



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 i Trygghansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (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.
Martin Berton	Ordförande	2021-06-03
Yannick Tregaro	Ledamot	2022-07-18
Patrick Ehrenholm	Ledamot	2023-06-15
Hanna Åkesson	Ledamot	2020-06-03
Maria Terése Tollén	Ledamot	2023-06-15
Gustaf Kristoffer Pilmalm	Ledamot	2023-06-15
Tilda Sandelin	Ledamot	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Berton och Hanna Åkesson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Berton, Hanna Åkesson och Gustaf Kristoffer Pilmalm.

Revisorer har varit: Revisor vid Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: David Berggren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-10-24, på stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Ärende: Att via entreprenad göra om föreningens lokal till lägenhet.

Beslut: Stämman godkände ärendet samt entreprenadens bud accepterades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-12.

Under året har nya brandsäkra dörrar satts in på gemensamma utrymmen, såsom vind och källare.

En upplåsningsknapp har installerats på insidan av 4:ans entré.

En OVK har utförts. Åtgärder i de lägenheter som fått anmärkningar kommer åtgärdas under början av 2024.

Då kontraktet för den uthyrda gemensamma lokalen gått ut vid årsskiftet mot 2024 har lösningar för denna lokal undersökts. Beslut togs vid en extra stämma att lokalen skall göras om till en lägenhet och att detta sker via entreprenad. En entreprenör gav ett bud som accepterades av stämman.

Entreprenören skall göra om lokalen till lägenhet under 2024 och säljer den sedan. Då detta betyder att föreningen kommer växa med en lägenhet kommer andelstalet för föreningen räknas om när lägenheten står klar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Under **2024** skall trapphusen målas om och snyggas till.

Under **2024** skall lokal omvandlas till lägenhet

Under **2024** sker åtgärder enligt OVK-besiktning 2023.

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 31 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	236	300	363	361
Skuldsättning, kr/kvm	5 742	5 801	5 877	5 952	6 028
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 936	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	220	203	209	167	178
Årsavgifter, kr/kvm	856	815	815	815	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	894	846	845	846	834
Nettoomsättning, tkr	1 174	1 116	1 115	1 116	1 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	-222	-27	22	187	65
Soliditet, %	23	25	24	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på ökade drift- och räntekostnader. Ökningen är hänförlig till årets lägesbild avseende ränteläget samt ökade taxor från bl.a Göteborgs Kommun. Underhåll som är av engångskaraktär, har utförts under året enligt bestämd underhållsplan.

För att möta de ökade drift -och räntekostnaderna samt höja sparatet till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med +10%. Årets kassaflöde är positivt och föreningens placeringar är oförändrade sedan år 2022.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	1 485 309	0	-111 523	1 373 786
S:a bundet eget kapital, kr	3 200 850	0	-111 523	3 089 327
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-507 606	-27 194	111 523	-423 277
Årets resultat, kr	-27 194	27 194	-222 490	-222 490
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-534 800	0	-110 967	-645 767
S:a eget kapital, kr	2 666 050	0	-222 490	2 443 560

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 523 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	-534 800
Årets resultat, kr	-222 490
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 523
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-645 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-645 767

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 174 392	1 115 068
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 344	900
Summa rörelseintäkter		1 179 736	1 115 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-716 822	-623 839
Underhållskostnader	Not 4	-165 523	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 010	-36 382
Personalkostnader	Not 6	-68 996	-62 556
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-324 297	-338 638
Summa rörelsekostnader		-1 316 647	-1 061 414
Rörelseresultat		-136 911	54 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 175	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-103 755	-82 273
Summa finansiella poster		-85 580	-81 748
Årets resultat	Not 10	-222 490	-27 194

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	9 076 143	9 386 666
Inventarier	Not 12	0	13 774
		<u>9 076 143</u>	<u>9 400 440</u>
Summa anläggningstillgångar		9 076 143	9 400 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	45	45
Övriga fordringar	Not 14	770 699	539 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	8 806	30 035
		<u>779 550</u>	<u>569 964</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	600 000	600 000
Kassa och bank		3 249	3 249
Summa omsättningstillgångar		1 382 799	1 173 213
Summa tillgångar		10 458 942	10 573 653

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 715 541	1 715 541
Underhållsfond	1 373 786	1 485 309
	<u>3 089 327</u>	<u>3 200 850</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-423 277	-507 606
Årets resultat	-222 490	-27 194
	<u>-645 767</u>	<u>-534 800</u>
Summa eget kapital	2 443 560	2 666 050
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 4 066 200	4 106 200
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 3 507 500	3 545 000
Leverantörsskulder	0	35 746
Skatteskulder	2 670	889
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	45 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 439 012	174 687
	<u>3 949 182</u>	<u>3 801 403</u>
Summa skulder	8 015 382	7 907 603
Summa Eget kapital och skulder	10 458 942	10 573 653

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-222 490	-27 194
Avskrivningar	324 297	338 638
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	101 807	311 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 987	-9 488
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	185 279	-335 088
Kassaflöde från löpande verksamhet	299 073	-33 132
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-77 500	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-77 500	-100 000
Årets kassaflöde	221 573	-133 132
Likvida medel vid årets början	1 084 906	1 218 037
Likvida medel vid årets slut	1 306 479	1 084 906

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), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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	2,01%
Fönster och dörrar	2,00%
Tvättstuga	10,00%
Markanläggning nedre gården	5,00%
Inventarier	33,33%

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 093 402 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter Bostäder	1 092 000	1 039 992
Hyror	82 392	75 076
	1 174 392	1 115 068
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	5 344	900
*Varav Elstöd	5 344	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	48 172	49 258
Reparationer	134 393	76 967
El	20 990	19 815
Uppvärmning	196 293	179 364
Vatten	72 304	68 104
Sophämtning	29 303	15 836
Övriga avgifter	96 058	109 285
Förvaltningsarvoden	54 033	46 767
Övriga driftskostnader	65 274	58 444
	716 822	623 839
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	147 635	0
VVS	17 888	0
	165 523	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	35 850	34 450
Övriga externa kostnader	5 160	1 932
	41 010	36 382
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 500	47 600
Sociala kostnader	16 496	14 956
	68 996	62 556
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	245 543	259 885
Markanläggningar	64 980	64 980
Inventarier	13 774	13 773
	324 297	338 638
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 355	0
Övriga ränteintäkter	16 820	525
	18 175	525
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	102 048	79 321
Övriga finansiella kostnader	1 707	2 952
	103 755	82 273
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-222 490	-27 194
Avsättning till underhållsfond	-54 000	-75 000
Disposition ur underhållsfond	165 523	0
Resultat efter underhållspåverkan	-110 968	-102 194

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 822 851	10 822 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 822 851	10 822 851
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 705 825	-3 445 940
Årets avskrivningar	-245 543	-259 885
Utgående avskrivningar	-3 951 368	-3 705 825
Bokfört värde byggnader	6 871 483	7 117 026
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 299 600	1 299 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 299 600	1 299 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 960	-64 980
Årets avskrivningar	-64 980	-64 980
Utgående avskrivningar	-194 940	-129 960
Bokfört värde markanläggningar	1 104 660	1 169 640
Bokfört värde mark	1 100 000	1 100 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 076 143	9 386 666
Taxeringsvärde för Olskroken 11:17		
Byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
Byggnad - lokaler	314 000	314 000
	14 714 000	14 714 000
Mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
Mark - lokaler	93 000	93 000
	19 293 000	19 293 000
Taxeringsvärde totalt	34 007 000	34 007 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	9 125 000	9 125 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	137 683	137 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 683	137 683
Ingående avskrivningar	-123 909	-110 136
Årets avskrivningar	-13 774	-13 773
Utgående avskrivningar	-137 683	-123 909
Bokfört värde	0	13 774

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		45	45		
		45	45		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		703 230	481 657		
Skattekonto		64 986	55 744		
Övrigt		2 483	2 483		
		770 699	539 884		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		8 004	29 580		
Upplupna intäkter		802	455		
		8 806	30 035		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-18	2024-06-18	6 mån	3,70%	600 000
					600 000
Fasträntepaceringar				600 000	600 000
				600 000	600 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2751993938	4,79%	2024-01-28	3 467 500	30 000
Swedbank Hypotek	2751993979	1,13%	2025-10-24	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	2850362340	0,92%	2025-11-25	2 106 200	40 000
				7 573 700	70 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					70 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 437 500
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 507 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 066 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 223 700
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter		0		0	
Övriga kortfristiga skulder		0		45 081	
		0		45 081	

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	35 701	12 138
Ovriga upplupna kostnader	308 481	65 130
Förutbetalda hyror och avgifter	94 830	97 419
	439 012	174 687

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Gustaf Pilmalm

Hanna Åkesson

Maria Terése Tollén

Martin Berton

Patrick Ehrenholm

Tilda Sandelin

Yannick Tregaro

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

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen nr. 17 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Killingen nr. 17 för räkenskapsåret 2023 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Killingen Nr.17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN BERTON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:09:07



HANNA ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 14:05:14



YANNICK TREGARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:48:08



MARIA TERÉSE TOLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 07:50:44



TILDA ULFSDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:39:39



PATRICK EHRENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:06:34



GUSTAF PILMALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:46:15



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:08:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Killingen Nr.17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

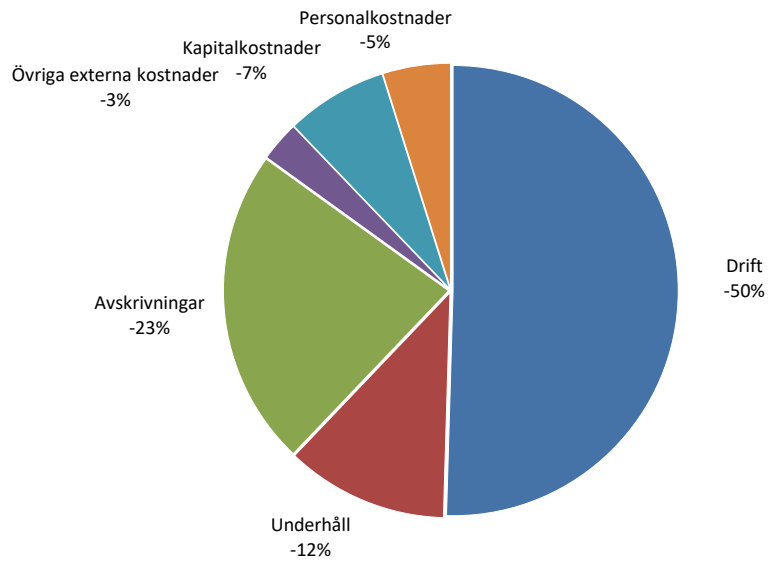
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:08:57

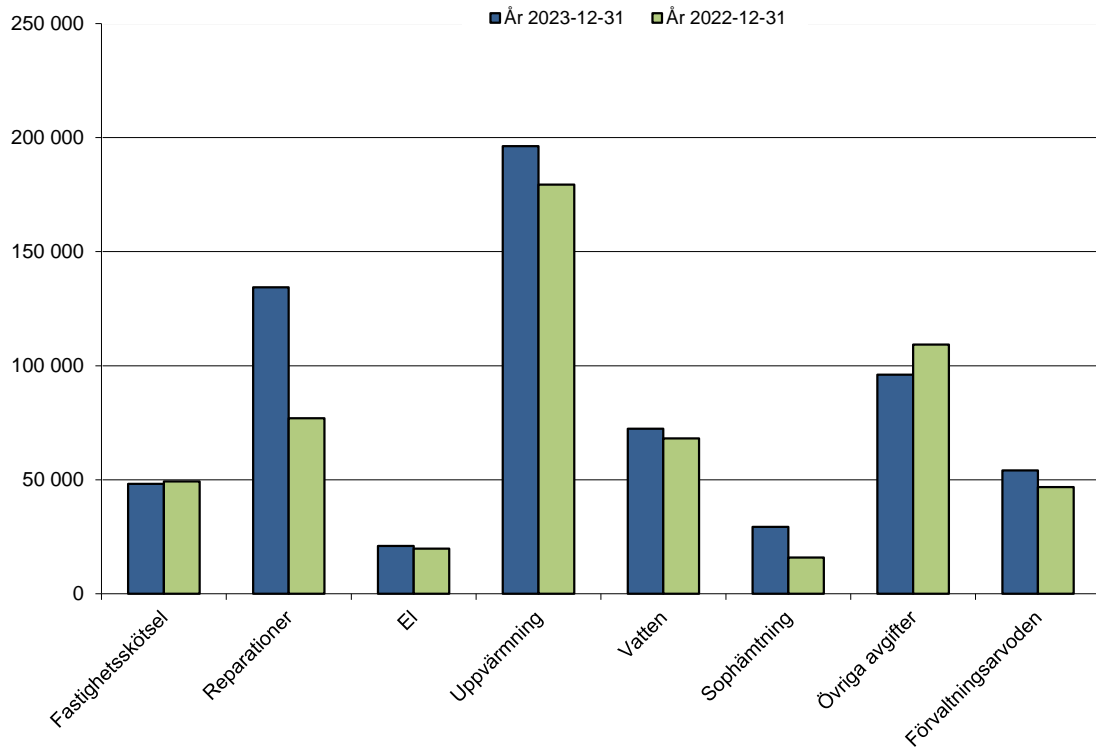




Totala kostnader



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.