

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Killingen 31
769604-1289

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Killingen 31

Organisationsnummer 769604-1289

Årsredovisning 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Killingen 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

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 30 maj 2018

Henrik Birath	Ordförande
Ola Sigvardsson	Ordinarie ledamot
Jonas Ardhe	Ordinarie ledamot (nyval)
Ove Lundin	Suppleant (omval)
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.
Den tekniska förvaltningen har skötts av Cityförvaltning AB
Den gemensamma gården har under året skötts av Elfströms trädgårdsanläggningar.
Trappstädning har under året skötts av Catarina Larsson Cleaning 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.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid ingången av verksamhetsåret 51 medlemmar. Under verksamhetsåret har 4 överlåtelser ägt rum, med fem avgående medlemmar och sju tillkommande, vilket inneburit att medlemsantalet vid verksamhetsårets slut var 53.

Väsentliga händelser under året

Spolning av avloppsstammar har skett.
Påbörjat OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Planerat underhåll 2019

Slutförande av OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Rensning av ventilationskanaler
Målning av trapphus (genomfört)

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 084	2 066	2 053	2 041
Resultat efter finansiella poster (tkr)	422	170	329	232
Soliditet (%)	73 %	72 %	71 %	70 %

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	38 951
Årets resultat	<u>421 880</u>
Totalt	460 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180 573
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>280 258</u>
Totalt	460 831

HB
17

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	1 462 490	49 887	169 637	27 469 640
<i>Res.disposition enl. stämma :</i>						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			180 573	-180 573		
Balanserat i ny räkning				169 637	-169 637	
	-	-				-
Årets resultat					421 880	421 881
Belopp vid årets utgång	21 473 388	4 314 238	1 643 063	38 951	421 880	27 891 521

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 083 903	2 065 893
Summa rörelseintäkter		<u>2 083 903</u>	<u>2 065 893</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 137 758	-1 264 641
Övriga externa kostnader	4	-19 635	-19 519
Personalkostnader och arvoden	5	-63 514	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 388	-293 384
Summa rörelsekostnader		<u>-1 514 295</u>	<u>-1 643 254</u>
Rörelseresultat		<u>569 608</u>	<u>422 639</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 742	-253 107
Summa finansiella poster		<u>-147 728</u>	<u>-253 002</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>421 880</u>	<u>169 637</u>
Resultat före skatt		<u>421 880</u>	<u>169 637</u>
Årets resultat		<u>421 880</u>	<u>169 637</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	36 748 166	37 026 062
Inventarier, maskiner och installationer	7	168 284	183 776
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>36 916 450</u>	<u>37 209 838</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 916 450</u>	<u>37 209 838</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		421 914	-
Övriga fordringar	8	708 960	1 038 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 747	55 511
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 168 621</u>	<u>1 093 729</u>
Kassa och bank	9	189 211	-
Kassa och bank		189 211	-
Summa kassa och bank		<u>189 211</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 357 832</u>	<u>1 093 729</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 274 282</u>	<u>38 303 567</u>

MS
iA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		1 643 063	1 462 490
Summa bundet eget kapital		27 430 689	27 250 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 951	49 887
Årets resultat		421 880	169 637
Summa fritt eget kapital		460 831	219 524
Summa eget kapital		27 891 520	27 469 640
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 500 000	10 101 000
Summa långfristiga skulder		9 500 000	10 101 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		79 713	200 701
Skatteskulder		13 698	165 179
Övriga skulder		148 969	65 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		640 382	301 233
Summa kortfristiga skulder		882 762	732 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 274 282	38 303 567

MS
1/8

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 ränteintäkter 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%	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

	2018	2017
Årsavgifter	682 855	682 860
Hyror	1 396 489	1 377 432
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 551	5 600
Övriga hyresintäkter	8	1
	2 083 903	2 065 893

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	47 300	44 384
Städning	67 853	87 542
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 034	-
Trädgårdsskötsel	38 433	22 786
Snöröjning	4 399	4 301
Reparationer	114 851	143 778
Ei	81 323	69 155
Uppvärmning	259 149	343 116
Vatten	45 392	43 262
Sophämtning	89 400	71 118
Försäkringspremie	40 818	35 974
Fastighetsavgift bostäder	44 121	43 395
Fastighetsskatt lokaler	117 910	117 910
Övriga fastighetskostnader	8 922	11 897
Kabel-tv/Bredband/IT	6 075	9 267
Förvaltningsarvode ekonomi	94 046	93 170
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 606	572
Panter och överlåtelser	6 765	6 706
Juridiska åtgärder	-	1 766
Övriga externa tjänster	10 781	7 304
	1 101 178	1 157 403
Underhåll		
Byggnad	36 580	107 238
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 137 758	1 264 641

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	2 285	519
Revisionarvode	17 350	19 000
Summa	19 635	19 519

1/1 143

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 514	15 710
	63 514	65 710

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

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 881 193	29 881 193
-Mark	10 460 500	10 460 500
	40 341 693	40 341 693
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 315 631	-3 037 735
-Årets avskrivning enligt plan	-277 896	-277 896
	-3 593 527	-3 315 631
Redovisat värde vid årets slut	36 748 166	37 026 062
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 200 000	29 200 000
Mark	30 991 000	30 991 000
	60 191 000	60 191 000
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	11 791 000	11 791 000
	60 191 000	60 191 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	260 152	226 214
-Nyanskaffningar	-	33 938
	260 152	260 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 376	-60 889
-Årets avskrivning enligt plan	-15 492	-15 487
	-91 868	-76 376
Redovisat värde vid årets slut	168 284	183 776

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 349	147 109
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	704 611	891 109
	708 960	1 038 218

MS
12

Not 9 Kassa och bank

	2018	2017
Handelsbanken	189 211	-
Summa	189 211	-

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank			-	-	1 500 000
Handelsbanken		0,69%	1 500 000	-	-
Swedbank			-	601 000	8 601 000
Handelsbanken	2022-10-30	1,25%	4 000 000	-	-
Handelsbanken	2023-10-30	1,53%	4 000 000	-	-
			9 500 000	601 000	10 101 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

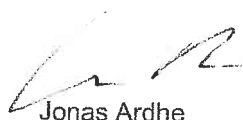
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

HB
1.1

Underskrifter

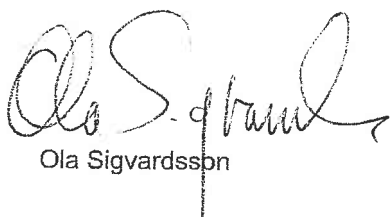
Stockholm 2019 - 04 - 05



Jonas Ardhe



Henrik Birath



Ola Sigvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 05 - 03

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

11a

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 2018.

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 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. 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, 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 2018 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 revisionssed 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 3 maj 2019

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor