

Årsredovisning 2018

BRF KILLINGEN 22 769604-7062

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-02-21.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 22 på adressen Frejgatan 45 i Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 611 kvm och 419 kvm lokalyta. Tomtytan är 550 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsens sammansättning

Edling Elisabet	Ordförande
Hjelm Victor	Kassör
Bremström Maria	Sekreterare
Schwang Gunilla	Ledamot
Jacobsen Sara	Ledamot
Lissel Torbjörn	Ledamot
Ljung Pernilla	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Katarina Nyberg Revisor HQV

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utfört historiskt underhåll

2012	Stamreovering
2013	Tak
2014	Ventilation
2014-15	Värmesystem
2017	Fönster

Planerat underhåll

2019-20 Renovering av trapphuset
2019 OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådrum
Teknisk förvaltning (värme) Fastighetsägarna Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Övriga uppgifter

Utfört underhåll under året:

- Ny utrustning till tvättstugan (2 tvättmaskiner, 1 tumlare och 1 torkskåp)
- Ny garageport
- Relining av avluftningsrören till avloppsstammarna
- Spolning av avloppsstammarna

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 416	1 398	1 426	1 438
Resultat efter fin. poster	-381	-637	-258	-48
Soliditet, %	66	66	68	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	591	591	591	592
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 935	8 016	7 701	7 658
Elkostnad/kvm totalyta	54	32	35	32
Värmekostnad/kvm totalyta	107	107	111	105
Vattenkostnad/totalyta	22	21	20	18
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	137	69	69	60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	22 573	-	-	22 573
Upplåtelseavgifter	4 018	-	-	4 018
Fond, yttre underhåll	1 248	-	-	1 248
Balanserat resultat	-1 313	-637	-	-1 949
Årets resultat	-637	637	-381	-381
<i>Eget kapital</i>	<i>25 890</i>	<i>0</i>	<i>-381</i>	<i>25 509</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 979
Årets resultat	-381
Totalt	-2 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering yttre underhåll	278
Balanseras i ny räkning	-2 608
	-2 330

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 416	1 380
Rörelseintäkter		0	18
Summa rörelseintäkter		1 416	1 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 160	-1 349
Övriga externa kostnader	7	-102	-153
Personalkostnader	8	-18	-18
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398	-398
Summa rörelsekostnader		-1 678	-1 917
Rörelseresultat		-262	-519
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-119	-118
Summa finansiella poster		-119	-118
Resultat efter finansiella poster		-381	-637
Årets resultat		-381	-637

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	37 360	37 716
Summa materiella anläggningstillgångar		37 360	37 716

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknande rättigheter	11	622	664
Summa immateriella anläggningstillgångar		622	664

Summa anläggningstillgångar		37 982	38 380
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		10	2
Övriga fordringar	12	21	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68	55
Summa kortfristiga fordringar		99	85

Kassa och bank

Kassa och bank		570	615
Summa kassa och bank		570	615

Summa omsättningstillgångar		670	700
------------------------------------	--	------------	------------

Summa tillgångar		38 652	39 081
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 591	26 591
Fond för yttre underhåll		1 248	1 248
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>27 839</i>	<i>27 839</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 949	-1 313
Årets resultat		-381	-637
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 330</i>	<i>-1 949</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>25 509</i></u>	<u><i>25 890</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 662	12 807
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>12 662</i>	<i>12 807</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		121	106
Leverantörsskulder		149	73
Skatteskulder		7	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	205	208
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>481</i>	<i>384</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 652</u>	<u>39 081</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Killingen 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar 24 år

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Tak	30 år
Ventilation	25 år
Stambyte	60 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	87	58
Hysesintäkter, p-platser	287	287
Årsavgifter, bostäder	953	953
Övriga intäkter	89	100
Summa	1 416	1 398

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	19	113
Snöskottning	24	12
Städning	23	27
Övrigt	0	3
Summa	66	155

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	545	688
Summa	545	688

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	109	65
Sophämtning	23	25
Uppvärmning	217	218
Vatten	44	42
Summa	393	349

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	72	73
Fastighetsförsäkringar	25	24
Fastighetsskatt	60	60
Summa	157	157

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	15	19
Kameral förvaltning	44	43
Konsultkostnader	0	50
Revisionsarvoden	12	13
Övriga förvaltningskostnader	32	28
Summa	102	153

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	14	14
Sociala avgifter	3	3
Summa	18	18

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Ränteintäkter Inkasso	-1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120	118
Summa	119	118

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 435	41 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 435	41 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 718	-3 362
Årets avskrivning	-356	-356
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 074	-3 718
Utgående restvärde enligt plan	37 360	37 716
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 089</i>	<i>14 089</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 104	17 104
Taxeringsvärde mark	29 333	29 333
Summa	46 437	46 437

Not 11, Hyresrätter och liknande rättigheter	2018	2017
Avskr. hyresrätter och liknande rättigheter	-378	-336
Hyresrätter och liknande rättigheter	1 000	1 000
Summa	622	664

Noten avser ersättningslikvid till tidigare hyresgäst som i förtid frångått sitt hyreskontrakt som löpte till 2024-12-31. Denna transaktion anses vara lönsam för föreningen. Avskrivningen sker över 24 år.

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	16	23
Skattekonto	7	0
Övriga fordringar	-1	5
Summa	21	28

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	19	18
Försäkringspremier	16	16
Förvaltning	11	11
Räntor	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9
Summa	68	55

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-06-05	0,65 %	113	118
Stadshypotek	2019-10-26	0,65 %	116	128
Stadshypotek	2021-01-30	1,20 %	2 394	2 430
Stadshypotek	2019-01-30	0,65 %	1 101	1 101
Stadshypotek	2019-01-30	0,65 %	495	495
Stadshypotek	2019-01-30	1,08 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2019-05-06	0,69 %	1 433	1 448
Stadshypotek	2019-08-05	0,65 %	670	677
Stadshypotek	2020-03-30	1,15 %	1 907	1 927
Stadshypotek	2022-09-01	1,77 %	555	591
Summa			12 783	12 807
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>121</i>	<i>106</i>

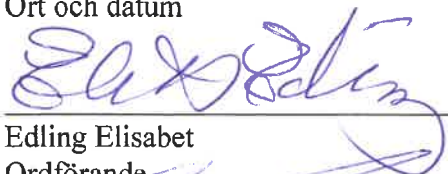
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	0
El	23	0
Förutbetalda avgifter/hyror	118	125
Löner	15	0
Sociala avgifter	3	0
Städning	4	0
Uppvärmning	29	0
Utgiftsräntor	1	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	68
Summa	205	208

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 132	13 132
Summa	13 132	13 132

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 01

Ort och datum




Edling Elisabet
Ordförande

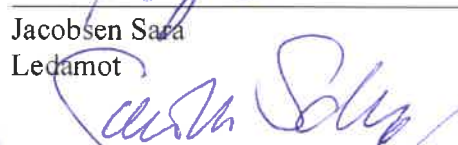


Bremström Maria
Sekreterare


Hjelm Victor
Kassör


Jacobsen Sara
Ledamot


Lissel Torbjörn
Ledamot


Schwang Gunilla
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 03



HQV
Katarina Nyberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Killingen 22
Org.nr 769604-7062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 22 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Killingen 22 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

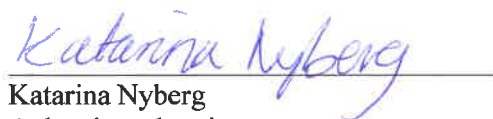
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 2019-05-03



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor