

Årsredovisning 2019

BRF KILLINGEN 22 769604-7062

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 och förvärvade fastigheten samma år.

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. Byggnaden är från 1927. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 611 kvm och 275 kvm lokalyta. En lokal på 38 kvm är ovan mark och 237 kvm är under mark. Arean under mark består av totalt 12 parkeringsplatser (165 kvm) och två lokaler. Tomtytan är 550 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning: Fjärrvärme.

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 2019-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utfört historiskt underhåll

2012	Stamreovering
2013	Tak
2014	Ventilation
2014-2015	Värmesystem
2017	Fönster
2018	Ny utrustning till tvättstuga

Planerat underhåll

2020	Renovering av trapphuset
2020	Byte av takfönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning (värme)	Fastighetsägarna Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjs med 5% den 1 september.

Övriga uppgifter

- Nytt expansionskärl till fjärrvärmecentralen
- OVK besiktning
- Sortering av matavfall införs

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 427	1 416	1 398	1 426
Resultat efter fin. poster	13	-381	-637	-258
Soliditet, %	66	66	66	68
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	592	591	591
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 839	7 935	8 016	7 701
Elkostnad/kvm totalyta	44	54	32	35
Värmekostnad/kvm totalyta	105	107	107	111
Vattenkostnad/totalyta	22	22	21	20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	22 573	-	-	22 573
Upplåtelseavgifter	4 018	-	-	4 018
Fond, yttre underhåll	1 248	-	278	1 526
Balanserat resultat	-1 949	-381	-278	-2 608
Årets resultat	-381	381	13	13
Eget kapital	25 509	0	13	25 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 608
Årets resultat	13
Totalt	-2 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300
Balanseras i ny räkning	-2 895
	-2 595

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 427	1 416
Rörelseintäkter		2	0
Summa rörelseintäkter		1 429	1 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-735	-1 160
Övriga externa kostnader	7	-114	-102
Personalkostnader	8	-18	-18
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398	-398
Summa rörelsekostnader		-1 265	-1 678
Rörelseresultat		164	-262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-151	-120
Summa finansiella poster		-151	-119
Resultat efter finansiella poster		13	-381
Årets resultat		13	-381

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	37 004	37 360
Summa materiella anläggningstillgångar		37 004	37 360
Finansiella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	11	581	622
Summa finansiella anläggningstillgångar		581	622
Summa anläggningstillgångar		37 585	37 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	10
Övriga fordringar	12	21	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58	68
Summa kortfristiga fordringar		86	99
Kassa och bank			
Kassa och bank		862	570
Summa kassa och bank		862	570
Summa omsättningstillgångar		948	670
Summa tillgångar		38 532	38 652

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 591	26 591
Fond för yttre underhåll		1 526	1 248
Summa bundet eget kapital		28 117	27 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 608	-1 949
Årets resultat		13	-381
Summa fritt eget kapital		-2 595	-2 330
Summa eget kapital		25 522	25 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 516	12 662
Summa långfristiga skulder		12 516	12 662
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		121	121
Leverantörsskulder		145	149
Skatteskulder		-14	0
Övriga kortfristiga skulder		15	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	228	205
Summa kortfristiga skulder		495	481
Summa eget kapital och skulder		38 532	38 652

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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,67-5 %

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 1 377 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	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	110	87
Hysesintäkter, p-platser	264	287
Årsavgifter, bostäder	969	953
Övriga intäkter	85	89
Summa	1 429	1 416

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	42	19
Fastighetsskötsel	3	0
Snöskottning	15	24
Städning	24	23
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	18	0
Summa	105	66

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	105	545
Summa	105	545

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	89	109
Sophämtning	20	23
Uppvärmning	212	217
Vatten	45	44
Summa	367	393

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	76	72
Fastighetsförsäkringar	25	25
Fastighetsskatt	46	60
Övrigt	13	0
Summa	159	157

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	15
Juridiska kostnader	14	0
Kameral förvaltning	42	44
Revisionsarvoden	17	12
Övriga förvaltningskostnader	40	32
Summa	114	102

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	14	14
Sociala avgifter	3	3
Summa	18	18

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	151	120
Summa	151	120

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 435	41 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 435	41 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 074	-3 718
Årets avskrivning	-356	-356
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 431	-4 074
Utgående restvärde enligt plan	37 004	37 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 089</i>	<i>14 089</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 046	17 104
Taxeringsvärde mark	44 504	29 333
Summa	64 550	46 437

Not 11, Hyresrätter och liknande rättigheter	2019-12-31	2018-12-31
Avskr. hyresrätter och liknande rättigheter	-419	-378
Hyresrätter och liknande rättigheter	1 000	1 000
Summa	581	622

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	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	16	16
Skattekonto	7	7
Övriga fordringar	-1	-1
Summa	21	21

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	16	16
Förvaltning	10	11
Räntor	5	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13
Summa	58	68

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-06-05	0,72 %	98	113
Stadshypotek	2020-10-28	0,65 %		116
Stadshypotek	2021-01-30	1,20 %	2 354	2 394
Stadshypotek	2019-01-30	0,65 %		1 101
Stadshypotek	2019-01-30	0,65 %		495
Stadshypotek	2022-01-30	1,24 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2019-05-06	0,69 %		1 433
Stadshypotek	2019-08-05	0,65 %		670
Stadshypotek	2020-03-30	1,15 %	1 887	1 907
Stadshypotek	2022-09-01	1,77 %	519	555
Stadshypotek	2020-05-06	0,69 %	1 418	
Stadshypotek	2020-01-30	0,65 %	491	
Stadshypotek	2020-01-30	0,65 %	1 093	
Stadshypotek	2020-08-05	0,65 %	663	
Stadshypotek	2020-10-28	0,65 %	115	
Summa			12 636	12 783

Varav amorteras inom 12 månader 121

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	13
El	13	23
Förutbetalda avgifter/hyror	123	118
Löner	15	15
Sociala avgifter	3	3
Städning	0	4
Uppvärmning	27	29
Utgiftsräntor	22	1
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	0
Summa	228	205

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 132	13 132
Summa	13 132	13 132

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 07

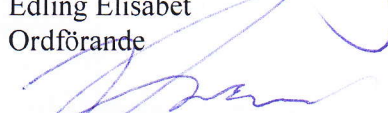
Ort och datum

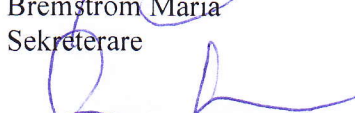


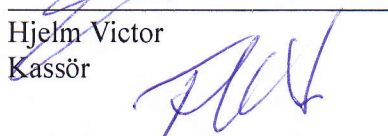
Edling Elisabet
Ordförande

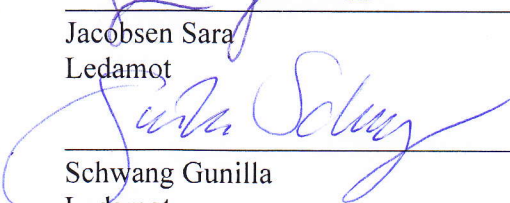


Bremström Maria
Sekreterare

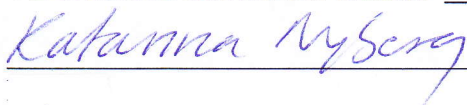

Hjelm Victor
Kassör


Jacobsen Sara
Ledamot


Lissel Torbjörn
Ledamot


Schwang Gunilla
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 14



Katarina Nyberg
Auk. 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 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 2019 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 2020-04-14



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor