



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Killingen 43



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Killingen 43

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1971-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 1999-05-25 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Carl Jonas Engström	Ledamot
Britt Inger Frantzén	Ledamot
Rut Margareta Giornofelice	Ledamot
David Arash Novin	Ledamot
Karin Ellen Sterner	Ledamot

Johan Petter Edström	Suppleant
Johan Fredrik Helmer Huss	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johan Rendert	Ordinarie Extern	Copia Revision AB
Gunnar Lundman	Suppleant Extern	Pensionär

### Valberedning

Angela Jönsson  
Gunnel Lagerstedt Sammankallande  
Lars Erik Larsson  
Ulla Lönnroth

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

### 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

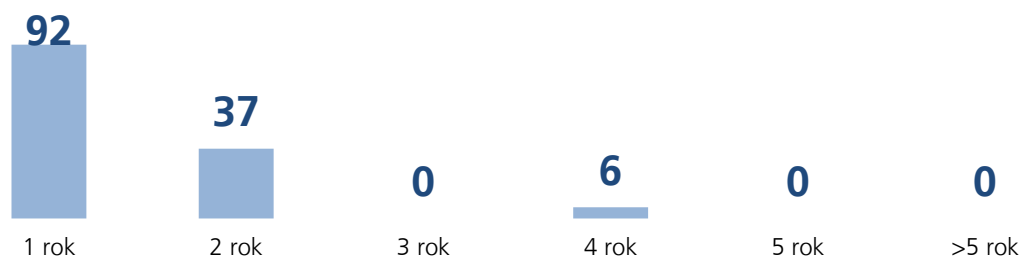
Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 707 m<sup>2</sup>, varav 6 846 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 3 861 m<sup>2</sup> 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 117 garageplatser fördelade på 2 plan. Av dem hör 73 till vissa bostadsrätter och 3 är gästplatser. Resterande 41 platser (varav en för MC) hyrs ut enligt kölista, i första hand till boende som inte har egen plats, i andra hand till externa. Närmast cykelförrådet finns dessutom 3 MC-platser. 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

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 lokalyresgäster.
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	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen fastighetsskötare 60% deltid.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig information

Föreningen har tecknat ett Fastighetsförvaltningsavtal med WIAB, för att säkerställa fastighetens underhåll, att gälla fr.o.m. februari 2018.

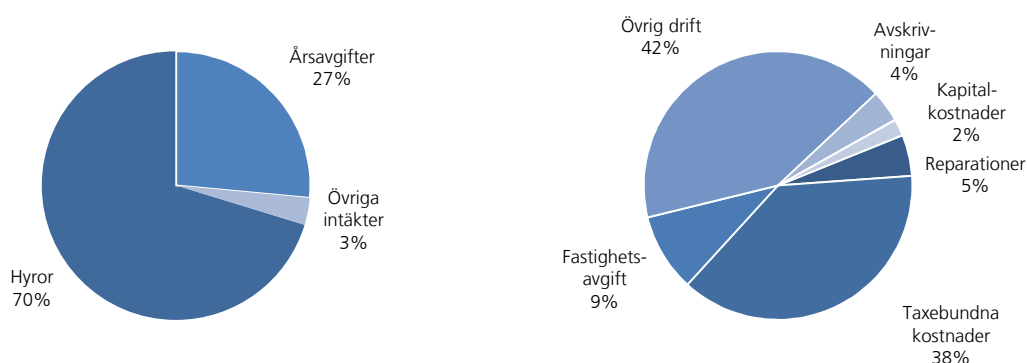
Styrelsen arbetar på ett förslag till nya stadgar för föreningen. Målsättningen är att dessa ska kunna beslutas vid stämman i maj 2018.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 338 983</b>	<b>5 928 347</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 101 900	6 954 448
Finansiella intäkter	513	544
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 400
Ökning av långfristiga skulder	0	934 476
	<b>7 102 413</b>	<b>7 914 868</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 492 924	7 454 017
Finansiella kostnader	113 811	122 230
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 077 562
Ökning av kortfristiga fordringar	18 608	0
Minskning av långfristiga skulder	65 524	0
Minskning av kortfristiga skulder	150 935	850 423
	<b>5 841 802</b>	<b>11 504 232</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 599 593</b>	<b>2 338 983</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 260 611</b>	<b>-3 589 364</b>

\*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 1 315 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

Se 'Teknisk status'.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 135 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 177  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 174

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	274	274	274	274
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 171	1 150	1 215	1 230
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 355	1 365	1 229	1 238
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	71	69	78
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	98	93	80
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	11	10	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	11	11	17
Soliditet (%)	62	60	61	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 274	-795	402	616
Nettoomsättning (tkr)	6 945	6 793	6 543	6 606

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 846 m<sup>2</sup> bostäder och 3 861 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 978 598	0	0	17 978 598
Upplåtelseavgifter	4 148 819	0	0	4 148 819
Fond för yttre underhåll	1 369 818	41 700	-1 489 810	2 817 928
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 497 235</b>	<b>41 700</b>	<b>-1 489 810</b>	<b>24 945 345</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 105 174	-41 700	695 152	-6 758 626
Årets resultat	1 274 395	1 274 395	794 658	-794 658
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 830 779</b>	<b>1 232 695</b>	<b>1 489 810</b>	<b>-7 553 284</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 666 456</b>	<b>1 274 395</b>	<b>0</b>	<b>17 392 061</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 274 395
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 063 473
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 830 778</b>

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

33 064
<b>-4 797 714</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 945 088	6 793 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 811	161 352
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 101 900</b>	<b>6 954 448</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 830 923	-6 793 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 918	-400 087
Personalkostnader	Not 6	-292 084	-260 301
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 282	-173 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 714 207</b>	<b>-7 627 420</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 387 693</b>	<b>-672 972</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		513	544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 811	-122 230
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 298</b>	<b>-121 686</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 274 395</b>	<b>-794 658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 274 395</b>	<b>-794 658</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	26 368 678	26 589 960
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 368 678</b>	<b>26 589 960</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 373 678</b>	<b>26 594 960</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	14	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 606 558	2 337 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 209	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 619 781</b>	<b>2 337 932</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	3 494	6 125	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 494</b>	<b>6 125</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 623 275</b>	<b>2 344 057</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 996 953</b>	<b>28 939 017</b>	



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 127 417	22 127 417
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 369 818	2 817 928
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 497 235</b>	<b>24 945 345</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 105 174	-6 758 626
Årets resultat		1 274 395	-794 658
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 830 779</b>	<b>-7 553 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 666 456</b>	<b>17 392 061</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 213 836	9 279 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 213 836</b>	<b>9 279 360</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	65 524	65 524
Leverantörsskulder		313 060	453 988
Skatteskulder		68 914	53 193
Övriga skulder		448 814	364 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 220 349	1 330 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 116 661</b>	<b>2 267 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 996 953</b>	<b>28 939 017</b>

## 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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 878 620	1 878 620
Hyror lokaler momspliktiga	3 792 221	3 685 537
Hyror lokaler	727 649	753 667
Hyror garage moms	250 500	239 250
Hyror garage	192 650	193 500
Hyror förråd	27 705	25 830
Hyror reklamplats	1 925	1 911
Bredbandsintäkter	58 947	0
Gemensamhetslokal	14 700	14 600
Öresutjämnning	171	180
	<b>6 945 088</b>	<b>6 793 096</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader moms	13 209	10 190
Försäkringsersättning	159 205	0
Återbäring försäkringsbolag	45 252	58 390
Övriga intäkter	-60 855	92 772
	<b>156 811</b>	<b>161 352</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	658 120	618 088
	Fastighetsskötsel beställning	5 357	4 146
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 689	0
	Snöröjning/sandning	0	9 380
	Städning entreprenad	154 811	123 175
	Städning enligt beställning	5 382	7 395
	Mattvätt/Hyrmattor	51 396	51 324
	Sotning	10 988	0
	Hissbesiktning	3 814	3 694
	Bevakning	8 427	3 961
	Gemensamma utrymmen	3 748	4 472
	Garage	0	4 000
	Sophantering	202	0
	Gård	2 704	847
	Serviceavtal	131 404	123 131
	Förbrukningsmateriel	83 042	62 436
	Störningsjour och larm	4 548	6 119
	Brandskydd	10 951	6 329
	Fordon	2 319	579
		<b>1 148 901</b>	<b>1 029 077</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	11 934	37 013
	Lokaler	31 619	34 011
	Förskola	24 095	65 031
	Gemensamma utrymmen	0	2 041
	Tvättstuga	3 491	97 125
	Entré/trapphus	5 690	1 290
	Lås	33 721	456 910
	Installationer	6 544	0
	VVS	41 220	23 369
	Värmeanläggning/undercentral	12 841	6 163
	Ventilation	17 249	35 212
	Elinstallationer	11 588	22 572
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 243	6 456
	Bredband	2 166	0
	Mark/gård/utemiljö	0	25 300
	Garage/parkering	20 617	4 798
	Skador/klotter/skadegörelse	3 549	146 574
	Vattenskada	56 527	118 727
		<b>284 093</b>	<b>1 082 589</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	168 772
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	21 659	0
	Fönster	11 405	1 318 956
	Garage/parkering	0	2 082
		<b>33 064</b>	<b>1 489 810</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	829 964	757 572
	Värme	950 327	1 048 257
	Vatten	119 636	117 537
	Sophämtning/renhållning	287 629	190 246
	Grovsopor	14 433	75 323
		<b>2 201 989</b>	<b>2 188 936</b>



<b>Not 4 fortsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	251 939	235 225
Självrisk	0	75 023
Kabel-TV	183 559	148 452
Bredband	185 853	9 337
	<b>621 351</b>	<b>468 037</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>541 525</b>	<b>535 180</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 830 923</b>	<b>6 793 629</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	2 451	3 934
	Tele- och datakommunikation	25 235	14 342
	Juridiska åtgärder	0	781
	Inkassering avgift/hyra	5 525	5 982
	Revisionsarvode extern revisor	29 665	27 985
	Föreningskostnader	19 083	16 055
	Styrelseomkostnader	4 966	39 955
	Fritids- och trivselkostnader	2 098	5 655
	Förvaltningsarvode	199 294	193 977
	Administration	15 754	30 898
	Korttidsinventarier	26 914	7 769
	Konsultarvode	30 028	44 293
	Tidningar facklitteratur	444	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 460	8 460
		<b>369 918</b>	<b>400 087</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	204 130	220 000
	Kostnadsersättningar	35 026	0
	Sociala kostnader	52 928	40 301
		<b>292 084</b>	<b>260 301</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	125 524	125 524
	Förbättringar	95 758	47 879
		<b>221 282</b>	<b>173 403</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 823 443	27 993 107
	Nyanskaffningar	0	3 830 336
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 823 443</b>	<b>31 823 443</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 233 483	-5 060 080
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 282	-173 403
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 454 765</b>	<b>-5 233 483</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 368 678</b>	<b>26 589 960</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 140 000	6 140 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark	135 400 000	135 400 000
		<b>233 400 000</b>	<b>233 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	197 000 000	197 000 000
	Lokaler	36 400 000	36 400 000
		<b>233 400 000</b>	<b>233 400 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	211 695	211 695
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>211 695</b>	<b>211 695</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-211 695	-211 695
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-211 695</b>	<b>-211 695</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto		10 459	1 202
	Klientmedel hos SBC		3 596 099	2 332 858
	Fordringar		0	3 872
			<b>3 606 558</b>	<b>2 337 932</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Upplupna intäkter		13 209	0
			<b>13 209</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		2 817 928	3 983 682
	Reservering enligt stadgar		41 700	41 700
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 489 810	-1 207 454
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 369 818</b>	<b>2 817 928</b>
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Handelsbanken	1,210 %	2 194 481	2 194 481
	Handelsbanken	1,210 %	5 634 879	5 700 403
	Handelsbanken	1,210 %	1 000 000	1 000 000
	Kommunlån	0,000 %	450 000	450 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 279 360</b>	<b>9 344 884</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 524	-65 524
			<b>9 213 836</b>	<b>9 279 360</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 951 740 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 600 000
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	12 333	14 146
	Avgifter och hyror	1 208 016	1 281 930
	Reparation Förskola	0	34 583
		<b>1 220 349</b>	<b>1 330 659</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 26/2 2018



Carl Jonas Engström  
Ledamot




Britt Inger Frantzén  
Ledamot



Rut Margareta Giromofelice  
Ledamot



David Arash Novin  
Ledamot



Karin Ellen Sterner  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2018  
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 2017.

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 2017 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 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 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 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, 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 ett bolag 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 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Killingen 43 enligt god revisors sed 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 19 mars 2018



Johan Rendert  
Auktoriserad revisor