

Årsredovisning

för

Brf Killingen 43

702002-8374

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Killingen 43 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1972-01-05 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-08.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholmshem (servitut, anläggningssamfällighet). Föreningens andel är 83%. Samfälligheten förvaltar utfart från garage.

Fastigheten, Killingen 45, bebyggdes 1972 och består av 2 flerbostadshus med 135 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Byggnades totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 707 kvm, varav 6 846 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 rok	92 st
2 rok	37 st
3 rok	0 st
4 rok	6 st

Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Baltazar Förskolor AB	135 kvm	2023-04-30
Baltazar Förskolor AB	532 kvm	2024-04-30
Elaktören i Stockholm AB	93 kvm	2022-12-31
Fotcompaniet i Stockholm AB	194 kvm	2024-08-31
Sthlm Stad gm Norrmalms SDF	91 kvm	2022-01-31
Sthlm Stad gm Norrmalms SDF	845 kvm	2023-12-31
David Novin	17 kvm	2023-04-01
Eva Byhlén	10 kvm	2023-07-01

Norrmalms Stadsdelsförvaltning	10 kvm	2023-12-31
Stockholms Kulturförvaltning	394 kvm	2022-09-18
Stockholms Kulturförvaltning	236 kvm	2022-01-31
Nya Hundgrottan AB	510 kvm	2023-02-28
TS Design & Produktion AB	331 kvm	2024-05-25
TS Design & Produktion AB	66 kvm	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Hans-Ola Fors	Ordförande
Jakob Barchan	Kassör
Mikael Klavius	
Staffan Öfwerman	

Styrelsesuppleanter

Mattheus Uver
Ina Zhang
Lars-Erik Larsson

Ordinarie revisorer

Johan Rendert Copia Revision AB

Revisorssuppleanter

Gunnar Lundman

Valberedning

Angela Jönsson
Gunnel Lagerstedt
Lars Erik Larsson
Ulla Lönnroth

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året.

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Byte av stamventiler på tappvatten	2021
Byte av injusteringsventiler värmesystem	2021
Byte fjärrvärmecentral	2021
Uppdatering fläktsystem och värmeåtervinning	2021
Hissrenovering	2020
Relining	2020
Grundvattenpumpar	2019
Digital TV	2017

Passersystem	2016
Bredband	2016-2017
Avloppssystem	2015
Fönster	2015-2016
Ommålning plåttak	2014
PCB-sanering	2011
Avstängningskranar för vatten	2009
Rörstambyte	2008
Värmeåtervinning	2007-2008
Fläktar	2007-2008
Garagednfart och plan 200	2006
Rörstamsbyte	2003-2006
Fönster	2003
Garageportar	2000-2002
Nyinstallation hiss	1998-2002
Ventilation	1998-2000
Värmesystem	1996
Portar	1996-2000
Omläggning av tak	1991

Planerat underhåll

OVK-besiktning lokaler	2022
Balkong - strykning	2022
Strykning av golvbetong	2022
Byte av elcentral	2024

Förvaltning

Teknisk förvaltning	BOAX AB Serviceavtal
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av stamventiler på tappvatten.
- Byte av injusteringsventiler värmesystem.
- Byte fjärrvärmecentral. Genom åtgärden har returvattentemperaturen sänkts och tilläggskostnad undviks. I januari och februari 2021 har vi debiterat tilläggskostnad med drygt 100 000 kr. Efter bytet har vi istället för december 2021 erhållit en rabatt med ca 18 000 kr. Vi räknar med att under vintermånaderna 2022 fortsatt erhålla rabatt för sänkt returvattentemperatur.
- Uppdatering fläktsystem och värmeåtervinning.
- Målning av trapphus, dock ej klart med samtliga.
- Ny belysning i trapphus och våningsplan. Tidigarelagt från plan 2025.
- Den 30 april genomfördes garagestädning, golv och väggar båda garageplanen.
- Från 1 januari 2021 har teknisk förvaltning upphandlats av Boax AB.
- I anledning av fuktskada och svartmögelangrepp i en lägenhet har stickprovsmätning i fyra utvalda lägenheter av ev fukt i ytterväggar skett i slutet av året samt början av 2022. Resultatet av mätningarna är att förhöjda fuktvärden inte kunde påvisas. Styrelsen anser det nödvändigt att framledes ha kontinuerlig uppsikt genom stickprovsvisa mätningar.

Sammantaget har föreningen genomfört omfattande och relativt kostsamma underhåll och renoveringar vilket medfört ansträngd likviditet. Därför har föreningen ansökt och beviljats ytterligare lån hos Stadshypotek (Handelsbanken) med 5 miljoner. Lånet avlyfts i januari 2022 med 4 miljoner. Lånet är s k stiborlån innebärande att ränta följer stiborräntan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 178 och vid årets slut 191. Under året har 24 överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 13 andrahandsuthyrningar.

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer rusta upp fastigheten enligt den underhållsplan som gjordes 2019. Föreningen kommer beskosta underhållsarbetet genom upptagande av nya lån i takt med utfört underhållsarbete.

Det finns ingen planerad höjning av avgifterna under 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	316	316	274	274	274
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 128	2 203	1 336	1 346	1 355
Elkostnad/kvm totalyta	88	75	94	89	78
Värmekostnad/kvm totalyta	125	101	97	98	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	13	11	12	11
Kapitalkostnad/kvm totalyta	13	14	10	10	11
Soliditet (%)	47	42	59	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	360	-4 967	-795	136	1 274
Nettoomsättning (tkr)	7 664	7 505	7 298	7 058	6 945

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 978 598	4 148 819	41 700	-4 162 942	-4 967 227	13 038 948
Disposition av föregående års resultat:			41 700	-5 008 927	4 967 227	0
Årets resultat					343 116	343 116
Belopp vid årets utgång	17 978 598	4 148 819	83 400	-9 171 869	343 116	13 382 064

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 171 869
årets vinst	343 116
	-8 828 753
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	952 200
i ny räkning överföres	-9 780 953
	-8 828 753

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 663 581	7 504 733
Övriga rörelseintäkter	3	794 584	113 710
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 458 165	7 618 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 968 196	-11 464 456
Övriga externa kostnader	5	-432 701	-518 371
Personalkostnader	6	-219 476	-223 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 507	-229 695
Summa rörelsekostnader		-7 945 880	-12 435 717
Rörelseresultat		512 285	-4 817 274
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 169	-149 953
Summa finansiella poster		-169 169	-149 953
Resultat efter finansiella poster		343 116	-4 967 227
Resultat före skatt		343 116	-4 967 227
Årets resultat		343 116	-4 967 227

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	27 242 006	25 704 799
Inventarier, verktyg och installationer	8	20 253	28 634
Summa materiella anläggningstillgångar		27 262 259	25 733 433

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		27 267 259	25 738 433

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		710 086	580 676
Övriga fordringar		5 595	122
Summa kortfristiga fordringar		715 681	580 798

Kassa och bank

Kassa och bank		3 176 303	4 499 027
Summa kassa och bank		3 176 303	4 499 027
Summa omsättningstillgångar		3 891 984	5 079 825

SUMMA TILLGÅNGAR

31 159 243 30 818 258

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 127 417	22 127 417
Fond för yttre underhåll		83 400	41 700
Summa bundet eget kapital		22 210 817	22 169 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 171 869	-4 162 942
Årets resultat		343 116	-4 967 227
Summa fritt eget kapital		-8 828 753	-9 130 169
Summa eget kapital		13 382 064	13 038 948
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 501 740	15 017 264
Summa långfristiga skulder		14 501 740	15 017 264
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	65 524	65 524
Leverantörsskulder		1 039 804	443 759
Skatteskulder		56 985	145 113
Övriga skulder		92 174	91 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 020 952	2 015 771
Summa kortfristiga skulder		3 275 439	2 762 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 159 243	30 818 258

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	167 år
Fönster	40 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 160 415	2 162 811
Hyror lokaler (momspliktiga)	4 058 285	4 032 386
Hysesreducering Corona lokaler (moms)	0	-47 256
Hyror lokaler (ej momspliktiga)	759 268	758 885
Hyror garage (moms)	81 000	162 000
Hyror garage (ej moms)	328 617	246 812
Förråd (inkl vinförråd och hjulförvaring)	55 373	53 870
Hysesintäkter gemensamhetslokal samt Pelarsalen	1 000	14 500
Bredbandsintäkter	79 380	79 374
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	34 447	7 803
Vidarefakturerade kostnader inkl el	81 509	30 099
Påminnelseavgifter	1 620	3 400
Öres- och kronutjämning	46	50
Andrahandsavgifter	22 621	0
	7 663 581	7 504 734

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter	730 355	12 272
Försäkringsersättning	0	16 500
Återbäring Brandkontoret	64 229	61 310
Statligt stöd hyresrabatter (Corona)	0	23 628
Fakturerade kostnader		0
	794 584	113 710

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	353 914	822 233
Trädgårdsskötsel/gård	73 254	32 680
Snöröjning/sandning	91 476	11 309
Städning	193 580	182 681
Hyra entrémattor	50 433	48 705
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	74 704
Hiss	15 709	2 161 785
Besiktningkostnader/myndighetstillsyn	0	2 375
Bevakningskostnader	34 985	12 752
Reparation/underhåll lokaler	131 043	88 140
Reparation/underhåll gemensamt utrymme	523 500	6 299
Tvättstuga	5 588	12 466
Installationer	93 957	74 856
VVS	559 500	416 201
Ventilation	23 239	157 689
Reparation/underhåll av huskropp utvändigt	0	22 979
Tak	47 703	3 967

Fönster	3 581	5 183
Laddstationer	0	20 744
Dörrar/lås	48 730	50 383
Garage/parkering	105 432	6 339
Vattenskada	38 648	2 450
Skadegörelse/klotter	5 373	0
El	1 019 752	808 052
Fjärrvärme	1 452 006	1 084 007
Vatten	119 753	135 568
Sophämtning/renhållning	176 422	189 637
Grovsopor	162 523	182 396
Fastighetsförsäkring	275 513	267 684
Kabel-TV	273 097	160 456
Bredband	166 339	167 307
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	650 965	646 915
Relining dagvattenrör	0	3 388 578
Övriga fastighetskostnader	272 180	216 936
	6 968 195	11 464 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	44 373	24 632
Inkasso och KFM-avgifter	600	480
Förbrukningsmaterial	3 918	4 439
Revisionsarvode extern revisor	22 476	24 203
Medlems- och föreningsavgifter (Borätterna)	9 070	8 980
Arvode ekonomisk förvaltning (SBC)	0	54 145
Arvode ekonomisk förvaltning (Princip Redovisning)	157 785	194 265
Konsultarvoden	48 700	109 739
Styrelse-/medlemsmöten	20 475	11 161
Administration	17 948	41 687
Tillsynsavgifter myndigheter	13 950	2 400
Övriga förvaltnings-/föreningskostnader	3 028	20 370
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	47 299	21 870
Andrahandsavgifter	8 925	0
Förbrukningsinventarier	10 803	0
Övriga externa kostnader	23 351	0
	432 701	518 371

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	176 500	172 999
	176 500	172 999
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	42 976	50 196
	42 976	50 196
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	219 476	223 195

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 803 368	31 823 443
Inköp	2 304 333	
Försäljningar/utrangeringar		-1 020 075
Omklassificeringar	-450 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 657 701	30 803 368
Ingående avskrivningar	-5 098 569	-5 897 330
Försäljningar/utrangeringar		1 020 075
Årets avskrivningar	-317 126	-221 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 415 695	-5 098 569
Utgående redovisat värde	27 242 006	25 704 799
Taxeringsvärden byggnader	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärden mark	203 400 000	203 400 000
	317 400 000	317 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 020	257 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 020	257 020
Ingående avskrivningar	-228 385	-220 004
Årets avskrivningar	-8 381	-8 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 766	-228 385
Utgående redovisat värde	20 254	28 635

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-06-01	5 372 783	5 438 307
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-06-01	2 194 481	2 194 481
Stadshypotek ränta 1,140% villkorsändr.dag 2023-06-30	1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-65 524	-65 524
Kommunlån ränta 0,00%	0	450 000
	14 501 740	15 017 264

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 960 000	28 960 000
	28 960 000	28 960 000

Stockholm *3.5.2022*



Hans-Ola Fors
Ordförande



Staffan Öfverman



Jakob Barchan



Mikael Klavius

Min revisionsberättelse har lämnats *5/5 2022*



Johan Rendert
Auktoriserad revisor