

Årsredovisning
för
Brf Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Killingen 31 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

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

Föreningen registrerades den 5 oktober 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 31 på Sveavägen 122 i Stockholm och innehar marken med äganderätt. Fastigheten uppfördes 1931 och totalrenoverades 1997. Huset består av 33 lägenheter där samtliga är bostadsrätter. Föreningen upplåter också 2 lokaler med hyresrätt. Fastigheten har en total bostadsyta om 1 470 kvm samt lokaler om ca 584 kvm (exkl. garageytor).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil. Samtliga lokaler i huset är uthyrda. Samtliga parkeringsplatser såväl som mc-platserna är uthyrda.

Föreningens avgifter är oförändrade sedan januari 2007 och inga förändringar är planlagda. Fastigheten är i god kondition. Värme- och ventilationsutrustningen i fastigheten är av äldre utrustning men alltjämt i gott skick. Stambyte samt ny eldragning gjordes i slutet av 90-talet och husets fasad putsades om under 2012.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Den gemensamma gården har under året skötts av Stockholms Trädgårdstjänst AB.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Teknisk Förvaltning	City Förvaltnings AB
Trappstädning	Catarina Larssons Cleaning AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett avloppsrör i taket i cykelrummet bytts ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 49(48) och vid årets slut 51(49) stycken.
Antalet överlåtelse under året har varit 7 stycken.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-29 har varit:

Henrik Birath Ledamot (ordförande)
Andrea Voyer Ledamot
Magnus Fransson Ledamot
Matilda Dankemeier Ledamot(kassör)

Georgios Gultidis Suppleant
Erik Wallrup Suppleant
Cecilia Carlqvist Suppleant

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor är Karolina Lövström, auktoriserad revisor på BDO Mälardalen AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 032	2 168	1 884	1 988
Resultat efter finansiella poster	-27	134	211	410
Soliditet (%)	76,6	76,6	76,7	75,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	465	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 661	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 415	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	109	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11,7	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	33,2	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Vi har koll (mha vår underhållsplan) på vårt underhåll och gör löpande arbeten.

Vi har i år på ett mycket kostnadseffektivt sätt gått från att ha den mest hopplösa sophanteringslösningen i Stockholm till att bli bäst i klassen. Detta genom att samtidigt byta ut sopkärnen.

Vi kommer också i maj att bygga om samtliga lysrörsarmaturer i fastigheten till ledbelysning. Därför kommer vi att snabbt kunna räkna hem ombyggnaden mot sänkt elförbrukning.

Enligt vår underhållsplan har vi bara vårt värmesystem som står för utbyte men så länge den fungerar så

finns ingen anledning att byta den. Den sänkta driftkostnaden för en ny anläggning är försumbar så därför går den på "overtid".

Vi har ett starkt kapital som finns där om oförutsedda händelser skulle ske. Med vårt löpande underhåll, samt planerade underhåll tillsammans med det starka kapitalet ser vi heller inget behov att behöva höja några avgifter under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 473 388	4 314 238	2 466 854	546 280	134 178	28 934 938
Disposition av föregående års resultat:			279 000	-144 822	-134 178	0
Årets resultat					-26 520	-26 520
Belopp vid årets utgång	21 473 388	4 314 238	2 745 854	401 458	-26 520	28 908 418

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	401 458
årets förlust	-26 520
	374 938

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	279 000
i ny räkning överföres	95 938
	374 938

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	2 032 183	2 168 471
Övriga rörelseintäkter	2	22 486	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 054 669	2 168 471
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 341 334	-1 448 221
Övriga externa kostnader	4	-144 885	-143 338
Personalkostnader	5	-63 082	-63 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-285 456	-285 456
Summa rörelsekostnader		-1 834 757	-1 940 097
Rörelseresultat		219 912	228 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		451	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-246 883	-94 196
Summa finansiella poster		-246 432	-94 196
Resultat efter finansiella poster		-26 520	134 178
Resultat före skatt		-26 520	134 178
Årets resultat		-26 520	134 178

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	35 364 606	35 641 318
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	104 205	112 949
Summa materiella anläggningstillgångar		35 468 811	35 754 267

Summa anläggningstillgångar

35 468 811

35 754 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		636 978	462 828
Övriga fordringar		23 581	17 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	57 074
Summa kortfristiga fordringar		660 559	537 235

Kassa och bank

Kassa och bank		1 607 686	1 495 640
Summa kassa och bank		1 607 686	1 495 640
Summa omsättningstillgångar		2 268 245	2 032 875

SUMMA TILLGÅNGAR

37 737 056

37 787 142

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 787 626

25 787 626

Fond för yttre underhåll

2 745 854

2 466 854

Summa bundet eget kapital

28 533 480

28 254 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

401 458

546 280

Årets resultat

-26 520

134 178

Summa fritt eget kapital

374 938

680 458

Summa eget kapital

28 908 418

28 934 938

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

4 000 000

0

Summa långfristiga skulder

4 000 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 960 000

8 000 000

Leverantörsskulder

101 373

149 716

Skatteskulder

17 671

15 361

Övriga skulder

88 998

84 364

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

660 596

602 763

Summa kortfristiga skulder

4 828 638

8 852 204

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 737 056

37 787 142

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219 912	228 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	285 456	285 456
Erhållen ränta	451	27
Betald ränta	-246 883	-94 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	258 936	419 634
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-174 150	-33 789
Förändring av kortfristiga fordringar	50 826	-73 556
Förändring av leverantörsskulder	-48 343	61 446
Förändring av kortfristiga skulder	64 777	44 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 046	418 593
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	0
Årets kassaflöde	112 046	418 593
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 495 640	1 077 048
Likvida medel vid årets slut	1 607 686	1 495 641

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.
Räkenskapsåret 2020 var första året som skulder till kreditinstitut klassificerades på ovannämnt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,93%
Maskiner och inventarier	10%
Installation fastighetsnät	5%

Nyckeltalsdefinitioner

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	682 851	682 851
Hyror lokaler	1 493 804	1 360 545
Hyror garage och parkeringsplatser	122 500	117 600
Hysesbortfall lokaler	-275 967	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	8 140	6 508
Påminnelseavgifter	840	960
Öres- och kronutjämning	15	6
Ersättning elstöd	22 486	0
	2 054 669	2 168 470

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	89 200	63 467
Städning	78 805	76 505
Tillsyn, besiktning, serviceavtal	32 952	35 659
Trädgårdsskötsel	35 494	6 875
Snöröjning/sandning	27 129	4 704
Reparationer	168 726	345 221
Elavgifter	109 360	137 632
Fjärrvärme	312 117	282 691
Vatten	68 560	54 842
Renhållning/återvinning	131 405	111 881
Fastighetsförsäkring	60 966	56 360
Fastighetsskatt lokaler/garage	160 000	160 000
Fastighetsavgift bostäder	52 437	50 127
Övriga fastighetskostnader	4 661	53 692
Kabel-TV	9 521	8 564
	1 341 333	1 448 220

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	15 426	7 234
Porto	2 550	2 125
Datakommunikation	8 376	9 086
Bankkostnader	3 858	4 012
Styrelse-/medlemsmöten	12 214	20 879

Revisionsarvoden	44 665	27 454
Arvode ekonomisk förvaltning	53 414	52 440
Övriga externa kostnader	0	13 317
Övriga förvaltningskostnader	4 382	6 791
	144 885	143 338

Not 5 Arvode och personalkostnader

	2023	2022
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	48 000	48 000
Sociala kostnader	15 082	15 082
Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter	63 082	63 082

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	246 838	94 067
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	129
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	45	0
	246 883	94 196

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 341 693	40 341 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 341 693	40 341 693
Ingående avskrivningar	-4 700 375	-4 423 663
Årets avskrivningar	-276 712	-276 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 977 087	-4 700 375
Utgående redovisat värde	35 364 606	35 641 318
Taxeringsvärden byggnader	38 200 000	38 200 000
Taxeringsvärden mark	54 800 000	54 800 000
	93 000 000	93 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 152	260 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 152	260 152
Ingående avskrivningar	-147 202	-138 458
Årets avskrivningar	-8 744	-8 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 946	-147 202
Utgående redovisat värde	104 206	112 950

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek ränta fn 4,95% villkorsändringsdag 2024-02-02	3 960 000	4 000 000
Stadshypotek ränta fn 4,44% villkorsändringsdag 2028-10-30	4 000 000	4 000 000
	7 960 000	8 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Henrik Birath
Ordförande

Matilda Dankemeier

Andrea Voyer

Magnus Fransson

Min revisionsberättelse har lämnats

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 18:42

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 29.04.2024 13:25

DOCUMENT ID:

H1bD2Qbab0

ENVELOPE ID:

BkIP3mWT-C-H1bD2Qbab0

DOCUMENT NAME:

00 ÅR 2023 Brf Killingen 31.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BIRATH henrik_birath@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 13:45 29.04.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/03) IP: 98.128.228.72
2. MAGNUS FRANSSON fransson.mail@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 13:50 29.04.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/30) IP: 185.55.11.13
3. ANDREA VOYER voyer.andrea@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 14:29 29.04.2024 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/26) IP: 130.237.240.156
4. MATILDA DANKEMEIER matildadankemeier@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 16:43 29.04.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/09/23) IP: 217.69.153.103
5. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	02.05.2024 18:42 02.05.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 85.30.130.75

* 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