allabrf.se



Årsredovisning
2018

Brf Killingen 38
Org.nr 769615-4637

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Sveavägen 134, 113 50 STOCKHOLM
Mail: styrelsen@sveavagen134.se
www.sveavagen134.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309. Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.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 2 851 kvm, varav 1 798 kvm utgör lägenhetsyta och 1 053 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 37 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Föreningen har 1 uthyrd lokal, ett stort garage som hyrs ut fram till 2019-01-31.

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.

Ekonomisk förvaltning, föreningen har avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Föreningen har träffat avtal med Bredbandsbolaget om gruppanslutning för bredband.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-09-11. 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
Stamspolning	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 Areamätning vind	2017

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 48 medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillkommit, 4 medlemmar har avgått. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 54. Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 4 bostadshyresgäster. 2 lägenheter har upplåtits under året, vilket inneburit att delar av föreningens lån har amorterats ned och att föreningens ränteutgifter minskats.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Niklas Sköldkvist (t.o.m 30 oktober)	ledamot/ordf.
Lars Lemethy	ledamot/v. ordf.
Elsy Ekstrand	ledamot
Vanilla Dahlstrand	ledamot
Camilla Masreliez-Quiding	ledamot
Christian Lagström	ledamot
Malte Roggentin	ledamot
Anna-Siri Sagen	suppleant
Lena Lemethy	suppleant
Axel Vadeby	suppleant

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året är 11 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

Föreningens resultat för år 2018 är ett underskott bl. a. beroende på stora kostnader för fastighetsunderhåll och advokatkostnader i samband med juridiska processer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under året minskat vilket beror på att föreningen i samband med lägenhetsupplåtelser haft möjlighet att amortera på lånen.

Föreningens hyresgäst i stora garaget lämnade den 31 januari 2019 lokalen. Styrelsen undersöker olika alternativ för annan verksamhet i garaget. Om vindsprojektet blir verklighet är det möjligt att flytta vindsförråden till källaren genom att en mindre del av stora garaget tas i anspråk.

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

Föreningen har ett positivt kassaflöde om man tittar på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar och finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser. Föreningen har under året upplåtit 2 lägenheter och kommer under våren 2019 att genomföra ytterligare en upplåtelse. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året användes till amorteringar, framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna var under året oförändrade.

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

Genomförda åtgärder 2018	*Kr*
Stamspolning	39 000
Byte radiatorventiler och stamventiler, inventering och framtagning av injusteringsvärden mm	360 000
Areamätning stora garaget	26 800
Framtagande av bygglov (vind)	55 000
Avgift bygglov (vind)	49 800

Föreningen har i enlighet med uppdraget på årsstämman 2018, att med sakkunnig hjälp utarbeta förslag till avyttring av vinden, träffat avtal om projektering av vindsbyggnation med Projektledarhuset. Projektledaren sammanställer de tekniska förutsättningarna för vindsbyggnation, upprättar förfrågningsunderlag och genomför upphandling. Resultatet presenteras vid årsstämman 2019 och stämman fattar beslut om vindprojektets fortsättning. Utgifter i samband med detta kommer tas upp som en investering och öka värdet på fastigheten.

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.

Planerade åtgärder 2019	*Kr*
Projektering vindsbyggnation inkl. bygg- och projektledning vid ev. beslut om vindsbyggnation på årsstämman.	332 500
OVK lägenheter	25 000
Viss upprustning/renovering av stora garaget	40 000
Översyn ventilation stora garaget	21 000
Renovering hyreslägenhet inf försäljning	25 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-till-skott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**60 994 966**	**2 244 850**	**1 495 875**	**176 745**	**-4 564 195**	**-441 797**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond				60 941	-60 941	
Balanseras i ny räkning					-441 797	441 797
Upplåtelser	3 667 834	3 942 166				
Kapitaltillskott						
Årets resultat						-956 408
Belopp vid årets utgång	**64 662 800**	**6 187 016**	**1 495 875**	**237 686**	**-5 066 933**	**-956 408**

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 217	2 195	2 257	2 083	2 109
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-956	-442	-1 029	-2 090	-1 151
Soliditet, %	73,6	66,2	65,8	66,8	64,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	657	659	659	657	670
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 650	20 063	20 077	19 810	22 626
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 605	40 718	40 718	40 718	41 491
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,49	2,43	2,80	2,81	2,99
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,3	33,7	34,1	33,5	36,5

* 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	-5 066 933
Årets resultat	-956 408
	-6 023 341
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	60 941
I ny räkning överföres	-6 084 282
	-6 023 341

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

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 059 342	2 163 950
Övriga rörelseintäkter	3	157 260	31 000
Summa rörelsens intäkter m.m.		**2 216 602**	**2 194 950**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 242 996	-894 638
Övriga externa kostnader	5	-597 677	-345 617
Personalkostnader	6	-102 679	-103 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 127	-562 127
Summa rörelsens kostnader		**-2 505 479**	**-1 906 056**
Rörelseresultat		**-288 877**	**288 894**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-667 531	-730 691
Summa finansiella poster		**-667 531**	**-730 691**
Resultat efter finansiella poster		**-956 408**	**-441 797**
Årets resultat		**-956 408**	**-441 797**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	88 759 242	89 311 799
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 419	13 989
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	9	141 501	66 868
Summa materiella anläggningstillgångar		**88 905 162**	**89 392 656**
Summa anläggningstillgångar		**88 905 162**	**89 392 656**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		282	0
Övriga fordringar		17 529	15 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 934	63 604
Summa kortfristiga fordringar		**204 745**	**79 500**
Kassa och bank		1 311 492	1 043 872
Summa omsättningstillgångar		1 516 237	1 123 372
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 421 399**	**90 516 028**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 345 691	64 735 691
Yttre fond		237 686	176 745
Summa bundet eget kapital		**72 583 377**	**64 912 436**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 066 933	-4 564 196
Årets resultat		-956 408	-441 797
Summa fritt eget kapital		**-6 023 341**	**-5 005 993**
Summa eget kapital		**66 560 036**	**59 906 443**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		23 329 687	30 054 687
Summa långfristiga skulder		**23 329 687**	**30 054 687**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 171	73 171
Aktuell skatteskuld		3 018	8 785
Övriga skulder		19 649	2 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	424 838	470 255
Summa kortfristiga skulder		**531 676**	**554 898**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 421 399**	**90 516 028**

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-288 877	288 894
Avskrivningar	562 127	562 127
Erhållen ränta mm	0	0
Erlagd ränta	-667 531	-730 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-394 281**	**120 330**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-282	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-124 963	-14 520
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	11 000	31 626
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-34 221	78 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-542 747**	**215 824**
Investeringsverksamheten		
Kostnader vindsombyggnation	-74 633	-66 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-74 633**	**-66 869**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	3 667 834	0
Upplåtelseavgifter	3 942 166	0
Amortering långfristiga lån	-6 725 000	-20 313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**885 000**	**-20 313**
Förändring av likvida medel	**267 620**	**128 642**
Likvida medel vid årets början	1 043 872	915 230
Likvida medel vid årets slut	**1 311 492**	**1 043 872**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

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%-5%
Installationer 20 %

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 1 337 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
Hyresintäkter bostäder	352 946	432 926
Årsavgifter bostäder	1 016 609	986 712
Hyresintäkt lokaler	625 053	672 276
Bredband internetanslutning	54 025	52 500
Pantförskrivningsavgift	3 178	3 121
Övriga intäkter	7 531	16 415
Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 059 342	2 163 950

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäkter	37 000	31 000
	Försäkringsersättningar	120 260	0
	Summa övriga rörelseintäkter	157 260	31 000

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Städ	45 274	34 478
	Fastighetsel	63 439	53 053
	Fjärrvärme	382 026	351 150
	Vatten	39 705	53 291
	Sophämtning	38 755	36 922
	Kabel-tv	10 542	10 370
	Bredband	57 018	56 900
	Reparationer och underhåll	464 496	160 673
	Försäkringspremier	36 010	34 400
	Fastighetsskatt/avgift	94 227	93 325
	Övriga driftkostnader	11 504	10 076
	Summa driftkostnader	1 242 996	894 638

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	67 743	71 699
	Revisionsarvode	16 225	15 874
	Konsultarvoden	4 077	35 770
	IT-tjänster	0	438
	Övr försäljningskostnader	82 781	0
	Inkasso/betalningsföreläggande	202	513
	Advokat- & rättegångskostnader	396 199	163 088
	Kostn för årsstämma	5 034	6 251
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	25 416	51 984
	Summa övriga externa kostnader	597 677	345 617

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	83 700	82 140
	Sociala avgifter	18 979	21 534
	Summa personalkostnader	102 679	103 674

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 378 175	91 378 175
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 378 175	91 378 175
	Ingående avskrivningar	-2 066 376	-1 513 819
	Årets avskrivningar	-552 557	-552 557
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 618 933	-2 066 376
	Utgående redovisat värde	**88 759 242**	**89 311 799**
	Redovisat värde byggnader	45 887 056	46 439 613
	Redovisat värde mark	42 872 186	42 872 186
	Summa redovisat värde	**88 759 242**	**89 311 799**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 941 000	60 941 000
	varav byggnader:	27 941 000	27 941 000

Not 8	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	47 852	47 852
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**47 852**	**47 852**
	Ingående avskrivningar	-33 863	-24 293
	Årets avskrivningar	-9 570	-9 570
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-43 433**	**-33 863**
	Utgående redovisat värde	**4 419**	**13 989**

Not 9	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	66 868	0
	Pågående ombyggnation	74 633	66 868
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 501	66 868
	Utgående redovisat värde	**141 501**	**66 868**

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbet försäkringspremier	27 723	27 723
Övriga förutbetalda kostnader	159 211	35 881
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 934	63 604

Not 11 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering efter 5 år	23 329 687	30 054 687
Summa långfristiga skulder	23 329 687	30 054 687

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-09-30	0,65		1 800 000
Stadshypotek	2019-09-30	1,08		8 104 687
Stadshypotek	2021-09-30	3,96		8 125 000
Stadshypotek	2019-03-28	1,10		5 300 000
Summa			0	**23 329 687**
Avgår kortfristig del				**0**
Summa långfristiga skulder				**23 329 687**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	87 782	183 952
Upplupna räntekostnader	68 635	114 395
Upplupna driftskostnader	58 182	73 343
Övriga upplupna kostnader	210 239	98 565
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424 838	470 255

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
Summa ställda säkerheter	32 500 000	32 500 000

Stockholm 2019- 04-24

Camilla Masreliez-Quiding | Christian Lagström | Malte Roggentin

Lars Lemethy | Elsy Ekstrand | Vanilla Dahlstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2019.

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 3 maj 2019

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor