

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Killingen 31**

769604-1289

Räkenskapsåret

2019

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Styrelsen för Brf Killingen 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegänsning.

Föreningen registrerades den 5 oktober 2000. Föreningen äger 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 samt lokaler om ca 584 kvm (exkl garageytor). Totalt ca 2 058 kvm.

Föreningen beskattades 2019 som ett privatbostadsföretag (äkta förening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Teknisk Förvaltning	City Förvaltnings AB
Gården	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Trappstädning	Catarina Larssons Cleaning AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- \* OVK har slutförts och godkänts.
- \* Ommålning av trapphuset.
- \* Reparation av garageport.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 52 och vid årets slut 53 stycken.  
Antalet överlåtelse under året har varit 6 stycken.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-21 har varit:

Henrik Birath Ledamot (ordförande)  
Anita Forsberg Ledamot (kassör)  
Ola Sigvardsson Ledamot  
Jonas Ardhe Ledamot

Emma Rosengren Suppleant  
Ova Lundin Suppleant

Styrelsen har under året haft 6(5) protokollförda sammanträden.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 082	2 084	2 066	2 053
Resultat efter finansiella poster	289	422	170	329
Soliditet (%)	74,3	72,9	72,1	71,0

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 473 388	4 314 238	1 643 063	38 951	421 880	27 891 520
Disposition av föregående års resultat:			180 573	241 307	-421 880	0
Årets resultat					288 783	288 783
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 473 388</b>	<b>4 314 238</b>	<b>1 823 636</b>	<b>280 258</b>	<b>288 783</b>	<b>28 180 303</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	280 259
årets vinst	288 783
	<b>569 042</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	238 800
i ny räkning överföres	330 242
	<b>569 042</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 082 224	2 083 903
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 082 224</b>	<b>2 083 903</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 175 516	-1 011 639
Övriga externa kostnader	3	-161 404	-195 754
Personalkostnader	4	-60 407	-13 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-293 880	-293 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 691 207</b>	<b>-1 514 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>391 017</b>	<b>569 608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 234	-147 742
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 234</b>	<b>-147 728</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>288 783</b>	<b>421 880</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>288 783</b>	<b>421 880</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>288 783</b>	<b>421 880</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 471 454	36 748 166
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	6	151 116	168 284
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 622 570</b>	<b>36 916 450</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 622 570</b>	<b>36 916 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		503 491	423 118
Övriga fordringar		16 110	708 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	37 747
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>519 601</b>	<b>1 169 825</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		781 035	189 211
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>781 035</b>	<b>189 211</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 300 636</b>	<b>1 359 036</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 923 206</b>	<b>38 275 486</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 787 626	25 787 626
Fond för yttre underhåll		1 823 636	1 643 063
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 611 262</b>	<b>27 430 689</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		280 259	38 951
Årets resultat		288 783	421 880
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>569 042</b>	<b>460 831</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 180 304</b>	<b>27 891 520</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 000 000	9 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		90 851	79 713
Skatteskulder		36 187	13 698
Övriga skulder		65 694	148 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		550 170	641 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>742 902</b>	<b>883 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 923 206</b>	<b>38 275 486</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,93%
Maskiner och inventarier	10%
Installation fastighetsnät	5%

### Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	77 131	47 300
Städning	73 981	67 853
Tillsyn, besiktning, serviceavtal	22 380	18 034
Trädgårdsskötsel	23 322	38 433
Snöröjning/sandning	4 535	4 399
Reparationer	247 652	114 851
Elavgifter	72 662	81 323
Fjärrvärme	251 574	259 149
Vatten	38 587	45 392
Renhållning/återvinning	76 809	89 400
Fastighetsförsäkring	85 028	40 818
Fastighetsskatt lokaler/garage	146 000	117 910
Fastighetsavgift bostäder	45 441	44 121
Övriga fastighetskostnader	517	8 922
Kabel-TV/bredband	9 894	6 075
Underhåll byggnad	0	36 580
	<b>1 175 513</b>	<b>1 020 560</b>

Kostnaden för fastighetsförsäkringen avser 2 år p g a ändrade redovisningsprinciper.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	4 512	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	15 689	6 765
Porto/telefoni	4 446	2 285
Administration	7 176	0
Bankkostnader	7 584	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 902	0
Styrelse-/medlemsmöten	13 421	0
Revisionsarvoden	23 600	17 350
Arvode ekonomisk förvaltning	68 108	99 651
Arvode ek förvaltn tidigare förvaltare	23 511	0
Övriga externa kostnader	7 251	10 781
	<b>180 200</b>	<b>136 832</b>

### Not 4 Arvode och personalkostnader

	2019	2018
<b>Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode och andra ersättningar	50 000	50 000
Sociala kostnader	10 407	13 514
<b>Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter</b>	<b>60 407</b>	<b>63 514</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 341 693	40 341 693
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 341 693</b>	<b>40 341 693</b>
Ingående avskrivningar	-3 593 527	-3 315 631
Årets avskrivningar	-276 712	-277 896
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 870 239</b>	<b>-3 593 527</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 471 454</b>	<b>36 748 166</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 200 000	29 200 000
Taxeringsvärden mark	46 400 000	30 991 000
	<b>79 600 000</b>	<b>60 191 000</b>



### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 152	260 152
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>260 152</b>	<b>260 152</b>
Ingående avskrivningar	-91 868	-76 376
Årets avskrivningar	-17 168	-15 492
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 036</b>	<b>-91 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 116</b>	<b>168 284</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek ränta fn 0,940 villkorsändringsdag 2020-01-29	1 000 000	1 500 000
Stadshypotek ränta fn 1,250% villkorsändringsdag 2022-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek ränta fn 1,530% villkorsändringsdag 2023-10-30	4 000 000	4 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 500 000</b>

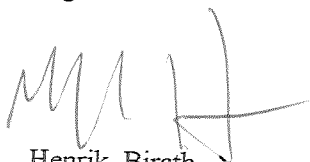
Föreningen har under året extraamorterat 500 000 kr.

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har föreslagit att under 2020 göra en energideklaration samt en underhållsplan.

### Not 9 Ställda säkerheter

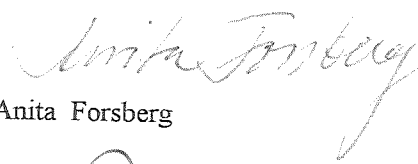
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	18 500 000
	<b>22 500 000</b>	<b>18 500 000</b>



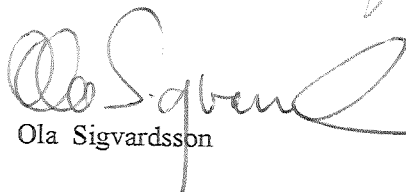
Henrik Birath  
Ordförande



Jonas Ardhe



Anita Forsberg



Ola Sigvardsson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 5 maj 2020*



Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB

## 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 2019.

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 2019 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 förhållanden 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 2019 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.

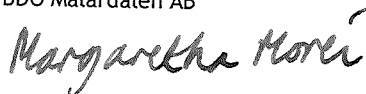
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisionsssed 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 5 maj 2020.

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor