



Årsredovisning 2018

Brf Killingen 38
Org.nr 769615-4637

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation
Sveavägen 134, 113 50 STOCKHOLM
Mail: styrelsen@sveavagen134.se
www.sveavagen134.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309. Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Killingen 38 i Stockholms kommun, förvärvades 2013-10-09.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveavägen 134. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1989.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 851 kvm, varav 1 798 kvm utgör lägenhetsyta och 1 053 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning: 30 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter var vid årets slut 37 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Föreningen har 1 uthyrd lokal, ett stort garage som hyrs ut fram till 2019-01-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring har föreningen tecknat med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning sköts löpande av föreningens styrelse. Föreningen har tecknat avtal med BK Jour och anlitar även andra företag för fastighetsskötsel vid behov.

Ekonomisk förvaltning, föreningen har avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Föreningen har träffat avtal med Bredbandsbolaget om gruppanslutning för bredband.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-09-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09.

Styrelsens säte är i Stockholms kommun. Redovisningsvalutan är svenska kronor.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och i Killingens samfällighetsförening. Medlemskapet i samfälligheten innebär ett ekonomiskt åtagande för föreningen som kan aktualiseras när samfälligheten ska genomföra underhållsåtgärder.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|---|------|
| Fönsterrenovering | 2014 |
| Stamspolning | 2014 |
| Balkongrenovering | 2015 |
| Hissrenovering | 2015 |
| Byte låssystem | 2015 |
| Rörrenovering spillvattenledning | 2016 |
| Inläggning entrématta | 2016 |
| Målning trapphus | 2016 |
| Balkongmontering, 17 st varav 14 bekostades genom kapitaltillskott från medlemmar | 2016 |
| Element BV | 2017 |
| Dörröppnare ytterdörr | 2017 |
| Påbörjat byte av termostater radioatorer | 2017 |
| Areamätning vind | |

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 48 medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillkommit, 4 medlemmar har avgått. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 54. Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 4 bostadshyresgäster. 2 lägenheter har upplåtits under året, vilket inneburit att delar av föreningens lån har amorterats ned och att föreningens ränteutgifter minskats.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Niklas Sköldkvist (t.o.m 30 oktober) | ledamot/ordf. |
| Lars Lemethy | ledamot/v. ordf. |
| Elsy Ekstrand | ledamot |
| Vanilla Dahlstrand | ledamot |
| Camilla Masreliez-Quiding | ledamot |
| Christian Lagström | ledamot |
| Malte Roggentin | ledamot |
| Anna-Siri Sagen | suppleant |
| Lena Lemethy | suppleant |
| Axel Vadeby | suppleant |

Till **Revisor** valdes vid årsstämman Deloitte AB.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året är 11 st, vilka är en del av arbetet med kontinuerlig förvaltning av föreningens fastighet under året. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är ett underskott bl. a. beroende på stora kostnader för fastighetsunderhåll och advokatkostnader i samband med juridiska processer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under året minskat vilket beror på att föreningen i samband med lägenhetsupplåtelser haft möjlighet att amortera på lånen.

Föreningens hyresgäst i stora garaget lämnade den 31 januari 2019 lokalen. Styrelsen undersöker olika alternativ för annan verksamhet i garaget. Om vindsprojektet blir verklighet är det möjligt att flytta vindsförråden till källaren genom att en mindre del av stora garaget tas i anspråk.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningen har ett positivt kassaflöde om man tittar på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar och finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser. Föreningen har under året upplåtit 2 lägenheter och kommer under våren 2019 att genomföra ytterligare en upplåtelse. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året användes till amorteringar, framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna var under året oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret där hela eller delar av kostnaden belastar resultatet.

| Genomförda åtgärder 2018 | Kr |
|--|---------|
| Stamspolning | 39 000 |
| Byte radiatorventiler och stamventiler, inventering och framtagning av injusteringsvärden mm | 360 000 |
| Areamätning stora garaget | 26 800 |
| Framtagande av bygglov (vind) | 55 000 |
| Avgift bygglov (vind) | 49 800 |

Föreningen har i enlighet med uppdraget på årsstämman 2018, att med sakkunnig hjälp utarbeta förslag till avyttring av vinden, träffat avtal om projektering av vindsbyggnation med Projektledarhuset. Projektledaren sammanställer de tekniska förutsättningarna för vindsbyggnation, upprättar förfrågningsunderlag och genomför upphandling. Resultatet presenteras vid årsstämman 2019 och stämman fattar beslut om vindprojektets fortsättning. Utgifter i samband med detta kommer tas upp som en investering och öka värdet på fastigheten.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet för fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Den enskilt största åtgärden som planeras framgår i tabellen nedan.

| Planerade åtgärder 2019 | Kr |
|--|---------|
| Projektering vindsbyggnation inkl. bygg- och projektledning vid ev. beslut om vindsbyggnation på årsstämman. | 332 500 |
| OVK lägenheter | 25 000 |
| Viss upprustning/renovering av stora garaget | 40 000 |
| Översyn ventilation stora garaget | 21 000 |
| Renovering hyreslägenhet inf försäljning | 25 000 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Kapital-till-skott | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 60 994 966 | 2 244 850 | 1 495 875 | 176 745 | -4 564 195 | -441 797 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | | 60 941 | -60 941 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | -441 797 | 441 797 |
| Upplåtelser | 3 667 834 | 3 942 166 | | | | |
| Kapitaltillskott | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | | -956 408 |
| Belopp vid årets utgång | 64 662 800 | 6 187 016 | 1 495 875 | 237 686 | -5 066 933 | -956 408 |

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 2 217 | 2 195 | 2 257 | 2 083 | 2 109 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -956 | -442 | -1 029 | -2 090 | -1 151 |
| Soliditet, % | 73,6 | 66,2 | 65,8 | 66,8 | 64,2 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 657 | 659 | 659 | 657 | 670 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 14 650 | 20 063 | 20 077 | 19 810 | 22 626 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 40 605 | 40 718 | 40 718 | 40 718 | 41 491 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 2,49 | 2,43 | 2,80 | 2,81 | 2,99 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 26,3 | 33,7 | 34,1 | 33,5 | 36,5 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -5 066 933 |
| Årets resultat | -956 408 |
| | <hr/> |
| | -6 023 341 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 60 941 |
| I ny räkning överföres | -6 084 282 |
| | <hr/> |
| | -6 023 341 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

gj

RESULTATRÄKNING

| | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 2 059 342 | 2 163 950 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 157 260 | 31 000 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 2 216 602 | 2 194 950 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -1 242 996 | -894 638 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -597 677 | -345 617 |
| Personalkostnader | 6 | -102 679 | -103 674 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -562 127 | -562 127 |
| Summa rörelsens kostnader | | -2 505 479 | -1 906 056 |
| Rörelseresultat | | -288 877 | 288 894 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader | | -667 531 | -730 691 |
| Summa finansiella poster | | -667 531 | -730 691 |
| Resultat efter finansiella poster | | -956 408 | -441 797 |
| Årets resultat | | -956 408 | -441 797 |

gr

BALANSRÄKNING

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 88 759 242 | 89 311 799 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 4 419 | 13 989 |
| Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar | 9 | 141 501 | 66 868 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 88 905 162 | 89 392 656 |
| Summa anläggningstillgångar | | 88 905 162 | 89 392 656 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 282 | 0 |
| Övriga fordringar | | 17 529 | 15 896 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 186 934 | 63 604 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 204 745 | 79 500 |
| Kassa och bank | | 1 311 492 | 1 043 872 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 516 237 | 1 123 372 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 90 421 399 | 90 516 028 |

gn

BALANSRÄKNING

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 72 345 691 | 64 735 691 |
| Yttre fond | 237 686 | 176 745 |
| Summa bundet eget kapital | 72 583 377 | 64 912 436 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -5 066 933 | -4 564 196 |
| Årets resultat | -956 408 | -441 797 |
| Summa fritt eget kapital | -6 023 341 | -5 005 993 |
| Summa eget kapital | 66 560 036 | 59 906 443 |
| Långfristiga skulder | 11 | |
| Skulder till kreditinstitut | 23 329 687 | 30 054 687 |
| Summa långfristiga skulder | 23 329 687 | 30 054 687 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 84 171 | 73 171 |
| Aktuell skatteskuld | 3 018 | 8 785 |
| Övriga skulder | 19 649 | 2 687 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 424 838 | 470 255 |
| Summa kortfristiga skulder | 531 676 | 554 898 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 90 421 399 | 90 516 028 |

ga

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -288 877 | 288 894 |
| Avskrivningar | 562 127 | 562 127 |
| Erhållen ränta mm | 0 | 0 |
| Erlagd ränta | -667 531 | -730 691 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -394 281 | 120 330 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -282 | 0 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -124 963 | -14 520 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 11 000 | 31 626 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -34 221 | 78 388 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -542 747 | 215 824 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kostnader vindsombyggnation | -74 633 | -66 869 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -74 633 | -66 869 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser | 3 667 834 | 0 |
| Upplåtelseavgifter | 3 942 166 | 0 |
| Amortering långfristiga lån | -6 725 000 | -20 313 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 885 000 | -20 313 |
| Förändring av likvida medel | 267 620 | 128 642 |
| Likvida medel vid årets början | 1 043 872 | 915 230 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 311 492 | 1 043 872 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt nedanstående avskrivningstakt:

Byggnad 1 %
Fastighetsförbättringar 2,5%-5%
Installationer 20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2018 | 2017 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Hysesintäkter bostäder | 352 946 | 432 926 |
| | Årsavgifter bostäder | 1 016 609 | 986 712 |
| | Hysesintäkt lokaler | 625 053 | 672 276 |
| | Bredband internetanslutning | 54 025 | 52 500 |
| | Pantförskrivningsavgift | 3 178 | 3 121 |
| | Övriga intäkter | 7 531 | 16 415 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 2 059 342 | 2 163 950 |

gn

NOTER

| | | | |
|--------------|---|------------------|----------------|
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2018 | 2017 |
| | Övr ersättn och intäkter | 37 000 | 31 000 |
| | Försäkringsersättningar | 120 260 | 0 |
| | Summa övriga rörelseintäkter | 157 260 | 31 000 |
| | | | |
| Not 4 | Driftkostnader | 2018 | 2017 |
| | Städ | 45 274 | 34 478 |
| | Fastighetsel | 63 439 | 53 053 |
| | Fjärrvärme | 382 026 | 351 150 |
| | Vatten | 39 705 | 53 291 |
| | Sophämtning | 38 755 | 36 922 |
| | Kabel-tv | 10 542 | 10 370 |
| | Bredband | 57 018 | 56 900 |
| | Reparationer och underhåll | 464 496 | 160 673 |
| | Försäkringspremier | 36 010 | 34 400 |
| | Fastighetsskatt/avgift | 94 227 | 93 325 |
| | Övriga driftkostnader | 11 504 | 10 076 |
| | Summa driftkostnader | 1 242 996 | 894 638 |
| | | | |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
| | Ekonomisk förvaltning | 67 743 | 71 699 |
| | Revisionsarvode | 16 225 | 15 874 |
| | Konsultarvoden | 4 077 | 35 770 |
| | IT-tjänster | 0 | 438 |
| | Övr försäljningskostnader | 82 781 | 0 |
| | Inkasso/betalningsföreläggande | 202 | 513 |
| | Advokat- & rättegångskostnader | 396 199 | 163 088 |
| | Kostn för årsstämma | 5 034 | 6 251 |
| | Övriga fastighetsadministrativa kostnader | 25 416 | 51 984 |
| | Summa övriga externa kostnader | 597 677 | 345 617 |
| | | | |
| Not 6 | Personalkostnader | 2018 | 2017 |
| | Styrelsearvoden | 83 700 | 82 140 |
| | Sociala avgifter | 18 979 | 21 534 |
| | Summa personalkostnader | 102 679 | 103 674 |

Sp

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 91 378 175 | 91 378 175 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 91 378 175 | 91 378 175 |
| | Ingående avskrivningar | -2 066 376 | -1 513 819 |
| | Årets avskrivningar | -552 557 | -552 557 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 618 933 | -2 066 376 |
| | Utgående redovisat värde | 88 759 242 | 89 311 799 |
| | Redovisat värde byggnader | 45 887 056 | 46 439 613 |
| | Redovisat värde mark | 42 872 186 | 42 872 186 |
| | Summa redovisat värde | 88 759 242 | 89 311 799 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 60 941 000 27 941 000 | 60 941 000 27 941 000 |
| Not 8 | Installationer | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 47 852 | 47 852 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 47 852 | 47 852 |
| | Ingående avskrivningar | -33 863 | -24 293 |
| | Årets avskrivningar | -9 570 | -9 570 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -43 433 | -33 863 |
| | Utgående redovisat värde | 4 419 | 13 989 |
| Not 9 | Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 66 868 | 0 |
| | Pågående ombyggnation | 74 633 | 66 868 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 141 501 | 66 868 |
| | Utgående redovisat värde | 141 501 | 66 868 |

gr

NOTER

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Förutbet försäkringspremier | 27 723 | 27 723 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 159 211 | 35 881 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 186 934 | 63 604 |

| | | | |
|---------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Amortering efter 5 år | 23 329 687 | 30 054 687 |
| | Summa långfristiga skulder | 23 329 687 | 30 054 687 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2019 | Skuld per 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 2019-09-30 | 0,65 | | 1 800 000 |
| Stadshypotek | 2019-09-30 | 1,08 | | 8 104 687 |
| Stadshypotek | 2021-09-30 | 3,96 | | 8 125 000 |
| Stadshypotek | 2019-03-28 | 1,10 | | 5 300 000 |
| Summa | | | 0 | 23 329 687 |
| Avgår kortfristig del | | | | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 23 329 687 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 12 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Förutbetalda hyror & avgifter | 87 782 | 183 952 |
| | Upplupna räntekostnader | 68 635 | 114 395 |
| | Upplupna driftskostnader | 58 182 | 73 343 |
| | Övriga upplupna kostnader | 210 239 | 98 565 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 424 838 | 470 255 |

g

NOTER

Övriga noter

| Not 13 Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 500 000 | 32 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | 32 500 000 | 32 500 000 |

Stockholm 2019-04-24


Camilla Masreliez-Quiding


Christian Lagström


Malte Roggentin


Lars Lemethy


Elsy Ekstrand


Vanilla Dahlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5-2019.

Deloitte AB


Sara Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Killingen 38
organisationsnummer 769615-4637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 38 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Killingen 38 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 3 maj 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor