



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Killingen 21



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

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 2020-07-09 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	
Jan Petri Immo Forsell	Vice ordförande	
Linn M Y Johansson Khalessi	Sekreterare	
Mikael Grundström	Kassör	
Niklas Herman Erling Ehn	Suppleant	
Ing-Britt Maria Hannerstål	Ledamot	Medlemsansvarig
Sandra Anne Kristina Nyholm	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Eric de Basso	Sammanställande
Lars Lindberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-14. Extra stämma med anledning av finansiering av gårdsprojektet..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Killingen 21	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via NordEuropa.

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.

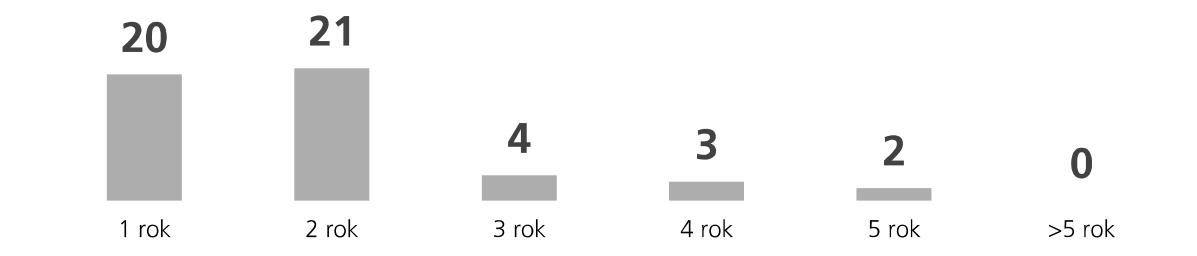
Värdeåret är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 231 m², varav 3 399 m² utgör boyta 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	2024-02-28
Rubid AB	78 m ²	2025-03-31
In och Bli Fin	48 m ²	2025-06-30
Bilvårdarna Larsson i Stockholm AB	402 m ²	2024-03-31
Accuminor	274 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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
Utbyte av portar mot gatan	2021 - 2022	Nya portar Sveavägen och Frejgatan.
Ljuddämpande åtgärder på hiss på Sveavägen 140	2021	Ljuddämpande åtgärd genomförd.
Färdigställande av mur på gård OVK	2020 - 2021 2019 - 2021	. Hela fastigheten
Planerat underhåll	År	Kommentar
Pågående renovering av gården	2021	Förväntas klart under 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

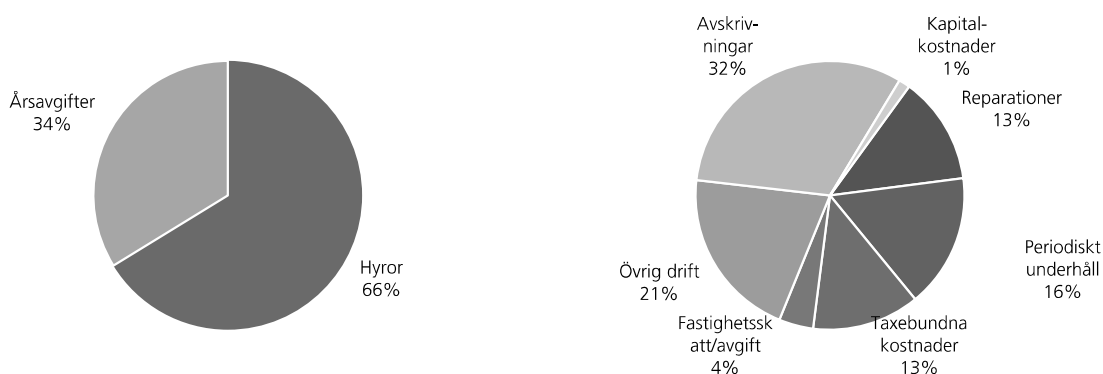
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	WIAB
Hiss-förvaltning	Stockholms Hiss-Service AB
TV, telefoni och bredband	Comhem AB
Städning	Bålstädarna AB
Grovsopor	Junkbusters Stockholm AB
TV, telefoni och bredband	Bahnhof/Sappa
Lås- och passersystem	Storstadens Lås

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 728 044	2 522 464
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 076 088	3 443 213
Finansiella intäkter	495	358
Minskning kortfristiga fordringar	223 592	54 880
	3 300 175	3 498 452
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 163 795	2 798 859
Finansiella kostnader	83 911	256 526
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	490 820
Minskning av kortfristiga skulder	79 029	746 667
	4 326 735	4 292 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	701 484	1 728 044
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 026 560	-794 420

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK).

Pågående gårdsrenovering och pergola.

Förbättrad belysning exteriört på fastigheten, både mot gatan och gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	304	304	297	295
Hyrer/m ² hyresrättsyta	2 422	2 312	2 175	2 113
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 472	6 472	6 472	6 472
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	136	127	117	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	17	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	61	75	96
Soliditet (%)	85	85	85	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 157	-1 573	-1 683	-2 700
Nettoomsättning (tkr)	3 069	2 967	2 880	2 984

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	0	0	126 648 351
Upplåtelseavgifter	15 437 550	0	0	15 437 550
Kapitaltillskott	2 659 057	0	0	2 659 057
Fond för yttre underhåll	970 046	592 056	-645 407	1 023 397
S:a bundet eget kapital	145 715 004	592 056	-645 407	145 768 355
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 097 613	-592 056	-927 109	-12 578 448
Årets resultat	-3 157 235	-3 157 235	1 572 516	-1 572 516
S:a ansamlad förlust	-17 254 849	-3 749 291	645 407	-14 150 964
S:a eget kapital	128 460 156	-3 157 235	0	131 617 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 157 235
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 505 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-592 056
summa balanserat resultat	-17 254 848

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

1 003 817
-16 251 031

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 069 211	2 967 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 877	476 106
Summa rörelseintäkter		3 076 088	3 443 213
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 608 023	-2 415 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 310	-256 403
Personalkostnader	Not 6	-153 462	-127 178
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 986 112	-1 960 702
Summa rörelsekostnader		-6 149 907	-4 759 561
RÖRELSERESULTAT		-3 073 820	-1 316 348
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		495	358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 911	-256 526
Summa finansiella poster		-83 416	-256 168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 157 235	-1 572 516
ÅRETS RESULTAT		-3 157 235	-1 572 516

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	150 492 802	152 462 589
Inventarier	Not 9	94 043	110 368
Summa materiella anläggningstillgångar		150 586 845	152 572 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 586 845	152 572 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 208	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	843 293	1 970 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 643	80 240
Summa kortfristiga fordringar		890 144	2 050 592
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		53 675	143 378
Summa kassa och bank		53 675	143 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		943 818	2 193 971
SUMMA TILLGÅNGAR		151 530 663	154 766 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 085 901	142 085 901
Kapitaltillskott		2 659 057	2 659 057
Fond för yttre underhåll	Not 12	970 046	1 023 397
Summa bundet eget kapital		145 715 004	145 768 355
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 097 613	-12 578 448
Årets resultat		-3 157 235	-1 572 516
Summa ansamlad förlust		-17 254 849	-14 150 964
SUMMA EGET KAPITAL		128 460 156	131 617 391
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	22 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder		73 759	106 678
Skatteskulder		71 656	234 468
Övriga skulder		514 602	496 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	410 490	312 122
Summa kortfristiga skulder		23 070 508	23 149 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 530 663	154 766 928

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Stomme och grund	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 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
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år
Balkonger	35 år	35 år
Inventarier	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år
Utemiljö	40 år	40 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021-2022	2020-2021
	Årsavgifter	1 032 900	1 032 900
	Hyrer lokaler momspliktiga	2 024 824	2 017 559
	Hysesrabatt	-10 000	-94 321
	Elintäkter	-600	0
	Överlåtelse/pantsättning	12 075	0
	Avgift andrahandsuthyrning	10 006	10 967
	Öresutjämning	6	2
		3 069 211	2 967 107

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Extra statligt stöd	0	84 242
	Försäkringsersättning	0	153 672
	Övriga intäkter	6 877	238 192
		6 877	476 106

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 466	32 696
	Fastighetsskötsel beställning	24 078	8 053
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 611	3 594
	Snöröjning/sandning	13 691	18 314
	Städning entreprenad	72 266	68 234
	Städning enligt beställning	20 862	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 092	2 905
	Sotning	5 200	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 669	0
	Hissbesiktning	4 989	2 801
	Myndighetstillsyn	26 916	8 700
	Gemensamma utrymmen	49 242	2 518
	Garage/parkering	0	2 131
	Sophantering	0	1 984
	Gård	1 194	421
	Serviceavtal	27 048	25 620
	Förbrukningsmateriel	72 588	44 166
	Teleport/hissanläggning	5 289	5 290
	Brandskydd	0	19 782
	Fordon	2 619	0
		455 820	247 211
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 939	32 340
	Brf Lägenheter	13 813	5 863
	Lokaler	177 902	46 787
	Tvättstuga	47 575	33 617
	Källare	0	3 875
	Entré/trapphus	15 108	2 507
	Lås	78 277	16 925
	VVS	15 433	63 901
	Värmeanläggning/undercentral	17 643	0
	Ventilation	138 443	22 549
	Elinstallationer	142 276	6 108
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 452	14 493
	Bredband	3 125	0
	Hiss	64 157	21 548
	Fönster	0	23 261
	Balkonger/altaner	27 010	0
	Mark/gård/utemiljö	35 292	1 382
	Garage/parkering	2 925	7 439
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 244
	Vattenskada	0	40 369
		807 371	352 210
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	268 354
	Lokaler	75 300	0
	Gemensamma utrymmen	0	30 857
	Sophantering/återvinning	0	24 098
	Entré/trapphus	238 770	34 127
	VVS	26 686	0
	Ventilation	330 754	166 382
	Elinstallationer	0	13 541
	Hiss	0	130 473
	Fönster	0	-22 425
	Mark/gård/utemiljö	332 307	0
		1 003 817	645 407
	Taxebundna kostnader		

El	74 632	76 814
Värme	577 422	537 835
Vatten	76 945	76 519
Sophämtning/renhållning	74 064	68 147
Grovsopor	4 207	0
	807 271	759 315
Övriga driftkostnader		
Försäkring	113 822	74 302
Kabel-TV	12 019	11 767
Bredband	148 434	128 427
	274 275	214 496
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	259 470	196 640
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 608 023	2 415 279

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Tele- och datakommunikation	7 976	7 835
	Juridiska åtgärder	113 985	0
	Inkassering avgift/hyra	2 510	1 345
	Revisionsarvode extern revisor	26 243	47 440
	Föreningskostnader	16 308	7 212
	Styrelseomkostnader	5 100	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 037	2 935
	Förvaltningsarvode	72 560	71 506
	Administration	26 991	7 901
	Korttidsinventarier	7 867	0
	Konsultarvode	110 943	103 743
	Tidningar facklitteratur	682	446
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	6 040
		402 310	256 403

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	100 000
	Sociala kostnader	33 462	27 178
		153 462	127 178

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	592 610	594 095
	Yttertak K3	97 500	97 500
	Fasader/balkonger K3	97 500	97 500
	Fönster/dörrar och portar K3	34 507	20 129
	Stomkomplettering förening K3	185 457	185 457
	Stomkomplettering medlem K3	173 431	173 866
	Stamledningar VA K3	115 910	115 910
	Värmesystem K3	148 752	162 275
	Luftbehandlingssystem K3	116 667	116 667
	Förbättringar	165 512	144 870
	Fastighetsinkl. svagströ K3	185 457	185 457
	Hissar K3	50 246	48 571
	Utemiljö allmänt K3	6 238	2 079
	Inventarier	16 325	16 325
		1 986 112	1 960 702

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 109 060	161 240 731
	Nyanskaffningar	0	2 868 329
	Utgående anskaffningsvärde	164 109 060	164 109 060
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 646 471	-9 702 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 969 787	-1 944 377
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 616 258	-11 646 471
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 492 802	152 462 589
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 057 282	67 057 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 000 000	68 200 000
	Taxeringsvärde mark	114 352 000	96 169 000
		197 352 000	164 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	179 000 000	152 000 000
	Lokaler	18 352 000	12 369 000
		197 352 000	164 369 000

Not 9	INVENTARIER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 251	163 251
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 251	163 251
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 883	-36 558
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 325	-16 325
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 208	-52 883
	Redovisat restvärde vid årets slut	94 043	110 368

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	195 484	385 687
	Klientmedel hos SBC	439 809	1 584 666
	Räntekonto hos SBC	208 000	0
		843 293	1 970 353

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Försäkring	13 360	47 025
	Kabel-TV	3 040	2 965
	Bredband	29 243	30 250
		45 643	80 240

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022- 12-31	2020-2021- 12-31
	Vid årets början	1 023 397	612 363
	Reservering enligt stadgar	592 056	493 107
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-645 407	-82 073
	Vid årets slut	970 046	1 023 397

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,521 %	13 400 000	13 400 000	2022-11-15
Swedbank	1,521 %	8 600 000	8 600 000	2022-11-15
Summa skulder till kreditinstitut		22 000 000	22 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 000 000	-22 000 000	
		0	0	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	54 600 000	54 600 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-06-30	2021-06-30
El	0	18 849
Värme	22 251	23 160
Vatten	13 323	12 452
Sophämtning	13 852	11 267
Extern revisor	25 000	24 000
Arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Ränta	14 824	20 441
Avgifter och hyror	258 344	201 953
Hissreparation	49 754	0
	410 490	312 122

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt renovering av gården och bygge av bostadskomplement.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lars Peter Sellin
Ordförande

Jan Petri Immo Forsell
Vice ordförande

Linn M Y Johansson Khalessi
Sekreterare

Mikael Grundström
Kassör

Niklas Herman Erling Ehn
Suppleant

Ing-Britt Maria Hannerstål
Ledamot

Sandra Anne Kristina Nyholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 20210701-20220630.

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 2022 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 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 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 20210701-20220630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se