

Årsredovisning

för

BRF Killingen 34

769606-2673

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Killingen 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Samfälligheten:

Föreningen ingår i samfällighetsföreningen Killingsens Samfällighetsförening (orgnr 717909-9721) , en samfällighet som svarar för vägar, avloppsanläggningar, elledning/belysning , grönområde och garage/parkering.Föreningen är ansvariga för 10% i samfällighetsföreningen.

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

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Mopedförsäljning. från 2025 Frisör	165	2029-12-31
Elgrossistlager	323	2028-09-30
Kroppsvård. från 2025 Kosmetikaimport 21		2026-02-28
Teleanläggning	-	2026-12-31

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. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av

Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Övriga avtal

- Lokalvård - Bibbsons HB
- Hissar - Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB
- Snöskottning & bevakning av snömängd tak - Fastighetskonsulterna
- Kabel-TV via Tele 2 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

Ventilationsarbeten	2022
Byte av soprumsdörr	2023
Pågående renovering av mark på gård	2023-2025
Byte och renovering av stuprör	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder har genomförts under året:

En medlem i föreningen bestred 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 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.

Efter förhandling dömde tingsrätten till föreningens fördel och att medlemmen skulle betala båda parter advokatkostnader.

Medlemmen har efter detta överklagat domen till Hovrätten.

Hovrätten fann att det fanns skäl för att upphäva den ena delen av tingsrättens dom, men inte det andra. Parterna ansågs vara ömsom vinnande och tappande i lika delar. Parterna fick bära sin respektive kostnad i såväl tingsrätt som hovrätt.

2024. Medlemmen har efter detta överklagat domen till Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat att de inte finner skäl till att behandla överklagandet, och Hovrättens dom står fast.

Domarna kan man finna på nätet, tex på www.lexbase.se

Under 2025 har scooterbutiken överlätit sin butikslokal till en frisörsalong, Barbershop LKPG AB, och Catrine Axelssons lilla massagelokal har överlåtits till AB Showroom, som ska bedriva skönhets- och kroppsvård samt importera skönhetsprodukter. Kontrakt är skrivna i enlighet med stadgarna.

Gårdsrenovering:

Gården mellan husen sköts och administreras av en fristående förening, Killingens samfällighetsförening. De har egen styrelse, ansvar och ekonomi.

Vår förening har en av sju röstberättigade representanter i gårdsföreningens styrelse. BRF Killingen 34 har även ett ekonomiskt ansvar om 10% av kostnaderna.

Det har framkommit att det på bakgården läcker ner vatten i lokalerna.

Gårdsföreningen kom då fram till att markbeläggningen måste göras om och beslutade att renovera ytskiktet. Kostnaderna för denna renovering faller på de delägande fastigheterna där vi ansvarar för 10%.

När den gamla markbeläggningen togs bort upptäcktes stora brister i hållfastheten i betongen och det beslutades att även detta skall åtgärdas och finansieras av medlemmarna.

Entreprenören som genomförde renoveringen signalerade om förseningar i arbetet ett flertal gånger på grund av ytterligare brister upptäcktes och därav ökade kostnaderna.

Det finns även en misstanke om att tätheten på den främre gården har brister, undersökningar och åtgärdsplanering kommer att ske under det kommande året.

För att täcka kostnaderna för renovering av bakgården har föreningen tyvärr behövt höja avgiften med 15 % från 2024-01-01 samt att ta ett lån på 1,5 miljoner.

Styrelsen följer gårdsföreningens verksamhet noggrant och deltar på alla möten. För oss är det absolut viktigaste att hålla nere kostnaderna och inte tillföra ytterligare aktiviteter.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st. Av föreningens medlemslägenheter har 1st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st.

Tillkommande medlemmar under året var 1 st.

Avgående medlemmar under året var 1 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33 st.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lennart Löf	Ledamot	Ordförande
Johan Skårman	Ledamot	
Peter Hjelm	Ledamot	
Emilia Marszalek	Ledamot	
Niclas Peyron	Suppleant	
Maria Alexandersson	Suppleant	
David Marszalek	Suppleant	

Tove Lentorp, Suppleant, har lämnat styrelsen under mandatperioden

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson Borev revision AB , Auktoriserad revisor.

Borev Revision AB har mandat att välja revisorssuppleant.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-16.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	1 820	1 597	1 471	1 446
Resultat efter finansiella poster	40	-2 399	-178	-580
Soliditet (%)	69,9	68,0	76,0	75,0
Årsavgifter / kvm bostadsrättsyta (kr)	779	633	589	589
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 483	6 483	5 235	5 235
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	4 555	4 555	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	224	66	164	0
Räntekänslighet (%)	8	10	9	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	300	278	245	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	50	47	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Årets resultat:

Årets resultat visar ett överskott på 39 584 kronor efter avskrivningar.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank Hypotek AB om sammanlagt 7 793 000 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 1 630 kr per bostadslägenhet.

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	1 591 509	-4 532 613	-2 399 125	19 967 492
Disp av föreg års resultat				-2 399 125	2 399 125	0
Förändring under året			196 905	-196 905	39 584	39 584
Belopp vid årets utgång	18 541 476	6 766 245	1 788 414	-7 128 643	39 584	20 007 076

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 128 643
årets vinst	39 584
	-7 089 059

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	196 905
i ny räkning överföres	-7 285 964
	-7 089 059

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 820 563	1 596 928
Övriga rörelseintäkter	2	35 332	15 734
Summa rörelseintäkter		1 855 895	1 612 662
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-316 371	-2 749 027
Driftskostnader	4	-475 243	-439 207
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-221 654	-148 623
Personalkostnader	6	-86 195	-68 996
Avskrivningar	7	-370 635	-370 635
Summa rörelsekostnader		-1 470 098	-3 776 487
Rörelseresultat		385 797	-2 163 825
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 637	37 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 850	-272 845
Summa finansiella poster		-346 213	-235 300
Resultat efter finansiella poster		39 584	-2 399 125
Årets resultat		39 584	-2 399 125

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	17 111 403	17 482 038
Mark	8	9 580 000	9 580 000
Summa materiella anläggningstillgångar		26 691 403	27 062 038
Summa anläggningstillgångar		26 691 403	27 062 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		348 487	361 984
Övriga fordringar		8 657	92 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 214	99 747
Summa kortfristiga fordringar		464 358	553 961
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 474 493	1 845 916
Summa kassa och bank		1 474 493	1 845 916
Summa omsättningstillgångar		1 938 851	2 399 877
SUMMA TILLGÅNGAR		28 630 254	29 461 915

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 307 721	25 307 721
Fond för yttre underhåll		1 788 414	1 591 509
Summa bundet eget kapital		27 096 135	26 899 230
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 128 643	-4 532 613
Årets resultat		39 584	-2 399 125
Summa ansamlad förlust		-7 089 059	-6 931 738
Summa eget kapital		20 007 076	19 967 492
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 793 000	7 793 000
Leverantörsskulder		-119 255	72 933
Skatteskulder		948	948
Övriga skulder		206 466	78 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		742 018	1 548 897
Summa kortfristiga skulder		8 623 177	9 494 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 630 254	29 461 915

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		39 584	-2 399 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		370 635	370 635
Betald skatt		-3 561	1 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		406 658	-2 026 808
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 497	-65 777
Förändring av kortfristiga fordringar		79 666	-90 934
Förändring av leverantörsskulder		-192 188	8 309
Förändring av kortfristiga skulder		-679 057	984 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-371 424	-1 190 364
Finansieringsverksamheten			
Nya lån		0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 500 000
Årets kassaflöde		-371 424	309 636
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 845 916	1 536 279
Likvida medel vid årets slut		1 474 492	1 845 915

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

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 aviserar 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

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	936 553	761 280
Hyror lokaler ej moms	801 672	754 235
Hyror lokaler	16 065	15 082
Fast.skatt m moms	66 349	66 349
Öresutjämning	-76	-18
	1 820 563	1 596 928

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 044	5 745
Övriga ersättningar och intäkter	788	740
Erhållna statliga bidrag	0	9 249
Försäkringsersättningar	27 500	0
	35 332	15 734

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-124 839	-127 793
Samfällighetsavgift (kostnad avser gårdsrenovering)	357 939	-2 118 375
El	-39 546	-41 368
Värme	-379 264	-344 611
Vatten och avlopp	-94 213	-88 877
Sophämtning/renhållning	-36 449	-28 004
Öresutjämning	1	1
	-316 371	-2 749 027

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-48 016	-48 016
Obl besiktningskost OVK,hiss	-5 956	-2 169
Hisservice	-55 519	-25 727
Entrémattor	-7 771	-8 007
Övriga fastighetskostnader	-50 885	-43 572
Fastighetsförsäkring	-60 612	-55 610
Kabel-tv	-23 968	-23 436
Bredband	-39 000	-39 000
F-skötsel	-45 486	-42 706
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-108 730	-107 664
Snöröjning	-29 299	-43 299
Öresutjämning	-1	-1
	-475 243	-439 207

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Telefon	-3 218	-8 674
Revisionsarvoden	-19 000	-19 000
Fastighetsförvaltning	-57 059	-53 564
Bankkostnader	-3 032	-3 820
Förändring res revisorsarvode	-6 891	1 082
Advokat-/rättegångskostnader	-23 832	-61 922
Övriga externa kostnader	-1 356	-2 725
Samfällighet kvartalsavgift	-100 000	0
Möteskostnader	-7 266	0
	-221 654	-148 623

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-86 195	-68 996
	-86 195	-68 996

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-149 840	-149 840
Ombyggnad & radiatorer	-220 795	-220 795
	-370 635	-370 635

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	24 563 975	24 563 975
Utgående anskaffningsvärde	24 563 975	24 563 975
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 548 320	-2 398 480
Årets avskrivningar enligt plan	-149 840	-149 840
Utgående avskrivning enligt plan	-2 698 160	-2 548 320
Planenligt restvärde vid årets slut	21 865 815	22 015 655
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 002 000	21 002 000
Mark	44 633 000	44 633 000
	65 635 000	65 635 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	6 635 000	6 635 000
	65 635 000	65 635 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	8 831 780	8 831 780
Utgående anskaffningsvärde	8 831 780	8 831 780
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 785 397	-3 564 602
Årets avskrivningar enligt plan	-220 795	-220 795
Utgående avskrivning enligt plan	-4 006 192	-3 785 397
Planenligt restvärde vid årets slut	4 825 588	5 046 383
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	12 285 815	12 435 655
Ombyggnad	4 825 588	5 046 383
Mark	9 580 000	9 580 000
	26 691 403	27 062 038

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,259	2025-03-28	2 900 000	2 900 000
Swedbank Hypotek AB	3,277	2025-02-28	3 393 000	3 393 000
Swedbank Hypotek AB	3,277	2025-02-28	1 500 000	1 500 000
			7 793 000	7 793 000
Kortfristiga skulder			7 793 000	7 793 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 163 000	17 163 000
	17 163 000	17 163 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har gjort en extra amortering med 640 000 kr under mars 2025. Diskussioner om renoveringar av främre gården pågår. Tvister om färdigställandet av den bakre gården pågår mellan gårdsföreningen och byggentreprenören

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Lars Peter Hjelm
Ledamot

Johan Skårman
Ledamot

Emilia Marszalek
Ledamot

Lennart Löf
Ordförande

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev revision AB