



# Årsredovisning 2020

Brf Killingen 38

Org.nr 769615-4637

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Sveavägen 134, 113 50 STOCKHOLM

Mail: [styrelsen@killingen38.se](mailto:styrelsen@killingen38.se)

[www.killingen38.se](http://www.killingen38.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Killingen 38 i Stockholms kommun, förvärvades 2013-10-09. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveavägen 134. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1989.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 192 kvm, varav 1 794 kvm utgör lägenhetsyta och 398 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:  
30 st 1 rum och kök  
10 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter var vid årets slut 38 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** har föreningen tecknat med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning sköts löpande av föreningens styrelse. Föreningen har tecknat avtal med BK Jour och anlitar även andra företag för fastighetsskötsel vid behov. 2020-12-10 tecknades avtal med Fastighetsägarna om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

**Ekonomisk förvaltning**, föreningen har avtal med Simpleko AB.

Föreningen innehar avtal med Bredbandsbolaget om gruppanslutning för bredband.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-09-11 i samband med att huset förvärvades.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09.

Styrelsens säte är i Stockholms kommun. Redovisningsvalutan är svenska kronor.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och i Killingens samfällighetsförening. Medlemskapet i samfälligheten innebär ett ekonomiskt åtagande för föreningen som kan aktualiseras när samfälligheten ska genomföra underhållsåtgärder.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering	2014
Balkongrenovering	2015
Hissrenovering	2015
Byte låssystem	2015
Rörrenovering spillvattenledning	2016
Inläggning entrématta	2016
Målning trapphus	2016
Balkongmontering, 17 st varav 14 bekostades genom kapitaltillskott från medlemmar	2016
Element BV	2017
Dörröppnare ytterdörr	2017
Påbörjat byte av termostater radioatorer	2017
Areamätning vind	2017
Stampspolning	2018
Byte radiatorventiler och stamventiler, inventering och framtagning av injusteringsvärden mm	2018
Areamätning stora garaget	2018
Rivning, sanering av lgh inför försäljning	2019

Tidigare års genomförda åtgärder forts.	År
Elarbeten garage, källare, cykelrum	2019
Rivning väggar och uppsättning vägg i garaget	2019
Urbilning, byte brunn & epoxisockel garage	2019
OVK besiktning & åtgärder	2019

## Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 55 medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillkommit, 10 medlemmar har avgått. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 51.

Under året har 7 överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 3 bostadshyresgäster. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Lars Lemethy	ledamot/ordf.
Elsy Ekstrand	ledamot
Camilla Masreliez-Quiding	ledamot
Malte Roggentin	ledamot
Sebastian Tasel	ledamot
Mads Thistedt	ledamot
Tobias Jörgensen	ledamot
Michael Tännström	suppleant
Anna-Siri Sagen	suppleant

Till **Revisor** valdes vid årsstämman Deloitte AB.

**Valberedningen** består av Jan Isaksson och Lena Lemethy.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året är 12 st, vilka är en del av arbetet med kontinuerlig förvaltning av föreningens fastighet under året. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Entreprenadavtal med Finess Bygg AB för inredning av 2 st lägenheter på totalt 179 kvm fortskrider.

Föreningen erhöll startbesked hos Stadsbyggnadskontoret (SBK) januari 2020. Förråden har färdigställts och fördelats utifrån lägenheternas storlek.

Föreningen beräknar att få ett kapitaltillskott genom vindsbyggnationen som innebär att föreningens lån per kvm BOA efter amorteringar beräknas ändras från 13 010 kr/kvm BOA till ca. 8 300 kr/kvm BOA.

En ny ekonomisk plan tas fram vid färdigställandet av vindslägenheterna. Lägre andelstal och lägre räntor genom amorteringar på föreningens lån beräknas leda till en sänkning av månadsavgifterna.

Under januari slutfördes OVK-arbeten. Föreningen erhöll godkänd OVK mars 2020.

Ny energideklaration upprättades november.

Nytt avtal gällande fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel tecknades december med start 2021-01-01.

**Föreningens resultat** för år 2020 är ett underskott. Resultatet bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på de ökade intäkterna föreningen haft för lokaler och garaget.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret där hela eller delar av kostnaden belastar resultatet.

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK arbeten, OVK godkännande	168
Energideklaration	5
Nödutgång garage, renovering	70
Tätning källare	56

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet för fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Den enskilt största åtgärden som planeras framgår i tabellen nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Fortsatt projektledning vindsbyggnation	21/22	222
Tak (i samband med vindsbyggnation)	21/22	1000
Målning, renovering källare, tvättstuga (efter vindsbyggnation)	2022	250
Fasad baksida	21/22	300

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>66 320 683</b>	<b>7 804 133</b>	<b>1 495 875</b>	<b>298 627</b>	<b>-6 084 282</b>	<b>-1 140 399</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond				80 565	-80 565	
Balanseras i ny räkning					-1 140 399	1 140 399
Kapitaltillskott						
Årets resultat						-754 449
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 320 683</b>	<b>7 804 133</b>	<b>1 495 875</b>	<b>379 192</b>	<b>-7 305 246</b>	<b>-754 449</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 104	1 583	2 217	2 195	2 257
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-754	-1 140	-956	-442	-1 029
Soliditet, %	75,7	75,7	73,6	66,2	65,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	658	657	659	659
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 010	13 074	14 650	20 063	20 077
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 650	40 650	40 605	40 718	40 718
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,21	2,05	2,49	2,43	2,80
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,0	24,0	26,3	33,7	34,1

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-7 305 246
Årets resultat	-754 449
	<hr/>
	-8 059 695
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	80 565
I ny räkning överföres	-8 140 260
	<hr/>
	-8 059 695

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 055 606	1 545 661
Övriga rörelseintäkter	3	48 705	37 000
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 104 311</b>	<b>1 582 661</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 272 259	-1 215 301
Övriga externa kostnader	5	-446 818	-386 075
Personalkostnader	6	-93 833	-105 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-576 209	-558 586
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 389 119</b>	<b>-2 265 635</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-284 808</b>	<b>-682 974</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-469 641	-457 425
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-469 641</b>	<b>-457 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-754 449</b>	<b>-1 140 399</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-754 449</b>	<b>-1 140 399</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	88 271 289	88 836 441
Inventarier, verktyg och installationer	8	42 616	53 672
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	9	291 437	248 968
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 605 342</b>	<b>89 139 081</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 605 342</b>	<b>89 139 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		37 627	74 552
Aktuell skattefordran		0	1 987
Övriga fordringar		94 890	96 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76 164	69 188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>208 681</b>	<b>242 371</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>884 640</b>	<b>1 387 623</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 093 321</b>	<b>1 629 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 698 663</b>	<b>90 769 075</b>



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 620 691	75 620 691
Yttre fond		379 192	298 627
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 999 883</b>	<b>75 919 318</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 305 246	-6 084 282
Årets resultat		-754 449	-1 140 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 059 695</b>	<b>-7 224 681</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 940 188</b>	<b>68 694 637</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 942 591	21 230 639
Depositioner		60 906	60 906
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 003 497</b>	<b>21 291 545</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	13 283 548	99 048
Leverantörsskulder		59 461	279 737
Aktuell skatteskuld		145	0
Övriga skulder		27 735	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	384 089	404 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 754 978</b>	<b>782 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 698 663</b>	<b>90 769 075</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-284 808	-682 974
Avskrivningar	576 209	558 586
Erlagd ränta	-469 641	-457 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-178 240</b>	<b>-581 813</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	36 925	-74 270
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 222	38 631
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-220 276	195 566
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	9 848	-45 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-356 965</b>	<b>-467 269</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av fastighetsförbättringar	0	-629 756
Förvärv av inventarier	0	-55 283
Kostnader vindsombyggnation	-42 469	-107 467
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-42 469</b>	<b>-792 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	1 657 883
Upplåtelseavgifter	0	1 617 117
Inbetalda depositioner	0	60 906
Amortering långfristiga lån	-103 548	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-103 548</b>	<b>1 335 906</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-502 982</b>	<b>76 131</b>
Likvida medel vid årets början	1 387 623	1 311 492
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>884 640</b>	<b>1 387 623</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt nedanstående avskrivningstakt:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2%-5%
Installationer	20%
Inventarier	20%

#### **Finansiella instrument**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Hysesintäkter bostäder	249 508	250 975
	Årsavgifter bostäder	1 072 956	1 060 035
	Hysesintäkt lokaler	357 023	137 415
	Hysesintäkt garage	274 233	18 500
	Bredband internetanslutning	57 000	56 250
	Pantförskrivningsavgift	2 830	2 295
	Övriga intäkter	42 056	20 191
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 055 606</b>	<b>1 545 661</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övr ersättn och intäkter	48 705	37 000
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>48 705</b>	<b>37 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Städ	34 974	73 629
	Fastighetsel	92 447	101 631
	Fjärrvärme	361 748	398 641
	Vatten	53 435	46 449
	Sophämtning	58 459	46 110
	Kabel-tv	11 292	10 776
	Bredband	58 895	58 138
	Reparationer och underhåll	425 402	336 134
	Försäkringspremier	36 692	36 084
	Fastighetsskatt/avgift	94 239	92 107
	Övriga driftkostnader	44 676	15 602
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 272 259</b>	<b>1 215 301</b>

## NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	73 137	70 646
	Revisionsarvode	17 679	16 804
	Konsultarvoden	5 115	30 066
	IT-tjänster	2 425	0
	Övr försäljningskostnader	0	41 576
	Inkasso/betalningsföreläggande	434	1 574
	Kundförluster	64 277	0
	Advokat- & rättegångskostnader	227 558	161 914
	Kostn för årsstämma	7 260	13 201
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	48 933	50 294
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>446 818</b>	<b>386 075</b>

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	85 140	83 700
	Lön	0	3 600
	Sociala avgifter	8 693	18 373
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>93 833</b>	<b>105 673</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	92 007 931	91 378 175
	Årets anskaffningar	0	629 756
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 007 931	92 007 931
	Ingående avskrivningar	-3 171 490	-2 618 933
	Årets avskrivningar	-565 152	-552 557
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 736 642	-3 171 490
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 271 289</b>	<b>88 836 441</b>
	Redovisat värde byggnader	45 399 103	45 964 255
	Redovisat värde mark	42 872 186	42 872 186
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>88 271 289</b>	<b>88 836 441</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	80 565 000	80 565 000
	varav byggnader:	31 565 000	31 565 000

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	103 135	47 852
	Årets anskaffningar	0	55 283
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 135</b>	<b>103 135</b>
	Ingående avskrivningar	-49 462	-43 433
	Årets avskrivningar	-11 057	-6 029
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 519</b>	<b>-49 462</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 616</b>	<b>53 672</b>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	248 968	141 501
	Inköp	42 469	107 467
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 437	248 968
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>291 437</b>	<b>248 968</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	28 844	28 069
	Övriga förutbetalda kostnader	47 320	41 119
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>76 164</b>	<b>69 188</b>
<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	324 192	396 192
	Amortering efter 5 år	7 618 399	20 834 447
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 942 591</b>	<b>21 230 639</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2021</b>	<b>Skuld per 2020-12-31</b>
Stadshypotek	2021-09-30	0,65	18 000	1 777 500
Stadshypotek	2021-09-30	1,40		3 300 000
Stadshypotek	2021-09-30	3,96		8 125 000
Stadshypotek	2022-09-30	0,93	81 048	8 023 639
<b>Summa</b>			<b>99 048</b>	<b>21 226 139</b>
<b>Kortfristig del av långfristigaskulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-99 048</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-13 184 500</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>7 942 591</b>

## NOTER

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	230 583	141 423
	Periodisering intäkter	4 828	0
	Upplupna räntekostnader	66 094	72 505
	Upplupna driftskostnader	80 396	88 903
	Övriga upplupna kostnader	2 188	101 277
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>384 089</b>	<b>404 108</b>

### Övriga noter

<b>Not 13</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 500 000</b>	<b>32 500 000</b>

Stockholm 2021-

Lars Lemethy

Elsy Ekstrand

Camilla Masreliez Quiding

Malte Roggentin

Sebastian Tasel

Mads Thistedt

Tobias Jörgensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deloitte AB

Sara Andersson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Malte Arne Roggentin

Styrelseledamot

Serienummer: 19540710xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2021-05-03 16:17:35Z



## Mads Thisted

Styrelseledamot

Serienummer: 19881029xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-05-03 16:40:23Z



## Lars Valter Lemethy

Styrelseledamot

Serienummer: 19480915xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-03 17:54:37Z



## Elsy Margareta Ekstrand

Styrelseledamot

Serienummer: 19440121xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2021-05-05 14:33:19Z



## Sebastian Elias Tasel

Styrelseledamot

Serienummer: 19900308xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2021-05-05 15:28:35Z



## TOBIAS JÖRGENSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19851008xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-05 18:48:26Z



## Camilla Jeanette Masreliez Quiding

Styrelseledamot

Serienummer: 19520516xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-05 21:05:39Z



## Sara Maria Kristina Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19790416xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2021-05-06 06:32:56Z



Penneo dokumentnyckel: FL478-V7VYP-M6EZV-2JOZU-BLHWG-E850A

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Killingen 38  
organisationsnummer 769615-4637

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 38 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Killingen 38 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 2021

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Sara Maria Kristina Andersson**

**Undertecknare**

Serienummer: 19790416xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2021-05-06 06:33:42Z



Penneo dokumentnyckel: OQWVK-MJ55D-EC6YL-Q3ESB-DKWMV-SG7BN

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>