



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Killingen Nr.17



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Killingen Nr.17 med säte i Göteborg org.nr. 716444-0765 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olskroken 11:17	1986-10-06	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokal (hyresrätt)	43
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1276
1	p-plats	0
Totalt 22 objekt		1319

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 18 st 2 rok.

Föreningen äger även en mindre lokal som används som relaxavdelning med bastu och som kan hyras av föreningens medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Berton	Ordförande	2021-06-03	
Yannick Tregaro	Ledamot	2022-07-18	
Hanna Åkesson	Ledamot	2020-06-03	
Hampus Bohman	Ledamot	2021-06-03	2022-07-18
Simon Schagerström	Ledamot	2022-07-18	
Oliver Bohman	Ledamot	2021-06-03	
Oliver Törnblom	Ledamot	2022-07-18	
Edvin Johansson	Ledamot	2022-07-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Schagerström.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av Martin Berton, Edvin Johansson, Hanna Åkesson, två i förening.

Revisorer har varit: revisor vid Borevision i Sverige AB.

Föreningen har inte haft någon valberedning under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och har uppgått till 815 kr per kvm.

Per 2023-01-01 höjdes årsavgiften med 5% till 855 kr per kvm för att möta ökande kostnader på grund av hög inflation.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-14.

Under året har inga större renoveringar skett. Däremot har fokus legat på att få fint med planteringar på 4:ans framsida, som renoverades året innan.

En översyn av elektriska kablar och mätare har gjorts av en fackman. Fokus var då ifall något behöver åtgärdas på både kort och långt perspektiv. Det visade sig att dessa var i gott skick och inga åtgärder behöver göras inom överskådlig tid. Översynen skedde av de delar som är gemensamma för föreningen. Kablar i respektive lägenhet står respektive boende för enligt våra stadgar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Under 2023 kommer två dörrar i gemensamma utrymme bytas mot branddörrar. Dessutom kommer det att ske en OVK-besiktning av ventilationen.

Under 2024 skall trapphusen målas om och snyggas till.
Under 2025 kommer föreningens bastu ses över och rustas upp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	236	300	363	361	325
Skuldsättning, kr/kvm	5 801	5 877	5 952	6 028	6 093
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	203	209	167	178	191
Driftskostnad, kr/kvm	501	476	403	388	416
Årsavgifter, kr/kvm	815	815	815	807	776
Totala intäkter, kr/kvm	846	845	846	834	854
Nettoomsättning, tkr	1 116	1 115	1 116	1 104	1 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	22	187	65	-587
Soliditet, %	25	24	25	23	23

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 193 432	0	0	1 193 432
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	522 109	0	0	522 109
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 410 309	0	75 000	1 485 309
S:a bundet eget kapital, kr	3 125 850	0	75 000	3 200 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-454 620	22 014	-75 000	-507 606
Årets resultat, kr	22 014	-22 014	-27 194	-27 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-432 606	0	-102 194	-534 800
S:a eget kapital, kr	2 693 244	0	-27 194	2 666 050

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-432 606
Årets resultat, kr	-27 194
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-534 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-534 800

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 115 068	1 113 925
Övriga rörelseintäkter	Not 2	900	700
Summa rörelseintäkter		1 115 968	1 114 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-623 839	-592 171
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 382	-35 450
Personalkostnader	Not 5	-62 556	-13 140
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-338 638	-373 058
Summa rörelsekostnader		-1 061 414	-1 013 818
Rörelseresultat		54 554	100 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	525	2 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-82 273	-80 979
Summa finansiella poster		-81 748	-78 792
Årets resultat	Not 9	-27 194	22 014

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 386 666	9 711 531
Inventarier	Not 11	13 774	27 547
		<u>9 400 440</u>	<u>9 739 078</u>
Summa anläggningstillgångar		9 400 440	9 739 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	45	45
Övriga fordringar	Not 13	539 884	1 269 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	30 035	24 559
		<u>569 964</u>	<u>1 293 608</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	0
Kassa och bank		3 249	3 249
Summa omsättningstillgångar		1 173 213	1 296 857
Summa tillgångar		10 573 653	11 035 935

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 715 541	1 715 541
Underhållsfond	1 485 309	1 410 309
	<u>3 200 850</u>	<u>3 125 850</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-507 606	-454 620
Årets resultat	-27 194	22 014
	<u>-534 800</u>	<u>-432 606</u>
Summa eget kapital	2 666 050	2 693 244
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 4 106 200	7 651 200
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 545 000	100 000
Leverantörsskulder	35 746	432 243
Skatteskulder	889	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 45 081	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 174 687	159 248
	<u>3 801 403</u>	<u>691 491</u>
Summa skulder	7 907 603	8 342 691
Summa Eget kapital och skulder	10 573 653	11 035 935

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,94%
Fönster och dörrar	2,00%
Tvättstuga	10,00%
Markanläggning nedre gården	5,00%
Inventarier	33,33%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 093 402 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 039 992	1 039 992
Hyror	75 076	73 932
Övriga intäkter	0	1
	1 115 068	1 113 925
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	900	700
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	49 258	47 761
Reparationer	76 967	23 607
El	19 815	29 037
Uppvärmning	179 364	188 015
Vatten	68 104	59 012
Sophämtning	15 836	22 790
Övriga avgifter	109 285	47 886
Förvaltningsarvoden	46 767	44 869
Övriga driftskostnader	58 444	129 193
	623 839	592 171
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	34 450	33 180
Övriga externa kostnader	1 932	2 270
	36 382	35 450
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 600	0
Löner och andra ersättningar	0	10 000
Sociala kostnader	14 956	3 140
	62 556	13 140
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	259 885	294 305
Markanläggningar	64 980	64 980
Inventarier	13 773	13 773
	338 638	373 058
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	525	2 187
	525	2 187
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	79 321	80 259
Övriga finansiella kostnader	2 952	720
	82 273	80 979
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-27 194	22 014
Avsättning till underhållsfond	-75 000	-220 000
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-102 194	-197 986

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 822 851	10 822 851
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 822 851	10 822 851
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 445 940	-3 151 635
Årets avskrivningar	-259 885	-294 305
Utgående avskrivningar	-3 705 825	-3 445 940
Bokfört värde byggnader	7 117 026	7 376 911
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 299 600	0
Årets investeringar	0	1 299 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 299 600	1 299 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 980	0
Årets avskrivningar	-64 980	-64 980
Utgående avskrivningar	-129 960	-64 980
Bokfört värde markanläggningar	1 169 640	1 234 620
Bokfört värde mark	1 100 000	1 100 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 386 666	9 711 531
Taxeringsvärde för Olskroken 11:17		
Byggnad - bostäder	14 400 000	13 200 000
Byggnad - lokaler	314 000	286 000
	14 714 000	13 486 000
Mark - bostäder	19 200 000	18 800 000
Mark - lokaler	93 000	114 000
	19 293 000	18 914 000
Taxeringsvärde totalt	34 007 000	32 400 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	9 125 000	9 125 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	137 683	96 363
Årets investeringar	0	41 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 683	137 683
Ingående avskrivningar	-110 136	-96 363
Årets avskrivningar	-13 773	-13 773
Utgående avskrivningar	-123 909	-110 136
Bokfört värde	13 774	27 547

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	45	45			
Övriga kundfordringar	0	0			
	45	45			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	481 657	1 214 788			
Skattefordringar	0	381			
Skattekonto	55 744	52 252			
Övrigt	2 483	1 583			
	539 884	1 269 004			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	29 580	24 559			
Upplupna intäkter	455	0			
	30 035	24 559			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-12-18	2023-06-18	6 mån	2,10%	600 000
					600 000
Fasträntepaceringar				600 000	0
				600 000	0
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2751993870	1,13%	2023-11-24	7 500	30 000
Swedbank Hypotek	2751993938	1,04%	2023-10-25	3 497 500	30 000
Swedbank Hypotek	2751993979	1,13%	2025-10-24	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850362340	0,92%	2025-11-25	2 146 200	40 000
				7 651 200	100 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					100 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 445 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 545 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 106 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 151 200
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				45 081	0
				45 081	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 138	12 258
Ovriga upplupna kostnader	65 130	69 659
Förutbetalda hyror och avgifter	97 419	77 331
	174 687	159 248

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Edvin Johansson

Hanna Åkesson

Martin Berton

Oliver Bohman

Oliver Törnblom

Simon Schagerström

Yannick Tregaro

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Killingen nr. 17, org.nr. 716444-0765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen nr. 17 för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Killingen nr. 17 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Killingen Nr.17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN BERTON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 00:43:08



HANNA ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 19:33:15



YANNICK TREGARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 14:12:26



EDVIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 10:54:05



OLIVER TÖRNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 06:37:52



OLIVER BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 22:59:12



SIMON SCHAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 09:44:22



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-09 kl. 08:54:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Killingen Nr.17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

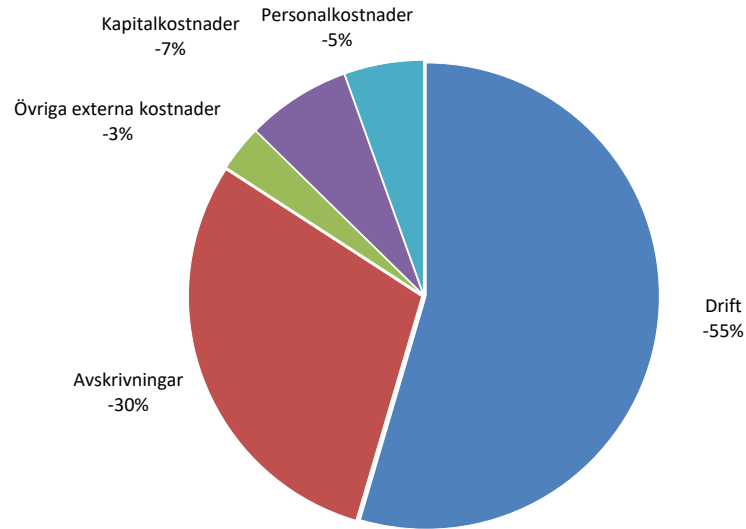
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

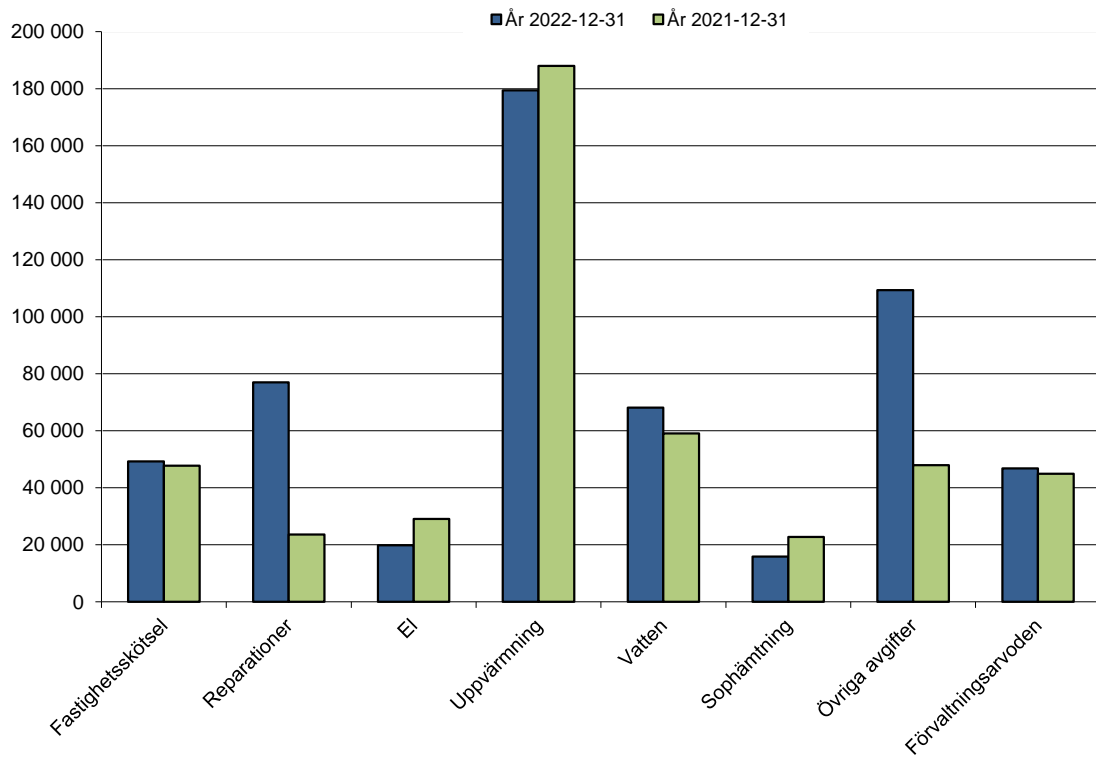
E-signerade med BankID: 2023-06-09 kl. 08:54:31



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.