

Årsredovisning

för

BRF Killingen 34

769606-2673

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

BS
L.C
A.S. C.M
LOA
G.W. MIP

Styrelsen för BRF Killingen 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

BS

C.C

ALP C.H

DH LOA

Gdunkip

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Mopedförsäljning	165	2026-04-30
Elgrossistlager	323	2022-09-30
Konstateljé	21	2022-05-31
Teleanläggning	-	2022-12-31

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 - Celey Group AB
- Kabel-TV via ComHem 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

BS
C.L
ALS
DH
C.M
LOA
GOW
NIP

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. Ny förhandling är planerad till april 2022 och målet kommer förhoppningsvis att avgöras under våren.

Föreningen startade under året en stor renovering av husets ventilationssystem, isoleringen på vinden har bytts, ett helt nytt fläktsystem har införskaffats och justering av ventilerna i alla lägenheter skall ske under våren 2022.

Miljöförvaltningen genomförde en inspektion av fastigheten under hösten. Värmecentralen fick en anmärkning då det fattades en temperaturmätare på en av vattenledningarna. Ny vattentemperaturmätare installerades några dagar senare. Slutgiltig dokumentation kommer under våren.

En underhållsplan har författats och publicerats på föreningens webbsida.

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 4 st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st.

Tillkommande medlemmar under året var 4 st.

Avgående medlemmar under året var 5 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 st.

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

Handwritten notes in blue ink:

- L.C
- PH
- LOA
- CM
- gouwp

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niclas Peyron	Ledamot	Ordförande
Tim Marcus Fristedt	Ledamot	
Louis Obaro Andrew	Ledamot	
Carmen Malki	Ledamot	
Alvaro Is Rojas	Ledamot	
Lennart Löf	Ledamot	
Lars Peter Hjelm	Ledamot	
Lars Göran Dennis de Wall	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden och ett per capsulam.

Revisor

Brita Schumacher, auktoriserad revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-25

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 1 459 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 446	1 445	1 434	1 419
Resultat efter finansiella poster	-580	24	58	21
Soliditet (%)	75,0	77,0	77,5	76,7
Årsavgifter / kvm bostadsrättsyta (kr)	589	575	575	584
Lån / kvm bostadsrättsyta (kr)	5 235	5 112	5 112	5 356

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

BS
C.L
Abs PH
LOA
C.H Gdw NIP

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	1 607 724	-3 815 024	23 776	23 124 197
Disp av föreg års resultat				23 776	-23 776	0
Förändring under året			166 761	-166 761	-579 886	-579 886
Belopp vid årets utgång	18 541 476	6 766 245	1 774 485	-3 958 009	-579 886	22 544 311

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 958 009
årets förlust	-579 886
	-4 537 895

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	166 761
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-546 642
i ny räkning överföres	-4 158 014
	-4 537 895

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

BS
C.C
ALS PH
LOA
CH GOW NIP

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 446 297	1 444 499
Övriga rörelseintäkter	2	40 197	5 272
Summa rörelseintäkter		1 486 494	1 449 771
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-991 777	-452 408
Driftkostnader	4	-376 355	-415 186
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-201 471	-98 104
Personalkostnader	6	-52 299	-1 000
Avskrivningar	7	-370 635	-370 635
Summa rörelsekostnader		-1 992 537	-1 337 333
Rörelseresultat		-506 042	112 438
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 844	-88 662
Summa finansiella poster		-73 844	-88 662
Resultat efter finansiella poster		-579 886	23 776
Årets resultat		-579 886	23 776

BS
C.C
ABS
TH
LOA
CA
gdk
MP

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	18 223 308	18 593 943
Mark	8	9 580 000	9 580 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 803 308	28 173 943

Summa anläggningstillgångar

27 803 308

28 173 943

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		426 316	0
Övriga fordringar		11 362	5 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 565	91 971
Summa kortfristiga fordringar		533 243	97 328

Kassa och bank

Kassa och bank		1 499 309	1 563 440
Summa kassa och bank		1 499 309	1 563 440
Summa omsättningstillgångar		2 032 552	1 660 767

SUMMA TILLGÅNGAR

29 835 860

29 834 710

C.c ^{BS}

Als
PH

C.M
LOA
Gdu
NIP

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 307 721

25 307 721

Fond för yttre underhåll

1 774 485

1 607 724

Summa bundet eget kapital

27 082 206

26 915 445

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 958 009

-3 815 025

Årets resultat

-579 886

23 776

Summa ansamlad förlust

-4 537 896

-3 791 248

Summa eget kapital

22 544 311

23 124 197

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 293 000

6 293 000

Leverantörsskulder

173 086

133 624

Skatteskulder

7 757

19 023

Övriga skulder

78 224

34 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

739 482

230 436

Summa kortfristiga skulder

7 291 549

6 710 513

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 835 860

29 834 710

BS

L.C

Als C.H

PH

LOA

gdw
NP

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

BS
C.C
ALH
PH
C.M
LOA
gdw
NIP

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	708 168	708 168
Hyror lokaler ej moms	665 027	663 265
Hyror lokaler	13 233	13 197
Fast.skatt m moms	59 870	59 870
	1 446 298	1 444 500

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 988	4 625
Övriga ersättningar och intäkter	35 209	647
	40 197	5 272

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-546 642	-81 151
Marktytor, trädgård	0	-1 099
El	-38 311	-26 409
Värme	-324 772	-267 866
Vatten och avlopp	-51 834	-48 432
Sophämtning/renhållning	-30 218	-25 612
Källsortering	0	-1 838
	-991 777	-452 407

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-34 163	-31 776
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 916	-1 890
Hisservice	-19 724	-4 223
Entrémattor	-6 401	-6 407
Övriga fastighetskostnader	-19 808	-15 032
Fastighetsförsäkring	-50 930	-48 742
Kabel-tv	-22 437	-22 413
Bredband	-39 000	-38 430
F-skötsel	-37 905	-37 906
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-97 804	-97 024
Snöröjning	-46 267	-61 915
desinfektion av trapphus	0	-49 429
	-376 355	-415 187

BS
C.C
ALS
LOA
JH
GDW
C.H
NIP

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Telefon	-5 758	-4 608
Revisionsarvoden	-18 500	-17 500
Rådgivning	-98 375	0
Fastighetsförvaltning	-46 996	-46 909
Bankkostnader	-3 358	-587
Förändring res revisorsarvode	-875	0
Advokat-/rättegångskostnader	-27 609	-28 500
	-201 471	-98 104

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-52 299	-1 000
	-52 299	-1 000

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-149 840	-149 840
Ombyggnad & radiatorer	-220 795	-220 795
	-370 635	-370 635

BS
C.C.
Als
C.H.
RH
GDU
LOA
NP

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	24 563 975	24 563 975
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	24 563 975	24 563 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 098 800	-1 948 960
Årets avskrivningar enligt plan	-149 840	-149 840
Utgående avskrivning enligt plan	-2 248 640	-2 098 800
Planenligt restvärde vid årets slut	22 315 335	22 465 175
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 045 000	18 045 000
Mark	37 542 000	37 542 000
	55 587 000	55 587 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	5 987 000	5 987 000
	55 587 000	55 587 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	8 831 780	8 831 780
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 831 780	8 831 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 123 012	-2 902 217
Årets avskrivningar enligt plan	-220 795	-220 795
Utgående avskrivning enligt plan	-3 343 807	-3 123 012
Planenligt restvärde vid årets slut	5 487 973	5 708 768
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	12 735 335	12 885 175
Ombyggnad	5 487 973	5 708 768
Mark	9 580 000	9 580 000
	27 803 308	28 173 943

BS
C.M
C.C
ALS
PH
LOA
GDW
MIP

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,611	3 mån	2 900 000	2 900 000
Swedbank Hypotek AB	0,595	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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 163 000	17 163 000
	17 163 000	17 163 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

BS
Als Lic
RH LOA C. de
GDW
NIP