

Årsredovisning 2022

BRF KILLINGEN 39

769615-1070



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KILLINGEN 39

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-09-29.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten byggdes 1936-37 och ritades av arkitekt Bocander och Cronvall.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 39 på adressen Sveavägen 136 i Stockholm. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 830 kvm boarea, 2 lokaler om 170 kvm ovan mark, samt en lokal som upplåtits med bostadsrätt för garageändamål om 807 kvm under mark.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Samfälligheten Killingen där 7 av fastigheterna runt gården ingår. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården och får intäkter från uthyrning av parkeringsplatser. En person från Killingen 39:s styrelse ingår i styrelsen för samfälligheten. F.n representeras Killingen 39 av Edmund Loh som ledamot och ytterligare en alternerande styrelseledamot som suppleant.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Under 2022 bestod styrelsen av Cecilia Nyman (ordförande), Matilda Hutley (sekreterare), Marie Söderqvist (kassör), Edmund Loh (ledamot), Sebastian Wegner (suppleant) och Sara Ingvarsson (suppleant). Sebastian och Sara lämnade styrelsen i samband med föreningsstämman i juni och Matilda lämnade styrelsen under hösten 2022.

Cecilia Nyman	Ordförande
Matilda Hutley	Sekreterare
Marie Söderqvist	Kassör
Edmund Loh	Ledamot
Vakant	Ledamot
Sebastian Wegner	Suppleant
Sara Ingvarsson	Suppleant

VALBEREDNING

Anna-Lisa Spinelli

FIRMATECKNING

Firman tecknas av 2 ordinarie ledamöter i styrelsen.

REVISORER

Rävisor AB	Revisor	Rävisor AB
------------	---------	------------

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2012	Stambyte
2012	Renovering och ommålning av fasaden
2012	Utbyte av samtliga balkonger
2012	Uppgradering av elstigar till 3-fas
2012	Installation av fiber
2013	Omläggning av tak
2014	OVK bostäder
2014	Tätskiktsarbete

2015	Renovering/målning av trapphus
2015	Byte av entrédörrar
2016	Byte av fjärrvärmecentral
2016	Renovering av lås och dörrtrycken till vädringsbalkonger
2016	Uppsättning av fastighetsboxar för post i entrén och tidningshållare vid samtliga lägenhetsdörrar
2016	Påbörjat byte av skadade fasadstenar
2017	Avslutat arbetet med byte av skadade fasadstenar
2017	Installerat automatiska dörröppnare i entrén
2017	Installerat brandsläckare och brandvarnare på samtliga våningsplan
2018	Utbyte av lås på dörrar i allmänna utrymme samt byte av dörr till takterrass
2018	Installerat entrégaller och torkmatta i entré
2019	Installation av Säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter.
2019	Uppförandet av nya förråd i källare
2019	Uppfört nytt föreningsrum i källare
2019	Installation av torkskåp i tvättstuga
2019	Installation av nya fönster på baksidan av fastigheten.
2019	Förberedande ingrepp till byggnationer av 5 st vindslägenheter
2020	Renovering och neddragning av hiss till källaren
2020	Upprättande av Brandskyddsplan
2021	Försäljning av råvind
2022	Installation av nytt ventilationssystem
2022	Ombildning av råvind till fem mindre bostadsrätter
2022	Ommålning, uppfräschning av trapphus (exkl. källare och tak)

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Slutbesiktning vindsprojekt, ny papp och tillbakaläggning av skiffertak
2023	Mindre omdragning av el som felaktigt kopplats till garaget
2023	OVK-besiktning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Akut Fastighetservice	Dygnet Runt Service, DRS
Brandskydd/säkerhet	Brandskyddsexperten
Bredband	Ownit
Bredbands TV	Canal Digital och Comhem
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel samt jour	Holmans Fastighetservice AB
Hisskötsel	Hissen El Mek
Rådgivning	Fastighetsägarna
Skadedjur	Anticimex
Snöskottning tak	AD Basics
Trapphusstädning	Bibbson Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Råvinden har under ledning av Finess ROT AB (byggherre) omvandlats till fem mindre bostadsrätter och inflyttning till dessa skedde under februari/mars 2022.

Föreningen har även sålt sin kvarvarande hyresrätt som nu omvandlats till bostadsrätt.

En del av den totala köpeskillingen för råvinden samt intäkter från hyresrättsförsäljningen (drygt 7 MSEK) har använts för att amortera ned lån. Köpeskillingen från vindförsäljningen har även använts för att betala det nya ventilationssystemet (1,4 MSEK).

I samband med att byggprojektet avslutades målades trapphuset om.

Föreningen är fr o m 1 mars anslutet till matavfallssortering, där särskilt kärl för detta ändamål återfinns i vårt soprum.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 506 978	1 430 601	1 396 119	1 726 829
Resultat efter fin. poster	-692 682	-1 633 515	-969 422	-2 851 080
Soliditet, %	84	77	75	75
Taxeringsvärde	100 354 000	73 467 000	73 467 000	73 467 000
Bostadsyta, kvm	1 830	1 830	2 473	2 473
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	394	358	285	362
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 336	12 567	9 317	13 879
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	0,88	1,17	1,25
Belåningsgrad, %	17,00	25,79	25,68	25,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	61 806 860	-	1 420 640	63 227 500
Upplåtelseavgifter	19 947 860	-	3 299 360	23 247 220
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 093 127	-1 633 515	-	-3 726 642
Årets resultat	-1 633 515	1 633 515	-692 682	-692 682
Eget kapital	78 028 078	0	4 027 318	82 055 396

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 726 642
Årets resultat	-692 682
Totalt	-4 419 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	301 062
Balanseras i ny räkning	-4 720 386
	-4 419 324

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 506 978	1 430 601
Rörelseintäkter		11 053	8
Summa rörelseintäkter		1 518 031	1 430 609
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 277 292	-1 640 541
Övriga externa kostnader	8	-173 195	-338 669
Personalkostnader	9	-5 952	-323 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 509	-557 640
Summa rörelsekostnader		-2 004 948	-2 860 653
RÖRELSERESULTAT		-486 916	-1 430 044
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 775	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-214 540	-203 471
Summa finansiella poster		-205 765	-203 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-692 682	-1 633 515
ÅRETS RESULTAT		-692 682	-1 633 515

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	89 751 045	89 166 922
Maskiner och inventarier	12	5 146	9 910
Pågående projekt		6 843 123	7 962 241
Summa materiella anläggningstillgångar		96 599 315	97 139 074
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 599 315	97 139 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 626	8 270
Övriga fordringar	13	23 580	24 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 571	67 090
Summa kortfristiga fordringar		115 777	99 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 224 935	4 623 180
Summa kassa och bank		1 224 935	4 623 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 340 712	4 722 615
SUMMA TILLGÅNGAR		97 940 027	101 861 689

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 474 720	81 754 720
Summa bundet eget kapital		86 474 720	81 754 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 726 642	-2 093 127
Årets resultat		-692 682	-1 633 515
Summa fritt eget kapital		-4 419 324	-3 726 642
SUMMA EGET KAPITAL		82 055 396	78 028 078
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 676 000	4 219 500
Summa långfristiga skulder		14 676 000	4 219 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		579 600	18 778 500
Leverantörsskulder		142 964	378 374
Skatteskulder		99 011	13 595
Övriga kortfristiga skulder		-26 500	33 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	413 556	410 448
Summa kortfristiga skulder		1 208 631	19 614 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 940 027	101 861 689

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Killingen 39 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	0	59 244
Hysesintäkter, lokaler	694 766	644 552
Årsavgifter, bostäder	721 393	655 386
Övriga intäkter	101 872	71 427
Summa	1 518 031	1 430 609

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	38 443	30 651
Fastighetsskötsel	34 695	59 232
Snöskottning	25 175	55 426
Städning	59 375	54 000
Övrigt	8 000	5 000
Summa	165 689	204 309

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	1 210	9 675
Garage och p-platser	-3 486	289 364
Hissar	11 520	0
Reparationer	311 478	122 819
Summa	320 721	421 858

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Vindsprojekt	0	0
Sprinklers garage	0	309 461
Summa	0	309 461

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	53 244	42 143
Sophämtning	31 619	24 618
Uppvärmning	316 044	322 765
Vatten	56 432	72 303
Summa	457 339	461 829

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	53 129	38 449
Fastighetsförsäkringar	48 494	42 268
Fastighetsskatt	201 792	122 440
Kabel-TV	30 128	39 927
Summa	333 543	243 084

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1 838
Juridiska kostnader	23 188	234 482
Kameral förvaltning	48 174	47 495
Konsultkostnader	50 000	0
Revisionsarvoden	8 125	8 125
Övriga förvaltningskostnader	43 708	46 729
Summa	173 195	338 669

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	210 000
Sociala avgifter	-14 596	66 504
Styrelsearvoden	20 548	47 299
Summa	5 952	323 803

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 540	203 320
Övriga räntekostnader	0	151
Summa	214 540	203 471

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 133 541	94 133 541
Årets inköp	1 127 868	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 261 409	94 133 541
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 966 619	-4 413 743
Årets avskrivning	-543 745	-552 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 510 364	-4 966 619
Utgående restvärde enligt plan	89 751 045	89 166 922
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 781 163</i>	<i>40 781 163</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	26 600 000
Taxeringsvärde mark	61 354 000	46 867 000
Summa	100 354 000	73 467 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 625	47 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 625	47 625
Ingående ackumulerad avskrivning	-37 715	-32 951
Avskrivningar	-4 764	-4 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 479	-37 715
Utgående restvärde enligt plan	5 146	9 910

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	24 098	24 075
Övriga fordringar	-518	0
Summa	23 580	24 075

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	13 862	11 448
Försäkringspremier	26 340	14 692
Förvaltning	17 264	16 815
Kabel-TV	3 658	3 561
Räntor	10 315	883
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 132	19 690
Summa	87 571	67 090

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2022-04-28	0,65 %		4 700 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,11 %	4 219 500	4 263 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,77 %	5 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2023-02-03	2,75 %	535 000	1 485 000
Stadshypotek	2027-01-30	1,34 %	5 500 000	6 550 000
Stadshypotek	2022-03-01	0,65 %		3 000 000
Summa			15 254 500	22 998 000

Varav kortfristig del 578 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	6 144	5 754
Fastighetsskötsel	5 313	-3
Förutbetalda avgifter/hyror	240 156	210 823
Löner	48 300	68 900
Sociala avgifter	15 176	42 696
Uppvärmning	51 323	50 467
Utgiftsräntor	22 590	10 975
Vatten	16 108	16 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 446	3 942
Summa	413 556	410 448

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 250 000	40 250 000
Summa	40 250 000	40 250 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Cecilia Nyman
Ordförande

Edmund Loh
Ledamot

Matilda Hutley
Sekreterare

Marie Söderqvist
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 15:47

SENT BY OWNER:

Andrea Kings · 24.05.2023 12:29

DOCUMENT ID:

S1x2MPPIB3

ENVELOPE ID:

BJnGPvsSh-S1x2MPPIB3

DOCUMENT NAME:

Brf Killingen 39, Årsredovisning 2022.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Ingrid Cecilia Nyman cecilia.nyman@capgemini.com	Signed Authenticated	24.05.2023 12:41 24.05.2023 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/12) IP: 193.234.248.50
2. MARIE SÖDERQVIST marie@brfkillingen39.se	Signed Authenticated	24.05.2023 12:42 24.05.2023 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/10) IP: 217.213.92.15
3. EDMUND LOH edmund.loh@ki.se	Signed Authenticated	24.05.2023 12:49 24.05.2023 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/11) IP: 130.237.96.130
4. MATILDA HUTLEY Matildahutley@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 15:45 24.05.2023 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/27) IP: 94.137.111.27
5. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	24.05.2023 15:47 24.05.2023 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 151.177.211.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed