

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Övriga noter	9
Underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen Killingen 31

Organisationsnummer 769604-1289

Årsredovisning 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Verksamhetsberättelse

Föreningen registrerades den 5 oktober 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 31 på Sveavägen 122 i Stockholm. Fastigheten uppfördes 1931 och totalrenoverades 1997. Huset består av 33 lägenheter där samtliga är bostadsrätter. Föreningen upplåter också 2 lokaler med hyresrätt. Fastigheten har en total bostadsyta om 1 474 kvm, lokaler om cirka 584 kvm (exklusive garageytor), totalt cirka 2 058 kvm.

Styrelse

Styrelsen som valdes vid ordinarie stämma 22 maj 2017:

Henrik Birath Ordförande

Frederick Sheppard Kassör (valdes 2016 på två år)

Ola Sigvardsson Ordinarie ledamot

Ove Lundin Suppleant (valdes 2016 på två år)

Anita Forsberg Suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Revisor

Revisor har varit Margaretha Morén, auktoriserad revisor på BDO Mälardalen AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil. Samtliga lokaler i huset är uthyrda. Samtliga parkeringsplatser såväl som mc-platserna är uthyrda.

Föreningens avgifter är oförändrade sedan januari 2007, och inga förändringar är planlagda. Fastigheten är i mycket god kondition. Värme- och ventilationsutrustningen i fastigheten är i normalt skick med en förväntad livslängd kvar på ca 10 år. Stambyte samt ny eldragning gjordes i slutet av 90-talet och husets fasad putsades om under 2012.

Den gemensamma gården har under året skötts av Elfströms trädgårdsanläggningar.

Trappstädning har under året skötts av Catarina Larsson Cleaning AB varje vecka.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid ingången av verksamhetsåret 51 medlemmar. Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse ägt rum, med fyra avgående medlemmar och fyra tillkommande, vilket innebär att medlemsantalet vid verksamhetsårets slut alltså var 51.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 066	2 053	2 041	1 968
Resultat efter finansiella poster (tkr)	170	329	232	148
Soliditet (%)	72 %	71 %	70 %	68 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	21 473 388	4 314 238	1 281 917	-98 795	329 255	27 300 003
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			180 573	-180 573		
Balanseras i ny räkning				329 255	-329 255	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					169 637	169 637
Belopp vid årets utgång	21 473 388	4 314 238	1 462 490	49 887	169 637	27 469 640

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	49 887
Årets resultat	169 637
Totalt	219 524
Avsättning till yttre fond	180 573
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	38 951
Summa	219 524

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 065 893	2 053 519
Summa rörelseintäkter		2 065 893	2 053 519
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 264 641	-1 093 219
Övriga externa kostnader	5	-19 519	-18 862
Personalkostnader och arvoden	4	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 384	-289 350
Summa rörelsekostnader		-1 643 254	-1 467 141
Rörelseresultat		422 639	586 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 107	-257 910
Summa finansiella poster		-253 002	-257 123
Resultat efter finansiella poster		169 637	329 255
Resultat före skatt		169 637	329 255
Årets resultat		169 637	329 255

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 026 062	37 303 958
Inventarier, maskiner och installationer	7	183 776	165 325
Summa materiella anläggningstillgångar		37 209 838	37 469 283
Summa anläggningstillgångar		37 209 838	37 469 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 038 218	1 159 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 511	53 887
Summa kortfristiga fordringar		1 093 729	1 213 500
Summa omsättningstillgångar		1 093 729	1 213 500
SUMMA TILLGÅNGAR		38 303 567	38 682 783

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 787 626	25 787 626
Fond för yttre underhåll		1 462 490	1 281 917
Summa bundet eget kapital		27 250 116	27 069 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		49 887	-98 795
Årets resultat		169 637	329 255
Summa fritt eget kapital		219 524	230 460
Summa eget kapital		27 469 640	27 300 003
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 101 000	10 601 000
Summa långfristiga skulder		10 101 000	10 601 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		200 701	102 015
Skatteskulder		165 179	314 813
Övriga skulder		65 814	61 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 233	303 245
Summa kortfristiga skulder		732 927	781 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 303 567	38 682 783

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	0,93%	0,93%
Maskiner och inventarier	10%	10%
Installation fastighetsnät	5%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	682 861	682 850
Hyror	1 377 432	1 364 243
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 600	6 426
	2 065 893	2 053 519

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	44 384	44 522
Städning	87 542	86 249
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	2 719
Trädgårdsskötsel	22 786	19 470
Snöröjning	4 301	19 162
Reparationer	143 778	88 602
El	69 155	78 845
Uppvärmning	343 116	293 138
Vatten	43 262	41 152
Sophämtning	71 118	77 887
Försäkringspremie	35 974	34 219
Fastighetsavgift bostäder	43 395	41 844
Fastighetsskatt lokaler	117 910	117 910
Övriga fastighetskostnader	11 897	19 181
Kabel-tv/Bredband/IT	9 267	7 191
Förvaltningsarvode ekonomi	93 170	91 932
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	572	-
Panter och överlåtelser	6 706	10 176
Juridiska åtgärder	1 766	11 213
Övriga externa tjänster	7 304	7 807
	1 157 403	1 093 219
Underhåll		
Byggnad	107 238	-
	1 264 641	1 093 219

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
	65 710	65 710

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	519	1 162
Revisionarvode	19 000	17 700
Summa	19 519	18 862

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 881 193	29 881 193
-Mark	10 460 500	10 460 500
	<u>40 341 693</u>	<u>40 341 693</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 037 735	-2 759 840
-Årets avskrivning enligt plan	-277 896	-277 895
	<u>-3 315 631</u>	<u>-3 037 735</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 026 062	37 303 958
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 200 000	29 200 000
Mark	30 991 000	30 991 000
	<u>60 191 000</u>	<u>60 191 000</u>
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	11 791 000	11 791 000
	<u>60 191 000</u>	<u>60 191 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	226 214	52 188
-Nyanskaffningar	33 938	174 026
	<u>260 152</u>	<u>226 214</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 889	-49 435
-Årets avskrivning enligt plan	-15 487	-11 454
	<u>-76 376</u>	<u>-60 889</u>
Redovisat värde vid årets slut	183 776	165 325

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank		0,56%	1 500 000	500 000	2 000 000
Swedbank		2,83%	8 601 000		8 601 000
			<u>10 101 000</u>	<u>500 000</u>	<u>10 601 000</u>

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000
Summa ställda säkerheter	18 500 000	18 500 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

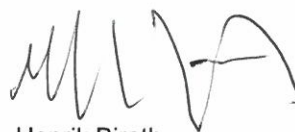
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2018-05-29



Frederick Sheppard



Henrik Birath



Ola Sigvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-29

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Killingen 31

Org.nr. 769604-1289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 31 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 professionellt 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 31 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

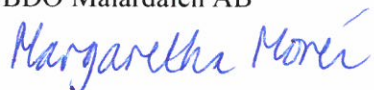
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsred 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.

Stockholm den 29 maj 2018

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor