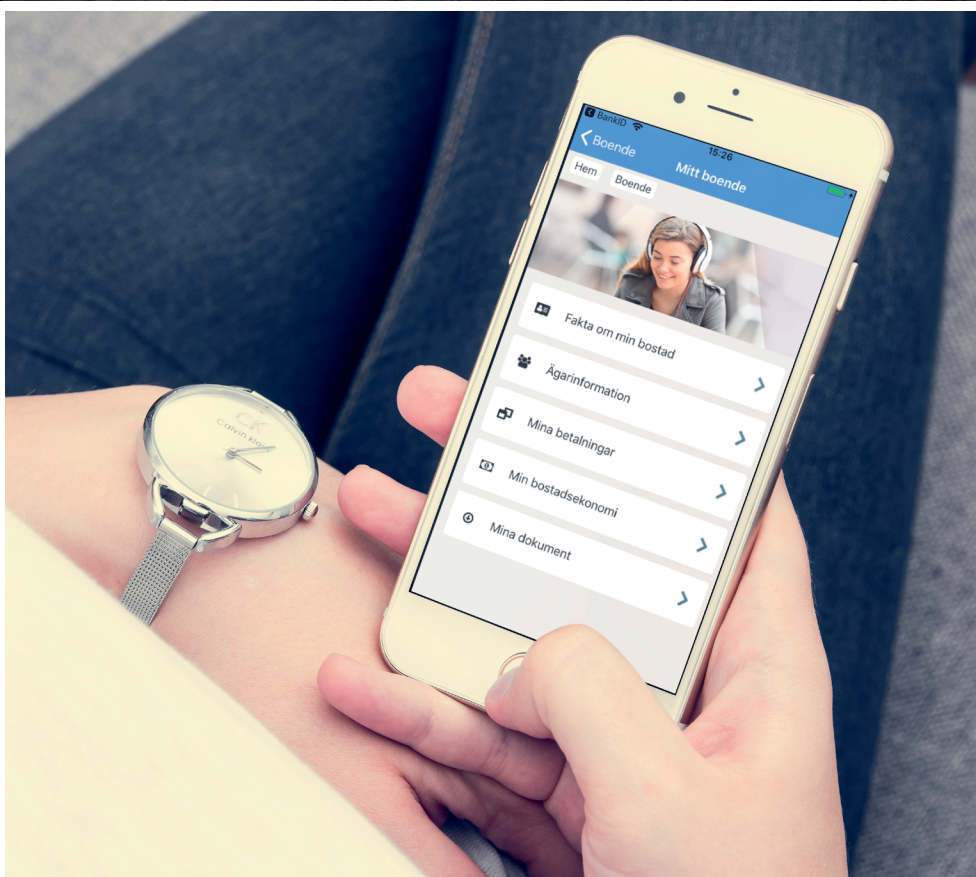




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

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

Lidya 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 2019-12-05.

Extra föreningsstämma hölls 2020-05-18. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-03. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Killingen 21	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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.

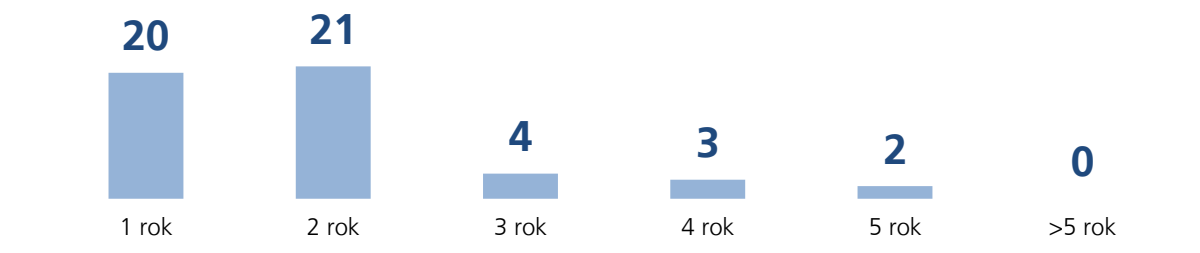
Värdeåret är 1997.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 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 mur på gård.

Målning av trapphus.

Mattor i trapphus.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019 - 2020	Fönster mot gatan
OVK	2019 - 2020	Hela fastigheten
Ventilation	2019 - 2020	Översyn av lokalhyresgästernas ventilation

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

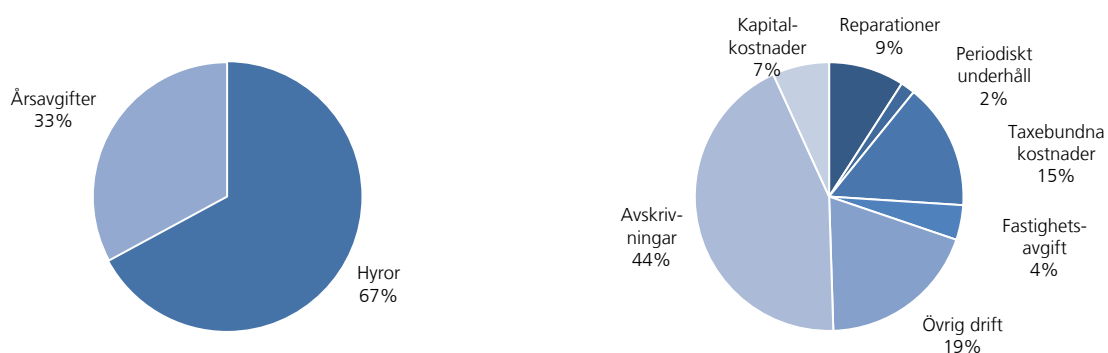
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Robin Catrana
Hiss-förvaltning	Stockholms Hiss-Service AB
TV, telefoni och bredband	Comhem AB
TV, telefoni och bredband	Bredbandsbolaget
Städning	Bålststädarna AB
TV, telefoni och bredband	Bahnhof/Sappa
Lås- och passersystem	Storstadens Lås

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 638 288	2 089 579
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 973 465	2 984 193
Finansiella intäkter	474	519
Medlemsinsatser	10 605 000	5 150 000
Kapitaltillskott	218 413	0
Ökning av kortfristiga skulder	589 466	0
	14 386 808	8 134 712
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 307 246	3 250 939
Finansiella kostnader	317 649	405 841
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 639 678	0
Ökning av kortfristiga fordringar	238 060	10 914
Minskning av långfristiga skulder	8 000 000	4 800 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	118 309
	13 502 632	8 586 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 522 464	1 638 288
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	884 176	-451 290

*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 1 429 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

- Ventilationsprojekt för samtliga affärslokaler är genomförda och de har nu fullgod ventilation i samtliga lokaler
- Fönsterbyte är genomfört i samtliga lägenheter som vetter mot Sveavägen och Frejgatan
- Under verksamhetsåret 2019/2020 har vi genomfört en OVK för hela fastigheten
- Målat båda trapphusen inkl dörrar och fönster i trapphusen
- Snygga mattor insatta i respektive trapphus

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 9 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	315	313	476	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 009	1 930	1 496	1 469
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 862	9 357	11 115	16 536
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	15	27
Värmekostnad/m ² totalyta	117	117	107	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	11	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	96	185	297
Soliditet (%)	85	80	77	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 683	-2 700	-1 764	-2 364
Nettoomsättning (tkr)	2 880	2 984	3 285	3 292

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	126 648 351	4 837 500	0	121 810 851
Upplåtelseavgifter	15 437 550	5 767 500	0	9 670 050
Kapitaltillskott	2 659 057	218 413	0	2 440 644
Fond för yttre underhåll	612 363	493 107	-373 851	493 107
S:a bundet eget kapital	145 357 321	11 316 520	-373 851	134 414 652
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 484 265	-493 107	-2 326 645	-7 664 513
Årets resultat	-1 683 149	-1 683 150	2 700 496	-2 700 496
S:a ansamlad förlust	-12 167 414	-2 176 257	373 851	-10 365 009
S:a eget kapital	133 189 907	9 140 263	0	124 049 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 683 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 991 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 107
summa balanserat resultat	-12 167 414

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

82 073
-12 085 341

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 879 780	2 984 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 685	1
Summa rörelseintäkter		2 973 465	2 984 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 879 413	-2 458 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 027	-583 364
Personalkostnader	Not 6	-128 806	-209 454
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 032 194	-2 028 428
Summa rörelsekostnader		-4 339 439	-5 279 367
RÖRELSERESULTAT		-1 365 974	-2 295 174
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 649	-405 841
Summa finansiella poster		-317 175	-405 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 683 149	-2 700 496
ÅRETS RESULTAT		-1 683 149	-2 700 496

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	151 538 636	153 394 333
Pågående byggnation	Not 9	2 377 510	0
Inventarier	Not 10	126 693	41 023
Summa materiella anläggningstillgångar		154 042 839	153 435 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 042 839	153 435 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 669
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 756 342	1 727 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	83 828	73 955
Summa kortfristiga fordringar		2 840 170	1 803 619
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		203 101	117 416
Summa kassa och bank		203 101	117 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 043 271	1 921 036
SUMMA TILLGÅNGAR		156 086 110	155 356 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 085 901	131 480 901
Kapitaltillskott		2 659 057	2 440 644
Fond för yttre underhåll	Not 13	612 363	493 107
Summa bundet eget kapital		145 357 321	134 414 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 484 265	-7 664 513
Årets resultat		-1 683 149	-2 700 496
Summa fritt eget kapital		-12 167 414	-10 365 009
SUMMA EGET KAPITAL		133 189 907	124 049 643
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 000 000	13 400 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	13 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	16 600 000
Leverantörsskulder		742 371	85 834
Skatteskulder		387 680	392 010
Övriga skulder		452 882	560 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	313 270	268 495
Summa kortfristiga skulder		1 896 203	17 906 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 086 110	155 356 391

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2018-2019	2017-2018
Stomme och grund	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	5 år	5 år
Stomkomplettering förening	20-30 år	20-30 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	40år
Inventarier	10 år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 009 358	1 003 880
Hyror bostäder	54 120	220 180
Hyror lokaler momspliktiga	2 005 328	1 758 276
Hysesrabatt	-195 322	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 296	1 850
Öresutjämning	1	6
	2 879 780	2 984 192

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	93 685	1
	93 685	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 031	58 785
	Fastighetsskötsel beställning	6 725	15 029
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 164	0
	Snöröjning/sandning	7 407	14 190
	Städning entreprenad	69 745	56 599
	Städning enligt beställning	8 389	21 308
	Mattvätt/Hyrmattor	3 341	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 875	0
	Hissbesiktning	2 717	4 986
	Myndighetstillsyn	7 453	0
	Gemensamma utrymmen	6 100	52 629
	Sophantering	0	1 193
	Gård	0	542
	Serviceavtal	22 579	16 671
	Förbrukningsmateriel	12 531	17 713
	Störningsjour och larm	0	8 192
	Brandskydd	36 177	46 060
		293 234	313 897
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	70 406	0
	Brf Lägenheter	1 790	18 405
	Lokaler	61 089	40 759
	Gemensamma utrymmen	1 784	65 767
	Tvättstuga	20 919	50 034
	Sophantering/återvinning	0	32 459
	Källare	0	8 925
	Entré/trapphus	3 168	47 946
	Lås	21 629	113 747
	VVS	10 592	61 996
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 614
	Ventilation	26 848	2 624
	Elinstallationer	48 405	73 468
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 254	2 508
	Bredband	0	11 813
	Hiss	6 747	68 294
	Fasad	0	4 553
	Fönster	13 583	0
	Mark/gård/utemiljö	8 340	10 414
	Skador/klotter/skadegörelse	4 432	9 274
	Vattenskada	120 115	23 371
		423 101	647 969
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	45 125	5 516
	Lokaler	14 080	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 343
	Entré/trapphus	0	333 666
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	29 327
	Tak	22 868	0
		82 073	373 852
	Taxebundna kostnader		
	El	78 080	73 153
	Värme	494 431	494 981
	Vatten	72 949	47 795
	Sophämtning/renhållning	62 819	45 793
		708 280	661 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 541	130 858

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2019-2020	2018-2019
	Kabel-TV	11 646	11 519
	Bredband	121 398	117 094
		177 585	259 470
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	195 140	201 211
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 879 413	2 458 121

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	7 501	5 345
	Juridiska åtgärder	12 397	121 072
	Inkassering avgift/hyra	875	2 125
	Hysesförluster	0	8 698
	Övriga förluster	0	71 125
	Revisionsarvode extern revisor	44 548	22 600
	Föreningskostnader	12 423	17 094
	Styrelseomkostnader	6 485	11 317
	Fritids- och trivselkostnader	3 724	0
	Förvaltningsarvode	70 784	68 642
	Administration	17 547	10 103
	Korttidsinventarier	5 421	0
	Konsultarvode	110 784	239 119
	Tidningar facklitteratur	315	315
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	5 810
		299 027	583 364

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 000	161 500
	Sociala kostnader	27 806	47 954
		128 806	209 454

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	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	100 799	99 405
	Fastighetsel inkl. svagström K3	185 457	185 457
	Hissar K3	48 571	48 571
	Inventarier	9 209	6 837
		2 032 194	2 028 428

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	161 073 443	161 073 443
	Nyanskaffningar	167 288	0
	Utgående anskaffningsvärde	161 240 731	161 073 443
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 679 110	-5 657 519
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 022 984	-2 021 590
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 702 094	-7 679 110
	Planenligt restvärde vid årets slut	151 538 636	153 394 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 057 282	67 057 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 200 000	68 200 000
	Taxeringsvärde mark	96 169 000	96 169 000
		164 369 000	164 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	152 000 000	152 000 000
	Lokaler	12 369 000	12 369 000
		164 369 000	164 369 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-06-30	2019-06-30
	Ombyggnation ventilation hörnlokal	1 558 930	0
	Fönsterbyte	818 880	
		2 377 510	0

Not 10	INVENTARIER	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 371	68 371
	Nyanskaffningar	94 880	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 251	68 371
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 348	-20 511
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 209	-6 837
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 557	-27 348
	Redovisat restvärde vid årets slut	126 694	41 023

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	199 452	207 123
	Momsavräkning	237 527	0
	Klientmedel hos SBC	2 319 363	1 520 872
		2 756 342	1 727 995

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Försäkring	50 789	33 255
	Kabel-TV	2 933	2 914
	Fastighetsskötsel	0	8 487
	Bredband	30 106	29 300
		83 828	73 956

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
	Vid årets början	493 107	0
	Reservering enligt stadgar	493 107	493 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-373 851	0
	Vid årets slut	612 363	493 107

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,520 %	13 400 000	13 400 000	2021-08-25
Swedbank	0,930 %	8 600 000	13 400 000	2021-08-11
Swedbank		0	3 200 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		22 000 000	30 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-16 600 000	
		22 000 000	13 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 000 000 kronor.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	54 600 000	54 600 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

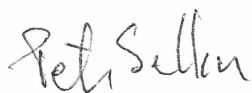
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsskötsel entreprenad	10 097	0
El	5 166	5 424
Värme	21 042	20 318
Vatten	10 602	9 646
Sophämtning	9 454	0
Ränta	23 596	26 598
Avgifter och hyror	232 984	206 132
Tele- och datakommunikation	329	378
	313 270	268 496

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

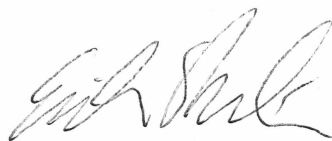
- Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-09.
- Mur på vår innergård kommer att byggas.

Styrelsens underskrifter

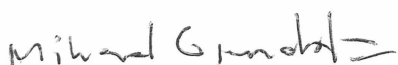
STOCKHOLM den 3 / 11 - 2020



Lars Peter Sellin
Ordförande



Erika Maria Ellen Strandén
Sekreterare



Karl Mikael Grundström
Kassör



Ing-Britt Maria Hannerstål
Ledamot



Sandra Anne Kristina Nyholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

9 / 11 - 2020



Adnin Ali
Extern revisor

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 20190701-20200630.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 räkenskapsåret 20190701-20200630 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 revisionssed 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 9/11-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE