

Årsredovisning

för

Brf Killingen 22

769604-7062

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Killingen 22, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Killingen 22 byggdes 1929 i taxeringsvärdet och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 030 kvm varav 1 611 kvm utgör lägenhetsyta och 419 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 550 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm och styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nytt soprum
- Skyltning av reservutgång från garaget och ny vägg som avgränsar uthyrd lokal i källaren (förebyggande brandskydd)
- Yttre renovering/målning av samtliga fönster/fönsterdörrar på vån 0-5,5 (synpunkter från slutbesiktning åtgärdas våren 2018)
- Ny underhållsplan
- Nya stadgar

Byggnadens tekniska status

| <i>Genomförd åtgärd</i> | <i>År</i> |
|-------------------------|-----------|
| Stamrenovering | 2012 |
| Tak | 2013 |
| Ventilation | 2014 |
| Värmesystem | 2014-15 |

| <i>Planerad åtgärd</i> | <i>År</i> | <i>Kostnad</i> |
|---|-----------|----------------|
| Spolning av avloppsstammar | 2018 | 30 tkr |
| Relining av avluftningsrören till stammar | 2018 | ca 100 tkr |

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets början 38 och vid årets slut 36. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler och 16 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| | | |
|-----------------|--------|--------------------|
| Verksamhet | Yta | Kontraktets löptid |
| Konstnärsateljé | 35 kvm | 2018-10-31 |
| Lager | 18 kvm | Tills vidare |
| Bilvård | | Tills vidare |

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------|
| Elisabet Edling | Ordförande |
| Victor Hjelm | Kassör |
| Maria Bremström | Ledamot |
| Gunilla Schwang | Ledamot |
| Sara Jacobsen | Ledamot |
| Torbjörn Lissel | Ledamot |
| Christopher Nordin | Suppleant |

Revisor har varit Katarina Nyberg, HQV Stockholm

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2017, extra stämma hölls den 20 juni 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Christopher Nordin.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 14 996 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 46 437 000 kr varav 29 333 000kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 000 000 kr samt lokaler 2 437 000kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

| Flerårsöversikt (kr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 398 098 | 1 426 497 | 1 437 511 | 1 429 539 |
| Resultat efter finansiella poster | -636 685 | -257 596 | -47 579 | -26 993 |
| Soliditet (%) | 66,0 | 68,0 | 68,0 | 68,0 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 591 | 591 | 592 | 592 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 8 016 | 7 701 | 7 658 | 7 699 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 32 | 35 | 32 | 27 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 107 | 111 | 105 | 117 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 21 | 20 | 18 | 17 |
| Avsättn. underhållsfond/kvm tot. | 69 | 69 | 60 | 60 |

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Resultatdisposition

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 573 165 | 4 017 710 | 1 109 159 | -915 867 | -257 596 | 26 526 571 |
| Reservering yttre fond | | | 139 311 | -139 311 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -257 596 | 257 596 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -636 685 | -636 685 |
| Belopp vid årets utgång | 22 573 165 | 4 017 710 | 1 248 470 | -1 312 774 | -636 685 | 25 889 886 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 173 465 |
| avsättning till fond för yttre underhåll | -139 311 |
| lanspråktagande av yttre fond | 0 |
| årets förlust | -636 685 |
| | -1 949 461 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -1 949 461 |
| | -1 949 461 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 398 099 | 1 426 497 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 398 099 | 1 426 497 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -1 349 266 | -1 008 684 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -152 526 | -109 376 |
| Arvoden och personalkostnader | 4 | -17 795 | -18 452 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -397 696 | -397 696 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 917 283 | -1 534 208 |
| Rörelseresultat | | -519 184 | -107 711 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 217 | 465 |
| Räntekostnader | | -117 718 | -150 350 |
| Summa finansiella poster | | -117 501 | -149 885 |
| Resultat efter finansiella poster | | -636 685 | -257 596 |
| Resultat före skatt | | -636 685 | -257 596 |
| Årets resultat | | -636 685 | -257 596 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Hysesrätter och liknande rättigheter | 5 | 663 728 | 705 328 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | 663 728 | 705 328 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 37 716 436 | 38 072 532 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 37 716 436 | 38 072 532 |
| Summa anläggningstillgångar | | 38 380 164 | 38 777 860 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 919 | 9 590 |
| Övriga fordringar | | 28 258 | 29 597 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 54 842 | 56 288 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 85 019 | 95 475 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 615 346 | 356 621 |
| Summa kassa och bank | | 615 346 | 356 621 |
| Summa omsättningstillgångar | | 700 365 | 452 096 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 39 080 529 | 39 229 956 |

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 590 875

26 590 875

Fond för yttre underhåll

1 248 470

1 109 159

Summa bundet eget kapital

27 839 345

27 700 034

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 312 775

-915 868

Årets resultat

-636 685

-257 596

Summa fritt eget kapital

-1 949 460

-1 173 464

Summa eget kapital

25 889 885

26 526 570

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

12 807 040

12 331 738

Summa långfristiga skulder

12 807 040

12 331 738

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

106 112

75 112

Förskott från kunder

0

1 981

Leverantörsskulder

73 053

72 387

Övriga skulder

-3 196

2 241

Förutbetalda avgifter och hyror

125 487

95 324

Upplupna kostnader

10

82 148

124 603

Summa kortfristiga skulder

383 604

371 648

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 080 529

39 229 956

Kassaflödesanalys

| Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -636 685 | -257 596 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 397 696 | 397 696 |
| Betald skatt | 1 266 | 1 336 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -237 723 | 141 436 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 7 671 | -9 590 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 1 519 | 10 458 |
| Förändring av leverantörsskulder | 666 | -167 474 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 11 290 | -1 340 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -216 577 | -26 510 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 475 302 | 49 102 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 475 302 | 49 102 |
| Årets kassaflöde | 258 725 | 22 592 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 356 621 | 334 029 |
| Likvida medel vid årets slut | 615 346 | 356 621 |

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Immateriella anläggningstillgångar

| | |
|------------------------------------|--------|
| Immateriella anläggningstillgångar | 24 År |
| Byggnader | 200 År |
| Fastighetsförbättringar | 20 År |
| Tak | 30 År |
| Ventilation | 25 År |
| Stambyte | 60 År |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 953 122 | 953 122 |
| Hysesintäkter lokaler | 33 800 | 82 800 |
| Hysesintäkter lokaler, moms | 24 000 | 24 000 |
| Hysesintäkter garage | 100 800 | 88 200 |
| Hysesintäkter garage, moms | 186 000 | 195 000 |
| Hysesintäkt kabel-tv | 77 064 | 77 064 |
| Inkassoavgift | 1 071 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 4 468 | 2 221 |
| Övriga fakturerade kostnader | 144 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 49 | 42 |
| Övriga rörelseintäkter | 17 580 | 4 047 |
| | 1 398 098 | 1 426 496 |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Snöröjning/sandning | 12 335 | 18 197 |
| Städning grundavtal | 25 432 | 23 051 |
| Städning extradebiteringar | 1 881 | 0 |
| Rengöring/sanering | 2 427 | 2 367 |
| Sotning | 521 | 0 |
| Brandskydd | 101 996 | 6 559 |
| Serviceavtal | 2 869 | 7 729 |
| Hiss serviceavtal | 7 984 | 5 926 |
| Tvättstuga | 8 206 | 2 353 |
| Trapphus | 8 945 | 12 010 |
| Källarutrymme | 0 | 11 485 |
| Soprum | 175 906 | 0 |
| Dörrar och lås | 1 360 | 2 936 |
| VA | 5 884 | 30 883 |
| Värme | 0 | 63 946 |
| Hissar | -1 619 | 34 586 |
| Portar | 1 639 | 0 |
| Fönster | 483 128 | 162 003 |
| Gård | 687 | 2 484 |
| Garage och p-platser | 0 | 5 993 |
| Vattenskada | 0 | 99 023 |
| Övriga rep./underhåll | 3 578 | 0 |
| Elavgifter | 64 925 | 70 969 |
| Uppvärmning | 217 721 | 225 797 |
| Vatten | 42 116 | 40 063 |
| Sophämtning | 21 084 | 22 570 |
| Grovsopor | 3 550 | 4 373 |
| Fastighetsförsäkring | 23 746 | 22 624 |
| Bredband | 73 091 | 72 151 |
| Fastighetsskatt | 24 370 | 24 370 |
| Kommunal fastighetsavgift | 35 505 | 34 236 |
| | 1 349 267 | 1 008 684 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|--------|--------|
| Förbrukningsinventarier | 16 854 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 1 977 | 422 |
| Hemsida | 355 | 590 |
| Administration, kontorsmaterie | 4 845 | 1 629 |
| Styrelseomkostnader | 4 761 | 2 500 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 534 | 19 023 |
| Möteskostnader | 5 775 | 0 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 43 224 | 42 763 |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn | 286 | 3 626 |
| Konsultarvoden | 50 150 | 26 998 |
| Bankkostnader | 2 396 | 2 145 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 9 368 | 9 332 |
| Trivselkostnader | 0 | 349 |

152 525 109 377

Not 4 Arvoden och personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------|--------|--------|
| Styrelsearvode | 14 496 | 14 996 |
| Sociala avgifter | 3 299 | 3 456 |
| | 17 795 | 18 452 |

Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

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.

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Ingående avskrivningar | -294 672 | -253 072 |
| Årets avskrivningar | -41 600 | -41 600 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -336 272 | -294 672 |
| Utgående redovisat värde | 663 728 | 705 328 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 27 345 427 | 27 345 427 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 345 427 | 27 345 427 |
| Ingående avskrivningar | -3 362 282 | -3 006 186 |
| Årets avskrivningar | -356 096 | -356 096 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 718 378 | -3 362 282 |
| Utgående redovisat värde | 23 627 049 | 23 983 145 |
| Taxeringsvärden byggnader | 17 104 000 | 17 104 000 |
| Taxeringsvärden mark | 29 333 000 | 29 333 000 |
| | 46 437 000 | 46 437 000 |
| Bokfört värde byggnader | 23 627 049 | 23 983 146 |
| Bokfört värde mark | 14 089 386 | 14 089 386 |
| | 37 716 435 | 38 072 532 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 16 375 | 15 558 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 10 989 | 10 806 |
| Förutbetald medlemskap, Bostadsrätterna | 4 570 | 4 570 |
| Förutbetald bredband | 18 047 | 18 951 |
| Förutbetalt snöskottningsavtal | 0 | 4 111 |
| Förutbetalt städning | 0 | 2 291 |
| Förutbetalt Fastighetsägarna | 4 861 | 0 |
| | 54 842 | 56 287 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,65 | 2018-10-26 | 117 600 | 118 800 |
| Stadshypotek | 1,15 | 2020-03-30 | 1 926 652 | 1 946 656 |
| Stadshypotek | 0,6 | 2018-01-30 | 2 429 835 | 2 455 079 |
| Stadshypotek | 0,6 | 2018-01-30 | 1 100 815 | 1 100 815 |
| Stadshypotek | 1,08 | 2019-01-30 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Stadshypotek | 0,65 | 2018-06-05 | 127 500 | 142 500 |
| Stadshypotek | 0,69 | 2018-05-04 | 1 447 500 | 1 462 500 |
| Stadshypotek | 0,6 | 2018-01-30 | 495 000 | 496 250 |
| Stadshypotek | 0,65 | 2018-08-03 | 677 250 | 684 250 |
| Stadshypotek | 1,77 | 2022-09-01 | 591 000 | 0 |
| Avgår kortfristig del | | | -106 112 | -75 112 |
| | | | 12 807 040 | 12 331 738 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 13 132 277 | 13 132 277 |
| | 13 132 277 | 13 132 277 |

Not 10 Upplupna kostnader

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Upplupet styrelsearvode | 15 000 | 15 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 3 500 | 3 500 |
| Upplupet revisorarvode | 12 500 | 22 000 |
| Upplupen kostnad el | 5 208 | 19 957 |
| Upplupen kostnad värme | 32 223 | 33 534 |
| Upplupen kostnad konsultkostnad | 0 | 15 133 |
| Upplupen räntekostnad | 13 718 | 15 480 |
| | 82 149 | 124 604 |

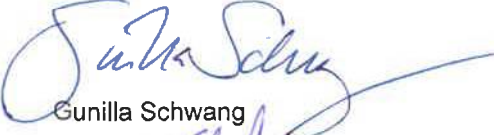
Stockholm den 10/4 2018


Elisabet Edling
Ordförande


Malin Bremström
Ledamot


Sara Jacobsen
Ledamot



Victor Hjelm
Kassör


Gunilla Schwang
Ledamot


Torbjörn Lissel
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2018


Katarina Nyberg
Auktoriserad 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 2017.

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 2017-12-31 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 *Revisorns 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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

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. 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, 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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 tryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 16 april 2018



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor