



2018-2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Killingen 21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

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.
- 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 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 2019-03-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Peter Sellin	Ordförande
Karl Mikael Grundström	Kassör
Ing-Britt Maria Hannerstål	Ledamot
Anna Teresia Innala	Ledamot
Sandra Anne Kristina Nyholm	Ledamot
Erika Maria Ellen Strandén	Ledamot

Lidia Grigo	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Eric de Basso	Sammanställande
Lars Lindberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-06.

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.

Föreningen kommer från 2019-09-30 försäkra sin fastighet hos Nordeuropa Försäkring.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

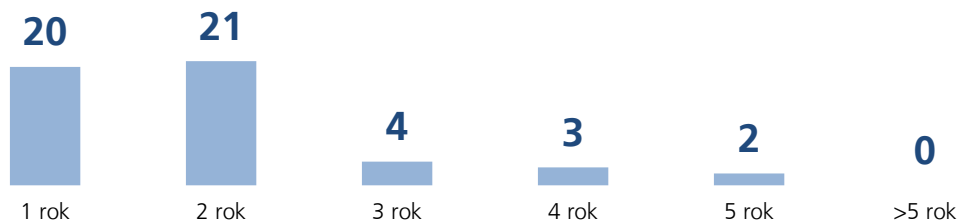
Värdeåret är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 231 m², varav 3 399 m² utgör lägenhetsyta och 832 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Revente Bygg	30 m ²	2021-02-28
Rubid AB	78 m ²	2022-03-31
In och Bli Fin	48 m ²	2022-06-30
Future Car Care	402 m ²	2021-03-31
Swefurn	274 m ²	2021-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Färdigställande av soprum

Färdigställande av nya barnvagnsrummet

Färdigställande av nya styrelserummet

Kallasfaltering av gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2018 - 2019	Översyn av lokalhyresgästernas ventilation
Takrenovering	2018 - 2019	Färdigställande av takarbetsplatser
Hissar	2018 - 2019	Generellt underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Robin Catrana
Hiss-förvaltning	Stockholms Hiss-Service AB
Störningar av boende	Svenska Störningsjouren AB
TV, telefoni och bredband	Com Hem AB
TV, telefoni och bredband	Bredbandsbolaget
Städning	Bålstastädarna AB
Grovsopor	Junkbusters Stockholm AB
TV, telefoni och bredband	Bahnhof/Sappa
Lås- och passersystem	Storstadens Lås

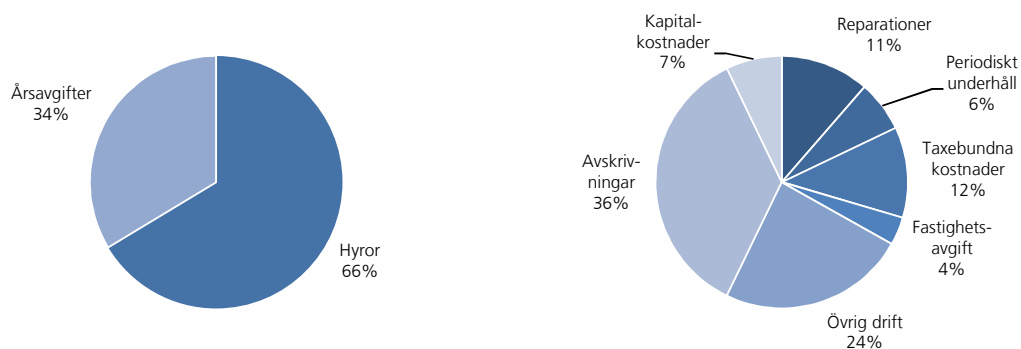
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-09-01 med 32,70 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 089 579	1 220 169
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 984 193	3 684 597
Finansiella intäkter	519	42
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 803
Medlemsinsatser	5 150 000	6 100 000
Kapitaltillskott	0	-33 238
Ökning av kortfristiga skulder	0	208 519
	8 134 712	9 968 722
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 250 939	2 652 011
Finansiella kostnader	405 841	802 347
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	244 955
Ökning av kortfristiga fordringar	10 914	0
Minskning av långfristiga skulder	4 800 000	5 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	118 309	0
	8 586 003	9 099 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 638 288	2 089 579
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-451 290	869 409

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Antagande och registrering av nya föreningsstadgar per den 1 mars 2019.
- Trapphusmålning både på Sveavägen 140 och Frejgatan 47.
- Namnskyllsprojektet och elementskydd i respektive trapphus.
- Ökad och förbättrad belysning i respektive trapphus.
- Bygglov för mur mot samfälligheten på gården beviljat i juni 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelser under året: 4 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	313	476	575	548
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 930	1 496	1 469	1 567
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 357	11 115	16 536	19 087
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	27	21
Värmekostnad/m ² totalyta	117	107	132	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	15	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	185	297	377
Soliditet (%)	80	77	74	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 700	-1 764	-2 364	-2 467
Nettoomsättning (tkr)	2 984	3 285	3 292	3 353

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 399 m² bostäder och 832 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	121 810 851	2 895 750	0	118 915 101
Upplåtelseavgifter	9 670 050	2 254 250	0	7 415 800
Kapitaltillskott	2 440 644	0	0	2 440 644
Fond för yttre underhåll	493 107	493 107	0	0
S:a bundet eget kapital	134 414 652	5 643 107	0	128 771 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 664 513	-493 107	-1 764 486	-5 406 920
Årets resultat	-2 700 496	-2 700 496	1 764 486	-1 764 486
S:a ansamlad förlust	-10 365 009	-3 193 603	0	-7 171 406
S:a eget kapital	124 049 643	2 449 504	0	121 600 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 700 496
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 171 406
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 107
summa balanserat resultat	-10 365 009

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

373 851
-9 991 158

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 984 192	3 284 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	400 010
Summa rörelseintäkter		2 984 193	3 684 597
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 458 121	-1 941 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-583 364	-636 079
Personalkostnader	Not 6	-209 454	-74 910
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 028 428	-1 994 766
Summa rörelsekostnader		-5 279 367	-4 646 778
RÖRELSERESULTAT		-2 295 174	-962 181
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		519	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 841	-802 347
Summa finansiella poster		-405 322	-802 305
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 700 496	-1 764 486
ÅRETS RESULTAT		-2 700 496	-1 764 486

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	153 394 333	155 415 923
Inventarier	Not 9	41 023	47 860
Summa materiella anläggningstillgångar		153 435 355	155 463 783
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 435 355	155 463 783
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 669	8 711
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 727 995	2 242 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 955	55 696
Summa kortfristiga fordringar		1 803 619	2 306 815
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		117 416	54 597
Summa kassa och bank		117 416	54 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 921 036	2 361 412
SUMMA TILLGÅNGAR		155 356 391	157 825 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 480 901	126 330 901
Kapitaltillskott		2 440 644	2 440 644
Fond för yttre underhåll	Not 12	493 107	0
Summa bundet eget kapital		134 414 652	128 771 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 664 513	-5 406 920
Årets resultat		-2 700 496	-1 764 486
Summa fritt eget kapital		-10 365 009	-7 171 406
SUMMA EGET KAPITAL		124 049 643	121 600 139
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 400 000	34 800 000
Summa långfristiga skulder		13 400 000	34 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 600 000	0
Leverantörsskulder		85 834	123 558
Skatteskulder		392 010	389 169
Övriga skulder		560 408	278 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	268 495	634 192
Summa kortfristiga skulder		17 906 748	1 425 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 356 391	157 825 195

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
Stomme och grund	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	5 år	5 år
Stomkomplettering förening	20 - 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	35 år	0
Passeringssystem	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 003 880	1 491 179
Hyror bostäder	220 180	259 674
Hyror lokaler momspliktiga	1 758 276	1 557 971
Hysesrabatt	0	-24 254
Avgift andrahandsuthyrning	1 850	0
Öresutjämning	6	18
	2 984 192	3 284 587

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader moms	0	400 000
Övriga intäkter	1	10
	1	400 010

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 785	53 721
	Fastighetsskötsel beställning	15 029	9 303
	Snöröjning/sandning	14 190	21 942
	Städning entreprenad	56 599	49 141
	Städning enligt beställning	21 308	958
	Sotning	0	25 148
	Hissbesiktning	4 986	3 180
	Gemensamma utrymmen	52 629	0
	Sophantering	1 193	0
	Gård	542	0
	Serviceavtal	16 671	42 095
	Förbrukningsmateriel	17 713	17 982
	Teleport/hissanläggning	0	6 891
	Störningsjour och larm	8 192	10 538
	Brandskydd	46 060	14 154
		313 897	255 051
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	18 405	0
	Lokaler	40 759	0
	Gemensamma utrymmen	65 767	0
	Tvättstuga	50 034	10 812
	Sophantering/återvinning	32 459	0
	Källare	8 925	0
	Entré/trapphus	47 946	39 651
	Lås	113 747	18 527
	VVS	61 996	20 253
	Värmeanläggning/undercentral	1 614	0
	Ventilation	2 624	0
	Elinstallationer	73 468	21 972
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 508	0
	Bredband	11 813	0
	Hiss	68 294	12 017
	Fasad	4 553	0
	Fönster	0	5 519
	Mark/gård/utemiljö	10 414	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 274	11 464
	Vattenskada	23 371	13 688
		647 969	153 902
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 516	0
	Gemensamma utrymmen	5 343	0
	Sophantering/återvinning	0	158 621
	Entré/trapphus	333 666	0
	Elinstallationer	0	131 999
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	29 327	215 621
	Tak	0	47 118
		373 852	553 359

