

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Killingen 138

Org.nr 769614-9702

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 138 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Killingen 138 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 19/5 2016



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Org Nr: 769614-9702

Styrelsen för Brf Killingen 138

Org.nr: 769614-9702

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Killingen 138

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 038 272	2 133 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 194 513	-1 108 972
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 852	-89 192
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-51 385	-54 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-774 985	-774 985
Summa rörelsekostnader		-2 117 736	-2 028 054
Rörelseresultat		-79 463	105 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	738	4 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-452 963	-541 904
Summa finansiella poster		-452 225	-537 202
Årets resultat		-531 689	-432 097

Brf Killingen 138

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>64 829 107</u>	<u>65 604 092</u>
		64 829 107	65 604 092
Summa anläggningstillgångar		<u>64 829 107</u>	<u>65 604 092</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		55 122	64 950
Övriga fordringar	Not 8	1 274 126	882 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>52 889</u>	<u>54 415</u>
		1 382 137	1 002 222
Kassa och bank	Not 10	1 037 723	1 105 422
Summa omsättningstillgångar		<u>2 419 859</u>	<u>2 107 643</u>
Summa tillgångar		<u>67 248 966</u>	<u>67 711 735</u>

Brf Killingen 138

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		<u>56 333 078</u>	<u>56 333 078</u>
		56 333 078	56 333 078
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 053 019	-1 620 921
Årets resultat		<u>-531 689</u>	<u>-432 097</u>
		-2 584 707	-2 053 019
Summa eget kapital		<u>53 748 371</u>	<u>54 280 059</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
		12 800 000	12 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		93 751	73 338
Aktuell skatteskuld		251 000	247 326
Övriga skulder	Not 13	168 200	183 951
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>187 645</u>	<u>127 061</u>
		700 596	631 676
Summa skulder		<u>13 500 596</u>	<u>13 431 676</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>67 248 966</u>	<u>67 711 735</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter		25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Killingen 138

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,64% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-40 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,58% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Brf Killingen 138

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 114 904	1 177 754
Hyror	912 684	903 983
Övriga intäkter	10 684	52 221
Bruttoomsättning	<u>2 038 272</u>	<u>2 133 958</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-800
	2 038 272	2 133 158
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	123 167	110 336
Reparationer	126 434	355 724
El	43 135	37 230
Uppvärmning	384 185	290 833
Vatten	41 723	27 407
Sophämtning	32 201	16 980
Fastighetsförsäkring	80 165	66 780
Kabel-TV och bredband	6 128	6 140
Fastighetsskatt	125 994	125 056
Förvaltningsarvoden	63 202	55 278
Övriga driftskostnader	16 128	17 209
Planerat underhåll	152 051	0
	1 194 513	1 108 972
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 125	2 958
Administrationskostnader	1 484	2 063
Extern revision	9 625	8 844
Konsultkostnader	79 668	70 378
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	96 852	89 192
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	40 000	40 000
Sociala avgifter	9 174	11 293
Övriga personalkostnader	2 211	3 611
	51 385	54 904
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	485	602
Ränteintäkter skattekonto	8	0
Övriga ränteintäkter	245	4 101
	738	4 702
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	123 834	284 017
Ränteswap kostnader	327 376	256 586
Övriga räntekostnader	1 753	1 301
	452 963	541 904

Brf Killingen 138

	2015-01-01	2014-01-01
Kassaflödesanalys	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-531 689	-432 097
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	774 985	774 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>243 296</u>	<u>342 888</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 343	749 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	68 920	-97 569
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>323 559</u>	<u>994 866</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	323 559	-5 134
Likvida medel vid årets början	1 986 721	1 991 855
Likvida medel vid årets slut	2 310 280	1 986 721

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Killingen 138


Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	41 861 724	41 861 724			
Anskaffningsvärde mark	25 094 545	25 094 545			
Årets investeringar	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 956 269	66 956 269			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-1 352 177	-577 192			
Årets avskrivningar	-774 985	-774 985			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 127 162	-1 352 177			
Utgående bokfört värde	64 829 107	65 604 092			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 200 000	17 800 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 200 000	21 200 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 676 000	1 676 000			
Summa taxeringsvärde	49 276 000	46 876 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 568	1 557			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 272 558	881 300			
	1 274 126	882 857			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	52 889	54 415			
	52 889	54 415			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Nordea	1 037 723	1 105 422			
	1 037 723	1 105 422			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	49 750 428	6 582 650	0	-1 620 921	-432 097
Resultatdisposition			0	-432 097	432 097
Årets resultat					-531 689
Belopp vid årets slut	49 750 428	6 582 650	0	-2 053 019	-531 689
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788523137/997934*	0,78%	2017-02-28	7 500 000	0
Nordea Hypotek	39788688586	0,56%	2016-09-29	5 300 000	0
				12 800 000	0
* Lån 39788523137/997934 är räntesäkrat med swap på 4,22% till 2017-02-28					
Snittränta för alla föreningens lån är 3,53%					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 800 000

Brf Killingen 138

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	134 427	134 427
Momsskuld	33 773	49 524
	168 200	183 951
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	34 764	38 499
Förutbetalda hyror och avgifter	104 528	88 562
Övriga upplupna kostnader	48 353	0
	187 645	127 061

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 12/5 2016


Erik Persson


Joakim Larsson


Johannes Nordqvist


Samara Amir Wardi


Gian Ghigliotto

Min revisionsberättelse har 2016-05-14 lämnats beträffande denna årsredovisning



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor