 011
	Taxebundna kostnader		
	El	63 824	99 765
	Värme	463 650	490 545
	Vatten	64 693	52 294
	Sophämtning/renhållning	62 600	116 874
		654 767	759 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 655	79 112
	Kabel-TV	11 140	5 908
		130 794	85 020
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	193 149	196 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 941 023	1 686 388

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Tele- och datakommunikation	3 344	1 255
	Juridiska åtgärder	155 507	193 641
	Inkassering avgift/hyra	11 504	7 515
	Hyresförluster	4 086	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 148	35 775
	Föreningskostnader	28 829	10 561
	Fritids- och trivselkostnader	3 767	366
	Förvaltningsarvode	65 851	63 765
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 302
	Administration	28 131	58 968
	Konsultarvode	301 626	390 911
	Tidningar facklitteratur	2 588	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	0
		636 079	772 059
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 000	112 000
	Sociala kostnader	17 910	35 190
		74 910	147 190
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Stomme och grund K3	594 095	594 095
	Yttertak K3	97 500	97 500
	Fasader/balkonger K3	163 243	97 500
	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	116 667
	Fastighetsel inkl. svagström K3	185 457	185 457
	Hissar K3	48 571	48 571
	Utemiljö allmänt K3	0	92 729
	Inventarier	6 837	6 837
		1 994 766	2 021 752

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	157 712 638	157 712 638
	Nyanskaffningar	3 360 805	0
	Utgående anskaffningsvärde	161 073 443	157 712 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 669 590	-1 654 676
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 987 929	-2 014 914
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 657 519	-3 669 590
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 338 109	154 043 048
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 057 282	67 057 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 400 000	50 400 000
	Taxeringsvärde mark	64 862 000	53 862 000
		119 262 000	104 262 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	91 000 000
	Lokaler	13 262 000	13 262 000
		119 262 000	104 262 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-06-30	2017-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 115 850
		0	3 115 850
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 371	68 371
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 371	68 371
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 674	-6 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 837	-6 837
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 511	-13 674
	Redovisat restvärde vid årets slut	47 860	54 697

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-06-30	2017-06-30		
	Kundfordringar	1 125	1 125		
	Skattekonto	206 301	201 699		
	Klientmedel hos SBC	2 034 982	843 457		
	Fordringar	0	13 031		
		2 242 408	1 059 312		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-06-30	2017-06-30		
	Försäkring	31 094	26 371		
	Kabel-TV	2 857	1 970		
	Fastighetsskötsel	21 745	13 254		
		55 696	41 595		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-06-30	2018-06-30	2017-06-30	ändringsdag	
Swedbank	1,520 %	13 400 000	13 400 000	2021-08-25	
Swedbank	0,560 %	13 400 000	13 400 000	Rörligt	
Swedbank	0,560 %	8 000 000	13 400 000	Rörligt	
Summa skulder till kreditinstitut		34 800 000	40 200 000		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-5 400 000		
		34 800 000	34 800 000		

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2018-06-30

2017-06-30

Fastighetsinteckningar

54 600 000

54 600 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete och uppföljning (garantibesiktningar) av utförda entreprenader.

Ommålning av trapphus.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-06-30

2017-06-30

El

3 684

0

Värme

19 614

12 717

Vatten

9 534

0

Ränta

57 681

77 385

Konsultarvode

8 280

0

Förutbetalda hyror och avgifter

535 148

319 517

Tele- och datakommunikation

250

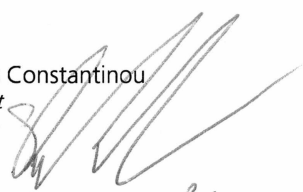
0

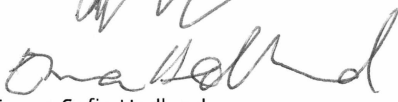
634 191

409 619

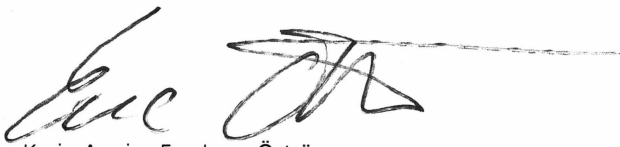
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 10 2018


Stavros Constantinou
Ledamot


Emma Sofia Hedlund
Ledamot


Sandra Anne Kristina Nyholm
Ledamot

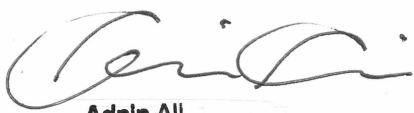

Karin Annica Eva-Lena Öström
Ledamot


Karl Mikael Grundström
Ledamot


Anna Teresia Innala
Ledamot


Lars Peter Sellin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 11 2018


Adnin Ali
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen 21, org.nr. 769610–3543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 21 för år 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Killingen 21 för år 2017-07-01 – 2018-06-30 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:

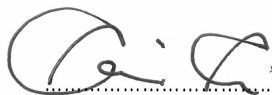
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 21 november 2018



Adnin Ali

BoRevision AB

Budget

	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 502 504	1 491 179	1 467 176
Hyror bostäder	261 480	259 674	257 867
Hyror lokaler momspliktiga	1 285 042	1 557 971	1 920 407
Hysesrabatt	0	-24 254	0
Öresutjämning	0	18	0
Fakturerade kostnader moms	0	400 000	0
Övriga intäkter	0	10	0
	3 049 026	3 684 597	3 645 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 500	-64 766	-48 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-8 278	-20 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-21 942	-10 000
Städning entreprenad	-50 000	-49 141	-49 500
Städning enligt beställning	-10 000	-958	-10 000
Sotning	0	-25 148	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 180	-4 000
Serviceavtal	-25 000	-42 095	-23 500
Förbrukningsmateriel	-10 000	-17 982	-1 000
Teleport/hissanläggning	0	-6 891	0
Störningsjour och larm	-15 000	-10 538	-15 000
Brandskydd	0	-14 154	0
	-179 500	-265 072	-186 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-10 812	0
Entré/trapphus	0	-39 651	0
Lås	0	-18 527	0
VVS	0	-20 253	0
Elinstallationer	0	-21 972	0
Hiss	0	-12 017	0
Fönster	0	-5 519	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 464	0
Vattenskada	0	-13 688	0
	-200 000	-153 902	-150 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-158 621	0
Elinstallationer	0	-131 999	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-215 621	0
Tak	0	-47 118	0
	0	-553 359	0
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-63 824	-102 000
Värme	-540 000	-463 650	-511 000
Vatten	-56 000	-64 693	-53 400
Sophämtning/renhållning	-100 000	-62 600	-100 000
	-760 000	-654 767	-766 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-150 749	-110 00
Kabel-TV	-11 500	-11 140	-8 000
	-111 500	-161 888	-118 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-200 500	-193 149	-193 000
	-200 500	-193 149	-193 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 344	-1 500
Juridiska åtgärder	-150 000	-155 507	-100 000
Inkassering avgift/hyra	-7 700	-11 504	-5 000
Hysesförluster	0	-4 086	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 700	-25 148	-25 000
Föreningskostnader	-15 000	-28 829	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 767	0
Förvaltningsarvode	-68 000	-65 851	-65 000
Administration	-30 000	-27 631	-5 000
Konsultarvode	-300 000	-301 626	-300 000
Tidningar facklitteratur	-2 500	-2 588	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 700	0
	-612 600	-635 579	-521 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-57 000	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-31 420	-17 910	-37 700
	-131 420	-74 910	-157 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-549 100	-594 095	-594 100
Yttertak K3	-97 500	-97 500	-97 500
Fasader/balkonger K3	-97 500	-97 500	-97 500
Fönster/dörrar och portar K3	-144 900	-144 888	-144 900
Stomkomplettering förening K3	-185 500	-185 457	-185 500
Stomkomplettering medlem K3	-173 900	-173 866	-173 900
Stamledningar VA K3	-115 900	-115 910	-115 900
Värmesystem K3	-162 300	-162 275	-162 300
Luftbehandlingssystem K3	-116 700	-116 667	-116 700
Förbättringar	-99 404	-65 743	0
Fastighetsel inkl. svagström K3	-185 500	-185 457	-185 500
Hissar K3	-48 600	-48 571	-48 600
Inventarier	-6 836	-6 837	-6 837
	-1 956 640	-1 994 766	-1 929 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 152 160	-4 687 392	-3 916 200
RÖRELSERESULTAT	-1 103 134	-1 002 795	-270 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-690 000	-801 877	-1 100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-470	0
	-690 000	-802 305	-1 100 000
RESULTAT	-1 793 134	-1 805 101	- 1 370 750