Not 4		2018-2019	2017-2018	
FORTSÄTTNING				
Taxebundna kostnader				
El		73 153	63 824	
Värme		494 981	463 650	
Vatten		47 795	64 693	
Sophämtning/renhållning		45 793	62 600	
		661 722	654 767	
Övriga driftkostnader				
Försäkring		130 858	119 655	
Kabel-TV		11 519	11 140	
Bredband		117 094	0	
		259 470	130 794	
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		201 211	193 149	
TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 458 121	1 941 023	
Not 5		2018-2019	2017-2018	Not 5
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER				
Tele- och datakommunikation		5 345	3 344	
Juridiska åtgärder		121 072	155 507	
Inkassering avgift/hyra		2 125	11 504	
Hyresförluster		8 698	4 086	
Övriga förluster		71 125	0	
Revisionsarvode extern revisor		22 600	25 148	
Föreningskostnader		17 094	28 829	
Styrelseomkostnader		11 317	0	
Fritids- och trivselkostnader		0	3 767	
Förvaltningsarvode		68 642	65 851	
Administration		10 103	28 131	
Konsultarvode		239 119	301 626	
Tidningar facklitteratur		315	2 588	
Bostadsrätterna Sverige Ek För		5 810	5 700	
		583 364	636 079	
Not 6		2018-2019	2017-2018	Not 6
PERSONALKOSTNADER				
Anställda och personalkostnader				
Föreningen har inte haft någon anställd.				
Följande ersättningar har utgått				
Styrelse och internrevisor		161 500	57 000	
Sociala kostnader		47 954	17 910	
		209 454	74 910	

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Stomme och grund K3	594 095	594 095
	Yttertak K3	97 500	97 500
	Fasader/balkonger K3	97 500	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
	Förbättringar	99 405	65 743
	Fastighetsl. inkl. svagström K3	185 457	185 457
	Hissar K3	48 571	48 571
	Inventarier	6 837	6 837
		2 028 428	1 994 766

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	161 073 443	157 712 638
	Nyanskaffningar	333 666	3 360 805
	Utgående anskaffningsvärde	161 407 109	161 073 443
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 657 519	-3 669 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 029 932	-1 987 929
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 687 451	-5 657 519
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 719 657	155 415 923
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 057 282	67 057 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 200 000	54 400 000
	Taxeringsvärde mark	96 169 000	64 862 000
		164 369 000	119 262 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	152 000 000	106 000 000
	Lokaler	12 369 000	13 262 000
		164 369 000	119 262 000

Not 9	INVENTARIER	2019-06-30	2018-06-30		
	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	-20 511	-13 674		
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 837	-6 837		
	Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 348	-20 511			
Redovisat restvärde vid årets slut	41 023	47 860			
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30		
	Kundfordringar	0	1 125		
	Skattekonto	207 123	206 301		
	Klientmedel hos SBC	1 520 872	2 034 982		
		1 727 995	2 242 408		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30		
	Försäkring	33 255	31 094		
	Kabel-TV	2 914	2 857		
	Fastighetsskötsel	8 487	21 745		
	Bredband	29 300	0		
		73 956	55 696		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30	ändringsdag
	Swedbank	1,520 %	13 400 000	13 400 000	2021-08-25
	Swedbank	0,740 %	13 400 000	13 400 000	Rörligt
	Swedbank	0,740 %	3 200 000	8 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		30 000 000	34 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 600 000	0	
			13 400 000	34 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	54 600 000	54 600 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	El	5 424	3 684
	Värme	20 318	19 614
	Vatten	9 646	9 534
	Ränta	26 598	57 681
	Avgifter och hyror	206 132	535 148
	Konsultarvode	0	8 280
	Tele- och datakommunikation	378	250
		268 496	634 191

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 10 2019



Lars Peter Sellin
Ordförande



Karl Mikael Grundström
Kassör



Ing-Britt Hannerstål
Ledamot



Anna Teresia Innala
Ledamot



Sandra Anne Kristina Nyholm
Ledamot

Erika Maria Ellen Strandén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 11 - 2019



Adnin Ali
Extern revisor
BoRevision

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 år 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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. 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 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 eventuella 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 2018-07-01—2019-06-30 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 fortlopande 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 täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av redovisningen fram att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 20 november 2019



Adnin Ali
Borevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor