

# Årsredovisning

för

## Brf Killingen 43

702002-8374

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Killingen 43 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

### Information om verksamheten

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

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

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

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

Fastigheten, Killingen 45, bebyggdes 1972 och består av 2 flerbostadshus med 135 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Byggnades totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 707 kvm, varav 6 846 kvm utgör lägenhetsyta.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	92 st
2 rok	37 st
3 rok	0 st
4 rok	6 st

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Baltazar Förskolor AB	135 kvm	2023-04-30
Baltazar Förskolor AB	532 kvm	2024-04-30
Elaktören i Stockholm AB	93 kvm	2022-12-31
Fotcompaniet i Stockholm AB	194 kvm	2024-08-31
Sthlm Stad gm Norrmalms SDF	91 kvm	2022-01-31
Sthlm Stad gm Norrmalms SDF	845 kvm	2023-12-31
David Novin	17 kvm	2023-04-01
Eva Byhlén	10 kvm	2023-07-01

Norrmalms Stadsdelsförvaltning	10 kvm	2023-12-31
Stockholms Kulturförvaltning	394 kvm	2022-09-18
Stockholms Kulturförvaltning	236 kvm	2022-01-31
Nya Hundgrottan AB	510 kvm	2023-02-28
TS Design & Produktion AB	331 kvm	2024-05-25
TS Design & Produktion AB	66 kvm	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### *Ordinarie styrelseledamöter*

Camilla Arvidsson	Ordförande
Inger Abrahamsson	Kassör
Hans-Ola Fors	
Staffan Öfwerman	

### *Styrelsesuppleanter*

Mikael Klavius

### *Ordinarie revisorer*

Johan Rendert	Copia Revision AB
---------------	-------------------

### *Revisorssuppleanter*

Gunnar Lundman

### *Valberedning*

Angela Jönsson  
Gunnel Lagerstedt  
Lars Erik Larsson  
Ulla Lönnroth

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under året.

## Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

### Utfört underhåll

Hissrenovering	2020
Relining	2020
Grundvattenpumpar	2019
Digital TV	2017
Passersystem	2016
Bredband	2016-2017
Avloppssystem	2015
Fönster	2015-2016
Ommålning plåttak	2014

PCB-sanering	2011
Avstängningskranar för vatten	2009
Rörstambyte	2008
Värmeåtervinning	2007-2008
Fläktar	2007-2008
Garagedfart och plan 200	2006
Rörstamsbyte	2003-2006
Fönster	2003
Garageportar	2000-2002
Nyinstallation hiss	1998-2002
Ventilation	1998-2000
Värmesystem	1996
Portar	1996-2000
Omläggning av tak	1991

#### **Planerat underhåll**

Byte av stamventiler på tappvatten	2021
Byte av injusteringsventiler värmesystem	2021
Byte fjärrvärmecentral	2021
Uppdatering fläktsystem + ev värmeåtervinning	2021
Balkong - strykning	2022
Strykning av golvbetong	2022
Byte av elcentral	2024
Byte belysning i trapphusen	2025

#### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning      WIAB Serviceavtal (inkluderande fastighetsskötare deltid 60%)  
Ekonomisk förvaltning    Princip Redovisning AB

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Föreningens fyra hissar har totalrenoverats.
- Reliningen av dagvattenrör har utförts.
- Princip Redovisning AB tog över som ny ekonomisk förvaltare.
- I slutet av året tog styrelsen beslut att byta fastighetsförvaltare från Wahlings Installationsservice AB till Boax AB. Bytet sker vid årsskiftet 2020/2021.
- Byte av fjärrvärmecentral är under upphandling vilket även gäller uppdatering av fläktsystem och eventuell värmeåtervinning. I samband med detta passar man på med byte av injusteringsventiler och byte av stamventiler på tappvatten.

#### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början 185 och vid årets slut 180. Under året har 12 överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 13 andrahandsuthyrningar.

## Föreningens ekonomi

Föreningen kommer rusta upp fastigheten enligt den underhållsplan som gjorde 2019. Föreningen kommer besköta underhållsarbetet genom upptagande av nya lån i takt med utfört underhållsarbete.

Det finns ingen planerad höjning av avgifterna under 2021.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	316	274	274	274
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 240	1 230	1 188	1 171
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 203	1 336	1 346	1 355
Elkostnad/kvm totalyta	75	94	89	78
Värmekostnad/kvm totalyta	101	97	98	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	11	12	11
Kapitalkostnad/kvm totalyta	14	10	10	11
Soliditet (%)	42	59	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 967	-795	136	1 274
Nettoomsättning (tkr)	7 505	7 298	7 058	6 945

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	17 978 598	4 148 819	685 926	-4 011 013	-796 155	<b>18 006 175</b>
Disposition av föregående års resultat:			-644 226	-151 929	796 155	<b>0</b>
Årets resultat					-4 967 227	<b>-4 967 227</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 978 598</b>	<b>4 148 819</b>	<b>41 700</b>	<b>-4 162 942</b>	<b>-4 967 227</b>	<b>13 038 948</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 162 942
årets förlust	-4 967 227
	<b>-9 130 169</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	41 700
i ny räkning överföres	-9 171 869
	<b>-9 130 169</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 504 733	7 297 955
Övriga rörelseintäkter	3	113 710	128 276
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 618 443</b>	<b>7 426 231</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-11 464 456	-7 222 680
Övriga externa kostnader	5	-518 371	-417 945
Personalkostnader	6	-223 195	-247 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-229 695	-229 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 435 717</b>	<b>-8 117 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 817 274</b>	<b>-691 070</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 953	-105 084
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 953</b>	<b>-105 084</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 967 227</b>	<b>-796 154</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 967 227</b>	<b>-796 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 967 227</b>	<b>-796 155</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 704 799	25 926 113
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 634	37 015
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 733 433</b>	<b>25 963 128</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 738 433</b>	<b>25 968 128</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		580 676	1 656 361
Övriga fordringar		122	2 050 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>580 798</b>	<b>3 706 594</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 499 027	817 805
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 499 027</b>	<b>817 805</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 079 825</b>	<b>4 524 399</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 818 258</b>	<b>30 492 527</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 127 417	22 127 417
Fond för yttre underhåll		41 700	685 926
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 169 117</b>	<b>22 813 343</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 162 942	-4 011 013
Årets resultat		-4 967 227	-796 155
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 130 169</b>	<b>-4 807 168</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 038 948</b>	<b>18 006 175</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 017 264	9 082 788
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 017 264</b>	<b>9 082 788</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	65 524	65 524
Leverantörsskulder		443 759	946 569
Skatteskulder		145 113	93 866
Övriga skulder		91 879	323 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 015 771	1 973 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 762 046</b>	<b>3 403 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 818 258</b>	<b>30 492 527</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	167 år
Fönster	40 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 162 811	1 878 621
Hyror lokaler (momspliktiga)	4 032 386	3 979 712
Hysesreducering Corona lokaler (moms)	-47 256	0
Hyror lokaler (ej momspliktiga)	756 911	769 607
Hyror garage (moms)	162 000	319 350
Hyror garage (ej moms)	246 812	198 600
Förråd (inkl vinförråd och hjulförvaring)	53 870	61 527
Hysesintäkter gemensamhetslokal samt Pelarsalen	14 500	9 000
Hyror reklamplats/antennplats	1 974	1 974
Bredbandsintäkter	79 374	79 380
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	7 803	0
Vidarefakturerade kostnader inkl el	30 099	0
Påminnelseavgifter	3 400	0
Öres- och kronutjämning	50	184
	<b>7 504 734</b>	<b>7 297 955</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	12 272	198
Försäkringsersättning	16 500	0
Återbäring Brandkontoret	61 310	54 011
Statligt stöd hyresrabatter (Corona)	23 628	0
Fakturerade kostnader	0	74 067
	<b>113 710</b>	<b>128 276</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	822 233	24 269
Trädgårdsskötsel/gård	32 680	15 946
Snöröjning/sandning	11 309	11 310
Städning	182 681	182 704
Hyra entrémattor	48 705	47 047
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	74 704	105 037
Hiss	2 161 785	563 308
Myndighetstillsyn	2 375	2 360
Bevakningskostnader	12 752	13 583
Reparation/underhåll lokaler	88 140	27 512
Reparation/underhåll gemensamt utrymme	6 299	17 684
Tvättstuga	12 466	58 854
Installationer	74 856	71 258
VVS	416 202	766 119
Ventilation	157 689	165 268
Reparation/underhåll av huskropp utvändigt	22 979	66 345
Tak	3 967	6 391
Fönster	5 183	0
Laddstationer	20 744	0
Dörrar/lås	50 383	28 245
Garage/parkering	6 339	36 794
Vattenskada	2 450	160 525
Serviceavtal	0	816 939
Reparation Brf	0	21 371
Skadegörelse/klotter	0	31 353
El	808 052	1 009 124
Fjärrvärme	1 084 007	1 042 216
Vatten	135 568	115 596
Sophämtning/renhållning	189 637	162 861
Grovsopor	182 396	158 634
Fastighetsförsäkring	267 684	259 569
Självrisk	0	67 800
Kabel-TV	160 456	198 864
Bredband	167 307	161 039
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	646 915	639 895
Relining dagvattenrör	3 388 578	0
Övriga fastighetskostnader	216 935	166 860
	<b>11 464 456</b>	<b>7 222 680</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	24 632	21 592
Inkasso och KFM-avgifter	480	3 400
Förbrukningsmaterial	4 439	5 556
Advokat-/juristkostnader	0	33 143
Revisionsarvode extern revisor	24 203	26 619
Medlems- och föreningsavgifter (Borätterna)	8 980	8 800
Arvode ekonomisk förvaltning (SBC)	54 145	213 307
Arvode ekonomisk förvaltning (Princip Redovisning)	194 265	0
Konsultarvoden	109 739	48 092
Styrelse-/medlemsmöten	11 161	12 853
Administration	41 687	21 198
Tillsynsavgifter myndigheter	2 400	0
Övriga förvaltnings-/föreningskostnader	20 370	23 385
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	21 870	0
	<b>518 371</b>	<b>417 945</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	172 999	190 100
	<b>172 999</b>	<b>190 100</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	50 196	56 984
	<b>50 196</b>	<b>56 984</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>223 195</b>	<b>247 084</b>

Utbetalt arvode under 2020 är 176 500 kr (exkl sociala avgifter), men redovisas något lägre p g a justeringar i balansräkningen.

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 823 443	31 823 443
Försäljningar/utrangeringar	-1 020 075	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 803 368</b>	<b>31 823 443</b>
Ingående avskrivningar	-5 897 330	-5 676 048
Försäljningar/utrangeringar	1 020 075	
Årets avskrivningar	-221 314	-221 282
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 098 569</b>	<b>-5 897 330</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 704 799</b>	<b>25 926 113</b>
Taxeringsvärden byggnader	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärden mark	203 400 000	203 400 000
	<b>317 400 000</b>	<b>317 400 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 020	211 695
Inköp		45 325
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>257 020</b>	<b>257 020</b>
Ingående avskrivningar	-220 004	-211 695
Årets avskrivningar	-8 381	-8 309
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-228 385</b>	<b>-220 004</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 635</b>	<b>37 016</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-06-01	5 438 307	5 503 831
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-06-01	2 194 481	2 194 481
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-06-30	1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-65 524	-65 524
Kommunlån ränta 0,00%	450 000	450 000
<b>15 017 264</b>	<b>9 082 788</b>	

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 960 000	28 600 000
<b>28 960 000</b>	<b>28 600 000</b>	

---

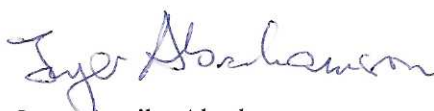
**Styrelsens underskrifter**

---

Stockholm den 19/4 - 2021



Camilla Helena Arvidsson  
Ordförande



Inger Annika Abrahamsson  
Ledamot



Hans-Ola Fors  
Ledamot



Rune Fredrik Staffan Öfwerman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 - 2021  
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 2020.

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 2020 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 *Revisorers 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 2020 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 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 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 23 april 2021



Johan Rendert  
Auktoriserad revisor

**BUDGET**Brf Killingen 43  
Org.nr 702002-8374

	Budget 2021	Utfall 2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter bostäder	2 163 417	2 162 811
Hyror lokaler (momspliktiga) inkl fastighetsskatt	4 137 719	4 032 386
Hyror lokaler (ej momspliktiga)	764 576	756 911
Hyror garage (moms)	200 400	162 000
Hyror garage (ej moms)	238 641	246 812
Förråd (inkl vinförråd och hjulförvaring)	55 753	53 870
Bredbandsintäkter	79 380	79 374
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	10 000	7 803
Vidarefakturerade kostnader inkl el	30 000	30 099
Återbäring försäkringsbolag	60 000	61 310
Övriga intäkter	0	25 068
	<b>7 739 886,00</b>	<b>7 618 444,00</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel (avtal, utöver avtal & materialinköp)	-280 000	-822 233
Trädgårdsskötsel	-50 000	-32 680
Snöröjning/sandning	-50 000	-11 309
Städning (avtal och utöver avtal)	-185 000	-182 681
Hyra entrémattor	-50 000	-48 705
Hiss (serviceavtal och utöver avtal)	-52 000	-41 785
Besiktningkostnader	-3 000	-2 375
Reparation/underhåll av lokaler inkl materialinköp	-77 000	-88 140
Reparation/underhåll gemensamt utrymme (uppfräschning/målning trapphus)	-720 000	-6 299
Tvättstuga	-12 000	-12 466
Installationer (reparation, materialinköp)	0	-74 856
VVS (reparationer/underhåll, byte stamventiler mm)	-200 000	-416 202
Ventilation (uppdatering fläktssystem)	-1 150 000	-157 689
Tak	-5 000	-3 967
Fönster	-5 000	-5 183
Dörrar/lås/låssystem	-30 000	-50 383
El-belysningsarbeten (byten elrum, soprum, vindar mm)	-150 000	0
Underhåll av installationer (belysningbyte trapphus)	-750 000	0
Övriga fastighetskostnader	-160 000	-216 935
El	-750 000	-808 052
Fjärrvärme	-1 100 000	-1 084 007
Vatten	-120 000	-135 568
Renhållning/återvinning	-190 000	-189 637
Grovsopor	-190 000	-182 396
Fastighetsförsäkring	-330 000	-267 684
Bredband	-170 000	-167 307
Kabel-TV	-160 000	-160 456
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	-646 915	-646 915
Övriga driftskostnader	-18 000	-5 648 546
	<b>-7 603 915</b>	<b>-11 464 456</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Tele- och datakommunikation (SAGT UPP Telia)	-23 000	-24 632
Förbrukningsmaterial	-5 000	-4 439
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-24 203
Medlems- och föreningsavgifter (Borätterna)	-9 000	-8 980
Arvode ekonomisk förvaltning (Princip Redovisning)	-210 000	-194 265
Konsultarvoden	-50 000	-109 739
Styrelse-/medlemsmöten (extern stämмоordförande)	-10 000	-11 161
Administration	-39 000	-41 687
Tillsynsavgifter myndigheter	-3 000	-2 400
Övriga förvaltnings-/föreningskostnader	-20 000	-20 370
Upplåtelse-/pantnoteringsavgift	-10 000	-21 870
Övriga kostnader	0	-54 626
	<b>-406 000</b>	<b>-518 372</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	-180 000,0	-172 999
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-60 000,0	-50 196
	<b>-240 000</b>	<b>-223 195</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar på byggnader (inkl fjärrvärmecentral)	-157 556,0	-125 556
Avskrivningar förbättringsarbeten	-95 758,0	-95 758
Avskrivningar inventarier	-8 381,0	-8 381
	<b>-261 695</b>	<b>-229 695</b>
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>-8 511 610</b>	<b>-12 435 718</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-771 724</b>	<b>-4 817 274</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Räntekostnader för långfristiga skulder	-150 000	-149 953
	<b>-150 000</b>	<b>-149 953</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-921 724</b>	<b>-4 967 227</b>