



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Killingen 43

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Killingen 43

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholmshem (servitut, anläggningssamfällighet). Föreningens andel är 83 procent. Samfälligheten förvaltar utfart från garage.

Styrelsen

Inger Annika Abrahamsson	Ledamot
Hans Peter Eriksson	Ledamot
Britt Inger Frantzén	Ledamot
Karin Sophie-Louise Lindberg	Ledamot
David Arash Novin	Ledamot
Rune Fredrik Staffan Öfwerman	Ledamot
Johan Petter Edström	Suppleant
Emelie Kristina Fogelqvist	Suppleant
Erik Joakim Robert Hedberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Rendert
Gunnar Lundman

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Copia Revision AB
Pensionär

Valberedning

Angela Jönsson
Gunnel Lagerstedt
Lars Erik Larsson
Ulla Lönnroth

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-16 med anledning av att godkänna ändringar av stadgarna från ordinarie stämma..

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-06 med anledning av att godkänna ändringar av stadgarna från ordinarie stämma (liksom föregående extrastämma, i enlighet med lag).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KILLINGEN 45	1971	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 2 flerbostadshus.

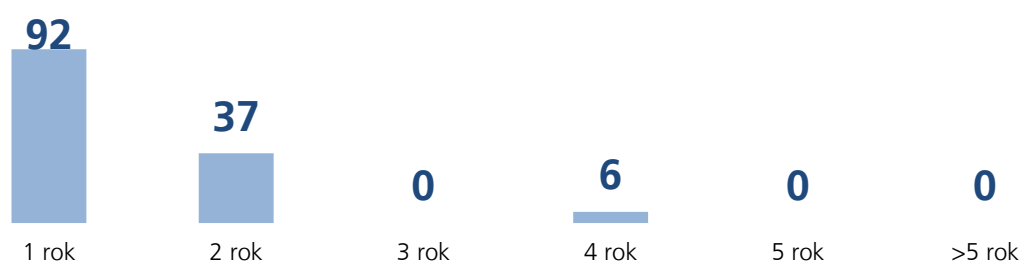
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 707 m², varav 6 846 m² utgör lägenhetsyta och 3 861 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 135 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningen har en gemensamhetslokal som medlemmar kan hyra mot låg avgift. Föreningens grillhörna på gården får användas av alla boende och dess gäster.
Övrigt	I föreningen finns 118 garageplatser fördelade på 2 plan. Av dem hör 74 till vissa bostadsrätter och 3 är gästplatser. Resterande 41 platser (varav 4 för MC) hyrs ut enligt kölista, i första hand till boende som inte har egen plats, i andra hand till externa. I ett utrymme för däckförvaring i garaget finns möjlighet för medlemmarna att hyra låsbara platser. Föreningen har en vinkällare med reglerad temperatur där medlemmar kan hyra låsbara stålburar enligt kölista.
Rumsfördelning	Rumsfördelningen bygger på föreningens ekonomiska plan från 1971. I många lägenheter finns matrum med omkring 8 kvm yta som numera enligt byggnormer räknas som rum men som inte gjorde det 1971. Samtidigt har många lägenheter genom åren ändrats eller slagits ihop så att rumsfördelningen inte längre stämmer. Enligt fastighetstaxeringen 2016 finns således endast 135 bostadsrättslägenheter.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
TV	2017	Föreningen har omförhandlat avtalet med Com Hem från ett analogt TV-utbud till att också innefatta det digitala TV-paketet "Silver".
Passersystem	2016	Föreningen har installerat ett helt nytt passersystem med nya brickor för samtliga lägenhetsinnehavare och lokalhyresgäster.
Bredband	2016 - 2017	Föreningen har tecknat ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget. Avtalet omfattar Bredband 100/100 och Telefoni Mini.
Avloppssystem	2015	Renovering, genomgång och dokumentation av fastighetens spillvattensystem (avloppssystem).
Fönster	2015 - 2016	Byte i hela föreningen från fönsterträbågar med enkelglas till aluminiumbågar med ljud- och värmeförbättrande glasegenskaper. Aluminiumbågarna är underhållsfria i mer än 40 år,
Ommålning av plåttak	2014	Fastighetens båda plåttak.
PCB-sanering	2011	Alla fogar innehållande PCB har ersatts med godkänd fogmassa.
Avstängningskranar för vatten	2009	Samtliga avstängningskranar av äldre typ har bytts ut i alla kök och extra toaletter samt i vissa badrum.
Rörstambyte	2008	På plan 100. Avsåg avloppsstammar i lokaler på plan 200.
Värmeåtervinning	2007 - 2008	Installation av värmepump och återvinningsbatteri.
Fläktar	2007 - 2008	Byte av fläktar gällande lokalerna på plan 200
Garagedfarten och plan 200	2006	Ny beläggning hela garagedfarten och plan 200
Rörstamsbyte	2003 - 2006	Avloppsstam i lokaler övre källarplanet
Fönster	2003	utvändig målning
Garageportar	2000 - 2002	Nya styrsystem samt maskinerier till övre och nedre garageportarna. Övre portblad utbytt.
Nyinstallation hiss	1998 - 2002	Nya styrsystem och linor i alla hissar samt nya hissinredningar.
Ventilation	1998 - 2000	Nya styrsystem samt ventiler utbytta till samtliga fläktsystem.
Värmesystem	1996	Nyinstallerat värmeregleringsystem i undercentralen.
Portar	1996 - 2000	Byte av ytterportar samt nytt nyckelfritt och datoriserat passagesystem.
Omläggning av tak	1991	

Planerat underhåll	År
Grundvattenpumpar	2019
Kontinuerligt byte av tekniskt underhåll	2019 -

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

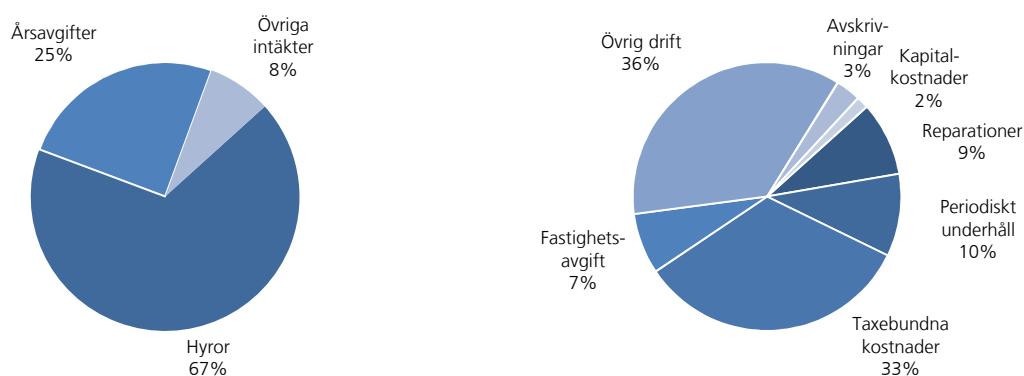
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	WIAB Serviceavtal, inkluderande fastighetsskötare 60% deltid.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 599 593	2 338 983
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 544 799	7 101 900
Finansiella intäkter	383	513
Ökning av kortfristiga skulder	302 189	0
	7 847 371	7 102 413
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 081 552	5 492 924
Finansiella kostnader	106 474	113 811
Ökning av kortfristiga fordringar	263 489	18 608
Minskning av långfristiga skulder	65 524	65 524
Minskning av kortfristiga skulder	0	150 935
	7 517 039	5 841 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 929 925	3 599 593
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	330 332	1 260 611

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförd Obligatorisk ventilationskontroll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 135 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 174
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	274	274	274	274
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 188	1 171	1 150	1 215
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 346	1 355	1 365	1 229
Elkostnad/m ² totalyta	89	78	71	69
Värmekostnad/m ² totalyta	98	89	98	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	11	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	11	11	11
Soliditet (%)	62	62	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	1 274	-795	402
Nettoomsättning (tkr)	7 058	6 945	6 793	6 543

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 846 m² bostäder och 3 861 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 978 598	0	0	17 978 598
Upplåtelseavgifter	4 148 819	0	0	4 148 819
Fond för yttre underhåll	1 378 454	41 700	-33 064	1 369 818
S:a bundet eget kapital	23 505 871	41 700	-33 064	23 497 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 839 415	-41 700	1 307 459	-6 105 174
Årets resultat	135 873	135 873	-1 274 395	1 274 395
S:a ansamlad förlust	-4 703 541	94 173	33 064	-4 830 779
S:a eget kapital	18 802 330	135 873	0	18 666 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 873
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 797 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 700
summa balanserat resultat	-4 703 541

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

734 228
-3 969 313

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 057 518	6 945 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	487 281	156 811
Summa rörelseintäkter		7 544 799	7 101 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 445 797	-4 830 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 274	-369 918
Personalkostnader	Not 6	-214 482	-292 084
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 282	-221 282
Summa rörelsekostnader		-7 302 835	-5 714 207
RÖRELSERESULTAT		241 964	1 387 693
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		383	513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 474	-113 811
Summa finansiella poster		-106 091	-113 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 873	1 274 395
ÅRETS RESULTAT		135 873	1 274 395

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 26 147 395	26 368 678
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	26 147 395	26 368 678
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 152 395	26 373 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	249 187	14
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 960 885	3 606 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 0	13 209
Summa kortfristiga fordringar	4 210 072	3 619 781
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 024	3 494
Summa kassa och bank	7 024	3 494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 217 097	3 623 275
SUMMA TILLGÅNGAR	30 369 492	29 996 953

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 127 417	22 127 417
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 378 454	1 369 818
Summa bundet eget kapital		23 505 871	23 497 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 839 415	-6 105 174
Årets resultat		135 873	1 274 395
Summa fritt eget kapital		-4 703 541	-4 830 779
SUMMA EGET KAPITAL		18 802 330	18 666 456
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 148 312	9 213 836
Summa långfristiga skulder		9 148 312	9 213 836
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	65 524	65 524
Leverantörsskulder		675 059	313 060
Skatteskulder		20 578	68 914
Övriga skulder		290 275	448 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 367 415	1 220 349
Summa kortfristiga skulder		2 418 850	2 116 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 369 492	29 996 953

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	167 år	167 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 878 621	1 878 620
Hyror lokaler momspliktiga	3 828 611	3 792 221
Hyror lokaler	759 593	727 649
Hyror garage moms	231 000	250 500
Hyror garage	197 650	192 650
Hyror förråd	64 846	27 705
Hyror reklamplats	1 946	1 925
Bredbandsintäkter	79 380	58 947
Gemensamhetslokal	15 700	14 700
Öresutjämning	171	171
	7 057 518	6 945 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	10 269	0
Fakturerade kostnader moms	421 000	13 209
Försäkringsersättning	0	159 205
Återbäring försäkringsbolag	54 011	45 252
Övriga intäkter	2 001	-60 855
	487 281	156 811

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	55 983	658 120
	Fastighetskötsel beställning	11 257	5 357
	Fastighetskötsel gård beställning	13 007	11 689
	Snöröjning/sandning	13 300	0
	Städning entreprenad	158 037	154 811
	Städning enligt beställning	6 507	5 382
	Mattvätt/Hyrmattor	50 719	51 396
	Sotning	0	10 988
	OVK Obl. Ventilationskontroll	196 505	0
	Hissbesiktning	10 299	3 814
	Myndighetstillsyn	2 260	0
	Bevakning	8 890	8 427
	Gemensamma utrymmen	2 167	3 748
	Sophantering	0	202
	Gård	10 837	2 704
	Serviceavtal	736 501	131 404
	Förbrukningsmateriel	47 778	83 042
	Störningsjour och larm	13 317	4 548
	Brandskydd	86 779	10 951
	Fordon	0	2 319
		1 424 143	1 148 901
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 919	11 934
	Brf Lägenheter	74 096	0
	Lokaler	16 223	31 619
	Förskola	95 064	24 095
	Tvättstuga	100 377	3 491
	Sophantering/återvinning	2 507	0
	Entré/trapphus	4 219	5 690
	Lås	10 411	33 721
	Installationer	0	6 544
	VVS	194 755	41 220
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 841
	Ventilation	46 277	17 249
	Elinstallationer	39 842	11 588
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 320	1 243
	Bredband	0	2 166
	Hiss	2 303	0
	Fönster	8 663	0
	Mark/gård/utemiljö	5 132	0
	Garage/parkering	28 346	20 617
	Skador/klotter/skadegörelse	10 517	3 549
	Vattenskada	0	56 527
		659 970	284 093
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	32 144	0
	Förskola	411 000	0
	Installationer	78 081	0
	VVS	66 305	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	21 659
	Fönster	0	11 405
	Garage/parkering	146 698	0
		734 228	33 064

Not 4 fortsättning		
Taxebundna kostnader		
El	954 645	829 964
Värme	1 044 186	950 327
Vatten	133 328	119 636
Sophämtning/renhållning	160 032	287 629
Grovsopor	179 899	14 433
	2 472 091	2 201 989
Övriga driftkostnader		
Försäkring	252 926	251 939
Kabel-TV	196 990	183 559
Bredband	160 954	185 853
	610 870	621 351
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	544 495	541 525
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 445 797	4 830 923
Not 5	2018	2017
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	2 450	2 451
Medlemsinformation	3 228	0
Tele- och datakommunikation	28 919	25 235
Juridiska åtgärder	22 268	0
Inkassering avgift/hyra	4 227	5 525
Revisionsarvode extern revisor	27 068	29 665
Föreningskostnader	22 501	19 083
Styrelseomkostnader	7 300	4 966
Fritids- och trivselkostnader	11 919	2 098
Förvaltningsarvode	206 807	199 294
Administration	16 782	15 754
Korttidsinventarier	2 838	26 914
Konsultarvode	55 892	30 028
Tidningar facklitteratur	444	444
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 630	8 460
	421 274	369 918
Not 6	2018	2017
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	177 600	204 130
Kostnadsersättningar	0	35 026
Sociala kostnader	36 882	52 928
	214 482	292 084
Not 7	2018	2017
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	125 524	125 524
Förbättringar	95 758	95 758
	221 282	221 282

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 823 443	31 823 443
	Utgående anskaffningsvärde	31 823 443	31 823 443
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 454 765	-5 233 483
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 282	-221 282
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 676 048	-5 454 765
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 147 395	26 368 678
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 140 000	6 140 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark	135 400 000	135 400 000
		233 400 000	233 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	197 000 000	197 000 000
	Lokaler	36 400 000	36 400 000
		233 400 000	233 400 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	211 695	211 695
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	211 695	211 695
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-211 695	-211 695
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-211 695	-211 695
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	16 756	10 459
	Klientmedel hos SBC	3 922 901	3 596 099
	Fordringar	21 228	0
		3 960 885	3 606 558

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna intäkter	0	13 209
		0	13 209

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 369 818	2 817 928
	Reservering enligt stadgar	41 700	41 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 064	-1 489 810
	Vid årets slut	1 378 454	1 369 818

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,210 %	2 194 481	2 194 481	2020-06-01
	Handelsbanken	1,210 %	5 569 355	5 634 879	2020-06-01
	Handelsbanken	1,210 %	1 000 000	1 000 000	2020-06-30
	Kommunlån	0,000 %	450 000	450 000	2099-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		9 213 836	9 279 360	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 524	-65 524	
			9 148 312	9 213 836	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 886 216 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 600 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	12 251	12 333
	Avgifter och hyror	1 355 164	1 208 016
		1 367 415	1 220 349

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Digital bokningstavla till tvättstugan ska införas.
	- Nya grundvattenpumpar ska sättas in

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14/3 2019



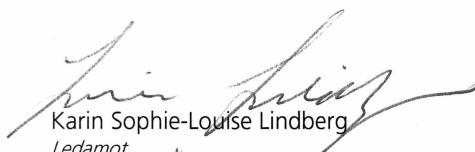
Inger Annika Abrahamsson
Ledamot



Hans Peter Eriksson
Ledamot

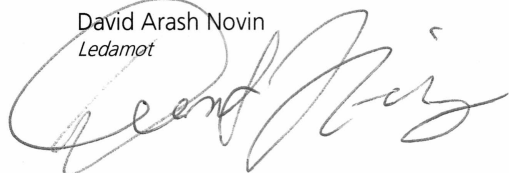


Britt Inger Frantzén
Ledamot



Karin Sophie-Louise Lindberg
Ledamot

David Arash Novin
Ledamot



Rune Fredrik Staffan Öfwerman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2019
Copia Revision AB



Johan Rendert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen 43

Org.nr 702002-8374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen 43 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Killingen 43s finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

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 Bostadsrättsföreningen Killingen 43 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 den 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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

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 Bostadsrättsföreningen Killingen 43 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Killingen 43 enligt god revisorsd 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

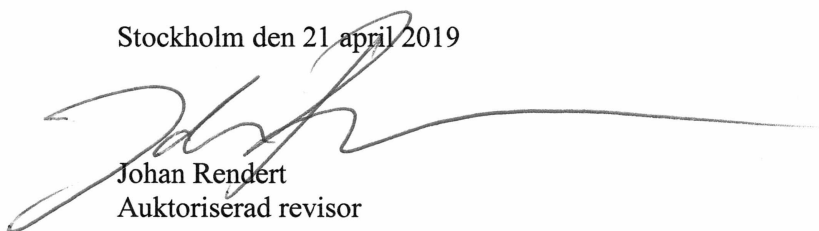
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 21 april 2019



Johan Rendert
Auktoriserad revisor