

Årsredovisning

för

BRF Killingen 34

769606-2673

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Killingen 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Kommun
Killingen 34	Stockholm

Fastigheten är upplåten med äganderätt till föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa via Adeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1936 och består av ett flerbostadshus i 7 våningar.

Byggnadens totalyta uppgår till 1 711 kvadratmeter, varav 1 202 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 509 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt om 1 202 kvm och 3 lokaler med hyresrätt samt 1 teleanläggning med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
12	13	1

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Mopedförsäljning	165	2026-03-31
Elgrossistlager	323	2025-09-30
Kroppsvård	21	2024-02-29
Teleanläggning	-	2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 509 kvm avseende verksamhetslokaler. Styrelsen har inlett arbetet med omförhandling av hyror med lokalhyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att kontrollera byggnadens status för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av

Botema Fastighets AB
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Övriga avtal
- Lokalvård - Bibbons HB
- Hissar - Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB
- Snöskottning & bevakning av snömängd tak - Fastighetskonsulterna
- Kabel-TV via Tele 2 och Bredband via Highsec HQ

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År
Byte av radiatorventiler	2010-2011
Ny tvättmaskin har införskaffats	2011
Installation av bredband	2012
Reparation hiss	2013
Renovering el Mopedbutik	2013
Entrén, förstärkning av porten och förbättring av belysning	2016
Spolning och rensning av utgående avloppsrör	2016
Ny tvättmaskin har införskaffats	2017
Målning av trapphus och entré	2017
Slipning av marmorgolv i trapphus	2017
Målning och renovering av fönster	2017
Ombyggnation av hissmaskinrummet	2018
Ljudisolering av maskineriet	2018
Genomfört obligatorisk inspektion av Energideklaration	2020
Radonmätning	2020
Ny torktumlare har införskaffats	2021
Nytt fläktsystem har införskaffats	2021
Ventilationsarbeten	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder har genomförts under året:

En medlem i föreningen har bestridit riktigheten i 2019 års föreningsstämma och stämde föreningen i tingsrätten. Frågan handlar om det var möjligt att rösta nej till de olika beslut som fanns på dagordningen.

Dåvarande styrelse ansåg att om det förelåg något eller några felaktigheter så har detta inte påverkat resultatet eller förorsakat föreningen några skador. Föreningens representanter, inklusive ombud har deltagit i för-förhandlingar i tingsrätten med motparten och motpartens ombud.

Försök till förlikning har skett ett flertal gånger men inte gett något resultat.

Förhandlingarna i tingsrätten har ställts in på grund av sjukdom vid två tillfällen.

Efter förhandling dömde tingsrätten till föreningens fördel och att medlemmen skulle betala båda parter advokatkostnader.

Medlemmen har efter detta överklagat domen till högre instans och ny dom kommer troligtvis under våren 2023.

Föreningen färdigställde renoveringen av ventilationen samt fick godkänd OVK protokoll.

Miljöförvaltningen genomförde en inspektion av fastigheten under 2021 och de fel som upptäcktes åtgärdades under 2022 och fastigheten är nu godkänd av Miljöförvaltningen.

Stockholm stad har beslutat att alla fastigheter skall ha matavfallssortering. En ny dörr med nytt lås har installerats vid soprummet och plats har skapats för ett returkärl.

Kostnadseffektivitet

Det nuvarande världsläget gör att styrelsen håller ett vakande öga på både våra ränteutgifter och energi/värmekostnader. Styrelsen kommer att vara restriktiva med större ekonomiska utgifter under de nästkommande åren för att kunna finansiera högre räntor och högre energikostnader.

Gården sköts och administreras av föreningen GA Killingen, med egen styrelse, ansvar och ekonomi. Vår förening har en styrelseledamot representerad av 7 och vi har ett ekonomiskt ansvar om 10%. Det har framkommit att gården läcker genom markbeläggningen, ned till några av lokalerna under gården.

Ytskicket kan behöva renoveras och i sådana fall kan detta betyda kostnader för vår förening, men inga beslut är tagna av gårdens styrelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st. Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st.

Tillkommande medlemmar under året var 8 st.

Avgående medlemmar under året var 10 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niclas Peyron

Ledamot

Elsa Landberg	Ledamot	
Carmen Malki	Ledamot	
Alvaro Is Rojas	Ledamot	
Lennart Löf	Ledamot	Ordförande
Lars Peter Hjelm	Ledamot	
Tove Svensson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher, auktoriserad revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-06

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder var oförändrade under räkenskapsåret.

Lån

Föreningen har 2 st lån hos Swedbank Hypotek AB om sammanlagt 6 293 000 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 471	1 446	1 445	1 434
Resultat efter finansiella poster	-178	-580	24	58
Soliditet (%)	76,0	75,0	77,0	77,5
Årsavgifter / kvm bostadsrättsyta (kr)	589	589	575	575
Lån / kvm bostadsrättsyta (kr)	5 235	5 235	5 112	5 112
Räntekänslighet (%)	4	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	245	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	164	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättyta av föreningen fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med denna procentsats

Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till kvm totalyta.

Sparande per kvm totalyta(kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

*Nytt nyckeltal från 2022

Not Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 541 476	6 766 245	1 774 485	-3 958 009	-579 886	22 544 311
Disp av föreg års resultat				-579 886	579 886	0
Förändring under året			166 761	-166 761	-177 693	-177 693
			-546 642	546 642		0
Belopp vid årets utgång	18 541 476	6 766 245	1 394 604	-4 158 014	-177 693	22 366 618

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 158 015
årets förlust	-177 693
	-4 335 708

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	196 905
i ny räkning överföres	-4 532 613
	-4 335 708

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 471 127	1 446 297
Övriga rörelseintäkter	2	10 028	40 197
Summa rörelseintäkter		1 481 155	1 486 494
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-614 136	-991 777
Driftskostnader	4	-407 419	-376 355
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-183 849	-201 471
Personalkostnader	6	0	-52 299
Avskrivningar	7	-370 635	-370 635
Summa rörelsekostnader		-1 576 039	-1 992 537
Rörelseresultat		-94 884	-506 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 371	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 181	-73 844
Summa finansiella poster		-82 810	-73 844
Resultat efter finansiella poster		-177 693	-579 886
Årets resultat		-177 693	-579 886

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	17 852 673	18 223 308
Mark	8	9 580 000	9 580 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 432 673	27 803 308

Summa anläggningstillgångar

27 432 673

27 803 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		296 207	426 316
Övriga fordringar		5 830	11 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 947	95 565
Summa kortfristiga fordringar		397 984	533 243

Kassa och bank

Kassa och bank		1 536 279	1 499 309
Summa kassa och bank		1 536 279	1 499 309
Summa omsättningstillgångar		1 934 263	2 032 552

SUMMA TILLGÅNGAR

29 366 936

29 835 860

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 307 721

25 307 721

Fond för yttre underhåll

1 394 604

1 774 485

Summa bundet eget kapital

26 702 325

27 082 206

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 158 015

-3 958 009

Årets resultat

-177 693

-579 886

Summa ansamlad förlust

-4 335 708

-4 537 896

Summa eget kapital

22 366 617

22 544 311

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 293 000

6 293 000

Leverantörsskulder

64 624

173 086

Skatteskulder

0

7 757

Övriga skulder

72 739

78 224

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

569 956

739 482

Summa kortfristiga skulder

7 000 319

7 291 549

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 366 936

29 835 860

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-177 693	-579 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	370 635	370 635
Betald skatt	-2 225	-17 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	190 717	-226 522
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	130 109	-426 316
Förändring av kortfristiga fordringar	-382	-3 594
Förändring av leverantörsskulder	-108 462	39 462
Förändring av kortfristiga skulder	-175 011	552 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 971	-64 131
Årets kassaflöde	36 971	-64 131
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 499 309	1 563 440
Likvida medel vid årets slut	1 536 280	1 499 309

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	40 år

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	708 168	708 168
Hyror lokaler ej moms	682 975	665 027
Hyror lokaler	13 605	13 233
Fast.skatt m moms	66 350	59 870
Öresutjämning	29	-1
	1 471 127	1 446 297

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 361	4 988
Övriga ersättningar och intäkter	667	35 209
	10 028	40 197

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-170 803	-546 642
El	-55 780	-38 311
Värme	-307 145	-324 772
Vatten och avlopp	-56 412	-51 834
Sophämtning/renhållning	-23 996	-30 218
	-614 136	-991 777

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-40 014	-34 163
Obl besiktningskost OVK,hiss	-3 557	-1 916
Hisservice	-16 384	-19 724
Entrémattor	-6 984	-6 401
Övriga fastighetskostnader	-35 636	-19 808
Fastighetsförsäkring	-53 220	-50 930
Kabel-tv	-22 635	-22 437
Bredband	-39 000	-39 000
F-skötsel	-39 080	-37 905
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-105 844	-97 804
Snöröjning	-45 065	-46 267
	-407 419	-376 355

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Telefon	-6 252	-5 758
Revisionsarvoden	-18 500	-18 500
Rådgivning	-2 460	-98 375
Fastighetsförvaltning	-48 329	-46 996
Bankkostnader	-2 657	-3 358
Förändring res revisorsarvode	1 318	-875
Advokat-/rättegångskostnader	-106 969	-27 609
	-183 849	-201 471

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	0	-52 299
	0	-52 299

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-149 840	-149 840
Ombyggnad & radiatorer	-220 795	-220 795
	-370 635	-370 635

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	24 563 975	24 563 975
Utgående anskaffningsvärde	24 563 975	24 563 975
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 248 640	-2 098 800
Årets avskrivningar enligt plan	-149 840	-149 840
Utgående avskrivning enligt plan	-2 398 480	-2 248 640
Planenligt restvärde vid årets slut	22 165 495	22 315 335
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 002 000	18 045 000
Mark	44 633 000	37 542 000
	65 635 000	55 587 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	59 000 000	49 600 000
Lokaler	6 635 000	5 987 000
	65 635 000	55 587 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	8 831 780	8 831 780
Utgående anskaffningsvärde	8 831 780	8 831 780
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 343 807	-3 123 012
Årets avskrivningar enligt plan	-220 795	-220 795
Utgående avskrivning enligt plan	-3 564 602	-3 343 807
Planenligt restvärde vid årets slut	5 267 178	5 487 973
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	12 585 495	12 735 335
Ombyggnad	5 267 178	5 487 973
Mark	9 580 000	9 580 000
	27 432 673	27 803 308

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,352	3 mån	2 900 000	2 900 000
Swedbank Hypotek AB	3,089	3 mån	3 393 000	3 393 000
			6 293 000	6 293 000
Kortfristiga skulder			6 293 000	6 293 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 163 000	17 163 000
	17 163 000	17 163 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2023

Carmen Malki
Ledamot

Lars Peter Hjelm
Ledamot

Alvaro Is-Rojas
Ledamot

Niclas Peyron
Ledamot

Lennart Löf
Ordförande

Elsa Landberg
Ledamot

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

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor