

Årsredovisning
för
Brf Killingen 22
769604-7062

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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 hos Bolagsverket 2000-02-21 och förvärvade fastigheten samma år.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 22 på adressen Frejgatan 45 i Stockholm. Byggnaden är från 1927. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 612 kvm och lokalyta om 393 kvm. Tomtytan är 550 kvm.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning: Fjärrvärme.

Tidigare gjorda underhållsarbeten

2012	Stamrening
2013	Tak
2014	Ventilation
2014-2015	Värmesystem
2017	Målning fönster
2018	Utrustning till tvättstuga
2020	Totalrening av trapphuset
2020	Nya takfönster
2022	Reparation och målning av muren - insida mot gården och utsida mot Killingens samfällighet. Reparation och förlängning cykelställ, flytt av förråd
2022	Byte till jordad takarmatur i hela trapphuset

Planerat underhåll

Inget planerat underhåll för 2024

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen som upphandlar vid behov.

Serviceavtal

Fjärrvärmecentral Fastighetsägarna Service Stockholm
Ventilation Aircano AB
Röklucka trapphus Larm & Teletjänst AB
Snöröjning Opejra Täby AB
Hiss Kone AB

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på **1 589 kr** per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räckena på två platsbyggda balkonger på 5,5 respektive 6 tr byggdes på för att möta aktuella krav på höjd.

Kartläggning av förekomsten av råttor, i och under fastighetens källare, genomfördes och elektronisk råttfälla installerades i avloppsröret mot gatan. Ett 3-årigt avtal avseende råttfällan tecknades med Anticimex.

Årsavgiften höjdes med 5 % 1 januari och med ytterligare 15% från 1 juli.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket i augusti och underhållsplanen från 2018 uppdaterades under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 och vid räkenskapsårets slut 42 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 5 överlåtelser.

Styrelsens sammansättning

Efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-24 har föreningen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Elisabet Edling (ordförande)
Pernilla Ljung
Gunilla Schwang
Sara Jacobsen
Olof von Gertten Nordgren
Peter Bodning (Avgått 2023-10-24)
Per Sandberg (ny ledamot, extra föreningsstämma 2023-10-24)

Suppleant

Torbjörn Lisell

Revisor

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 656	1 512	1 453	1 461	1 427
Resultat efter finansiella poster	-94	-281	-187	-667	13
Soliditet (%)	66,0	65,7	65,4	65,7	66,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	752	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 954	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 405	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	9,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,9	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Pga ökade räntekostnader har föreningen ett negativt resultat men föreningens resultat före avskrivningar är 304 242 kr och genererar ett positivt kassaflöde.

Föreningen har höjt årsavgiften med 5% from 2023-01-01 och med ytterligare 15% from 2023-07-01 för att möta ökade räntekostnader, planerat underhåll och amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 573 165	4 017 710	2 616 423	-4 540 072	-281 464	24 385 762
Disposition av föregående års resultat:			489 953	-771 417	281 464	0
Årets resultat					-93 598	-93 598
Belopp vid årets utgång	22 573 165	4 017 710	3 106 376	-5 311 489	-93 598	24 292 164

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 311 490
årets förlust	-93 598
	-5 405 088

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	481 000
i ny räkning överföres	-5 886 088
	-5 405 088

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 656 289	1 511 672
Övriga rörelseintäkter	2	28 292	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 684 581	1 511 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-949 224	-1 085 321
Övriga förvaltningskostnader	4	-145 773	-121 945
Personalkostnader	5	-16 810	-16 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-397 840	-397 840
Summa rörelsekostnader		-1 509 647	-1 621 415
Rörelseresultat		174 934	-109 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		700	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-269 232	-171 754
Summa finansiella poster		-268 532	-171 721
Resultat efter finansiella poster		-93 598	-281 464
Resultat före skatt		-93 598	-281 464
Årets resultat		-93 598	-281 464

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 578 004	35 934 652
Summa materiella anläggningstillgångar		35 578 004	35 934 652
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	8	415 352	456 544
Summa finansiella anläggningstillgångar		415 352	456 544
Summa anläggningstillgångar		35 993 356	36 391 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		293 928	263 525
Övriga fordringar	9	29 507	39 691
Summa kortfristiga fordringar		323 435	303 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		483 958	415 140
Summa kassa och bank		483 958	415 140
Summa omsättningstillgångar		807 393	718 356
SUMMA TILLGÅNGAR		36 800 749	37 109 552

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 590 875	26 590 875
Fond för yttre underhåll		3 106 376	2 616 423
Summa bundet eget kapital		29 697 251	29 207 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 311 490	-4 540 073
Årets resultat		-93 598	-281 464
Summa fritt eget kapital		-5 405 088	-4 821 537
Summa eget kapital		24 292 163	24 385 761
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 094 631	6 623 524
Summa långfristiga skulder		6 094 631	6 623 524
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 842 679	5 521 657
Leverantörsskulder		91 252	149 422
Övriga skulder		17 397	18 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 627	410 835
Summa kortfristiga skulder		6 413 955	6 100 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 800 749	37 109 552

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-93 598	-281 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		397 840	397 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		304 242	116 376
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-30 403	-5 851
Förändring av kortfristiga fordringar		10 184	58 638
Förändring av leverantörsskulder		-58 170	36 993
Förändring av kortfristiga skulder		70 625	-202 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		296 478	4 133
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-227 661	-149 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-227 661	-149 707
Årets kassaflöde		68 817	-145 574
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		415 140	560 714
Likvida medel vid årets slut		483 957	415 140

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 om årsredovisning i mindre företag.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Ändrade redovisningsprinciper fr 2021

Föreningen tillämpar från 2021 K2-regelverkets förenklingsregler, vilket innebär att återkommande kostnader inte periodiseras i årsbokslutet (om kostnaden inte överstiger 20% mellan åren). Detta medför att jämförelsen av kostnader kan vara missvisande från föregående år då några återkommande kostnader kan innehålla fler eller färre månader. Detta kommer att jämnas ut över två år.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,5%
Fastighetsförbättringar	1,67-5%

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning - övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 128 211	999 522
Hysesintäkter, lokaler	262 350	248 600
Hysesintäkter, p-platser	153 600	147 000
Övriga intäkter	7 425	13 465
Kabel-TV och Bredband	83 382	77 064
Övriga fakturerade kostnader	0	26 021
Intäkter el (laddning elbil)	21 322	0
Ersättning elstöd	28 292	0
	1 684 582	1 511 672

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten, samt abonnemang för tv, bredband som särredovisas i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Besiktning och service	12 840	12 509
Fastighetsskötsel	5 075	3 519
Snöskottning	8 054	8 054
Städning	25 896	24 792
Trädgårdsskötsel	0	400
Reparationer & underhåll	33 020	323 216
Fastighetsel	161 298	165 998
Sophämtning	32 429	23 814
Vatten	65 630	37 077
Uppvärmning	249 140	224 798
Bredband	86 867	79 205

Fastighetsförsäkringar	30 812	28 405
Fastighetsskatt	69 023	67 133
Tvättstuga	0	6 875
Ventilationsarbete	14 571	11 152
Hiss	31 420	38 353
Vidarefakturerade kostnader	0	30 021
Balkonger	62 502	0
Sanering/förebyggande åtgärd skadedjur	60 646	0
	949 223	1 085 321

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 356	244
Medlems-/ styrelsemöten	11 498	7 918
Ekonomisk förvaltning	50 833	49 587
Revisionsarvoden	14 586	13 398
Övriga förvaltningskostnader	42 360	47 803
Bankkostnader	3 702	2 996
Konsultarvode	21 438	0
	145 773	121 946

Not 5 Personalkostnader/Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvoden	14 996	14 496
Sociala avgifter	1 814	1 813
Totala löner och sociala kostnader	16 810	16 309

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	269 232	171 754
	269 232	171 754

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 434 814	41 434 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 434 814	41 434 814
Ingående avskrivningar	-5 500 162	-5 143 514
Årets avskrivningar	-356 648	-356 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 856 810	-5 500 162
Utgående redovisat värde	35 578 004	35 934 652

Taxeringsvärden byggnader	24 290 000	24 290 000
Taxeringsvärden mark	52 522 000	52 522 000
	76 812 000	76 812 000

I utgående redovisat värde ingår mark med 14 089 389 kr.

Not 8 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ack. avskr. hyresrätter och liknande rättigheter	-584 648	-543 456
Summa	415 352	456 544
Årets avskrivningar	41 192	41 492

Noten avser ersättningslikvid till tidigare hyresgäst som i förtid frångått sitt hyreskontrakt som löpte till 2024-12-31. Denna transaktion anses vara lönsam för föreningen. Avskrivningen sker över 24 år.

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	7 559	9 449
Skattekonto	21 948	30 242
	29 507	39 691

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, villkorsändring 2023-06-07, räntesats 3,285%	0	52 500
Stadshypotek, villkorsändring 2024-01-30, räntesats 0,91%	2 223 524	2 233 524
Stadshypotek, villkorsändring 2025-01-30, räntesats 1,34%	3 960 000	3 970 000
Stadshypotek, villkorsändring 2026-03-30, räntesats 3,84%	1 806 631	1 826 632
Stadshypotek, villkorsändring 2027-09-01, räntesats 3,69%	384 000	420 000
Stadshypotek, villkorsändring 2024-03-30, räntesats 4,33%	1 357 500	1 372 500
Stadshypotek, villkorsändring 2024-01-31, räntesats 4,846%	441 478	476 430
Stadshypotek, villkorsändring 2024-01-31, räntesats 4,846%	1 018 527	1 059 535
Stadshypotek, villkorsändring 2024-08-07, räntesats 4,88%	635 250	642 250
Stadshypotek, villkorsändring 2024-01-30, räntesats 4,94%	110 400	111 600
	11 937 310	12 164 971

Klassificering skulder till kreditinstitut.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Föreningen planerar att amortera 170 000 kr under 2024.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 132 277 13 132 277	13 132 277 13 132 277

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elisabet Edling
Ordförande

Pernilla Ljung
Sekreterare

Gunilla Schwang
Ledamot

Sara Jacobsen
Ledamot

Per Sandberg
Ledamot

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

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV