

Årsredovisning

för

BRF Killingen 34

769606-2673

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

M.F. A. i, Bs
Em g dw
Hb U
NIP

Styrelsen för BRF Killingen 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

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 enligt taxeringsbeskedet till 1 740 kvadratmeter, varav 1 231 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 509 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt om 1 231 kvm och 3 lokaler med hyresrätt samt 1 teleanläggning med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok 2 rok 3 rok

12 13 1

BS
M.F. A.T.
DMGdW
CC
WB
NIP

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Mopedförsäljning	165	2026-04-30
Elgrossistlager	323	2022-09-30
Konstateljé	21	2022-05-31
Teleanläggning	-	2022-12-31

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.

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 - Celey Group AB
- Kabel-TV via ComHem 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

BS
M.F.
A.i. DM
KO GDA
CC
NIP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

En medlem i föreningen har bestridit riktigheten i förra årets föreningsstämma och stämt föreningen i tingsrätten och frågan handlar om det var möjligt att rösta nej till de olika beslut som fanns på dagordningen. Styrelsen anser att eventuella fel inte har påverkat resultatet eller förorsakat föreningen några problem. Föreningens representanter, inklusive ombud har deltagit i för-förhandlingar i tingsrätten med motparten och motpartens ombud. Försök till förlikning har skett men inte gett något resultat. Ingen korrespondens har formellt skett från medlemmen och styrelsen om varför stämningensansökan har lämnats in. Målet kommer att avgöras under våren och blir det ett negativt besked för föreningen från rätten, så kommer förra årets stämma med oförändrad dagordning att hållas på nytt.

Föreningens lån

Föreningens lån är 6 293 000 kr. För räntor och villkor, se under not 9.

Kostnadseffektivitet

Styrelsen arbetar som tidigare med att sänka de totala långsiktiga kostnaderna för fastigheten och dess medlemmar. Huset skall hålla en hög kvalitet för delägarna.

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggningen Killingen (Gården). Föreningen har en ledamot i gårdens styrelse och har ett ekonomiskt åtagande med 10 % av eventuella utgifter eller intäkter.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st.

Tillkommande medlemmar under året var 4 st.

Avgående medlemmar under året var 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36 st.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niclas Peyron	Ledamot	Ordförande
Helena Johansson	Ledamot	
David Marszalek	Ledamot	
Carmen Malki	Ledamot	
Alvaro Is Rojas	Ledamot	
Lennart Löf	Ledamot	
Tim Marcus Fristedt	Ledamot	
Lars Göran Dennis de Wall	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

BS
M.F. A.i,
Dmgdw
Vd CC
NIP

Revisor

Brita Schumacher, auktoriserad revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-28.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder var oförändrade under räkenskapsåret.

Lån

Föreningen har 2 st lån hos Swedbank Hypotek AB om sammanlagt 6 293 000 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 1 429 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 445	1 434	1 419	1 487
Resultat efter finansiella poster	24	58	21	-965
Soliditet (%)	77,0	77,5	76,7	63,5
Årsavgifter / kvm bostadsrättsyta (kr)	575	575	584	641
Lån / kvm bostadsrättsyta (kr)	5 112	5 112	5 356	8 718

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

BS
M.F. 4.11
DM Gdw
CC
WD MP

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	1 440 963	-3 706 656	58 393	23 100 421
Disp av föreg års resultat				58 393	-58 393	0
Förändring under året			166 761	-166 761	23 776	23 776
Belopp vid årets utgång	18 541 476	6 766 245	1 607 724	-3 815 024	23 776	23 124 197

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 815 025
årets vinst	23 776
	-3 791 249

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-166 761
i ny räkning överföres	-3 624 488
	-3 791 249

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

BS
M.F. A. i.
DMGdw
HJ CC
NIP

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 444 499	1 434 207
Övriga rörelseintäkter	2	5 272	6 664
Summa rörelseintäkter		1 449 771	1 440 871
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-452 408	-457 088
Driftkostnader	4	-415 186	-372 742
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-98 104	-91 522
Personalkostnader	6	-1 000	-9 600
Avskrivningar	7	-370 635	-370 635
Summa rörelsekostnader		-1 337 333	-1 301 587
Rörelseresultat		112 438	139 284
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 662	-80 891
Summa finansiella poster		-88 662	-80 891
Resultat efter finansiella poster		23 776	58 393
Årets resultat		23 776	58 393

M.F.A. i,
Mgdw
CC
NIP
85

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	18 593 943	18 964 578
Mark	8	9 580 000	9 580 000
Summa materiella anläggningstillgångar		28 173 943	28 544 578
Summa anläggningstillgångar		28 173 943	28 544 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 078
Övriga fordringar		5 357	3 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 971	65 016
Summa kortfristiga fordringar		97 328	71 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 563 440	1 184 847
Summa kassa och bank		1 563 440	1 184 847
Summa omsättningstillgångar		1 660 767	1 256 181
SUMMA TILLGÅNGAR		29 834 710	29 800 759

BS
A.i.
M.F. DM GdW
CC
HO
NIP

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 307 721

25 307 721

Fond för yttre underhåll

1 607 724

1 440 963

Summa bundet eget kapital

26 915 445

26 748 684

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 815 025

-3 706 657

Årets resultat

23 776

58 393

Summa ansamlad förlust

-3 791 248

-3 648 264

Summa eget kapital

23 124 197

23 100 421

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 293 000

6 293 000

Leverantörsskulder

133 624

77 381

Skatteskulder

19 023

12 611

Övriga skulder

34 430

39 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

230 436

278 256

Summa kortfristiga skulder

6 710 513

6 700 338

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 834 710

29 800 759

35
A. i.
M.F. DM Gdw
CC
to
NIP

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Intäktredovisning 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

BS
A.i.
DM gdu
M.F. CC
LD
NIP

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	708 168	708 168
Hyror lokaler ej moms	663 265	653 182
Hyror lokaler	13 197	12 988
Fast.skatt m moms	59 870	59 869
	1 444 500	1 434 207

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 625	6 027
Övriga ersättningar och intäkter	647	637
	5 272	6 664

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-81 151	-116 416
Markytor, trädgård	-1 099	0
El	-26 409	-29 595
Värme	-267 866	-255 045
Vatten och avlopp	-48 432	-31 365
Sophämtning/renhållning	-25 612	-23 543
Källsortering	-1 838	-1 125
	-452 407	-457 089

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-31 776	-31 069
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 890	-1 839
Hisservice	-4 223	-31 978
Entrémattor	-6 407	-6 216
Övriga fastighetskostnader	-15 032	-37 787
Fastighetsförsäkring	-48 742	-46 829
Kabel-tv	-22 413	-22 336
Bredband	-38 430	-38 430
F-skötsel	-37 906	-37 317
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-97 024	-95 672
Snöröjning	-61 915	-23 268
desinfektion av trapphus	-49 429	0
	-415 187	-372 741

35
M.F. A. i. gdw
DM CC
IP MIP

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Telefon	-4 608	-4 792
Revisionsarvoden	-17 500	-17 000
Rådgivning	0	-17 430
Fastighetsförvaltning	-46 909	-44 818
Bankkostnader	-587	-5 357
Förändring res revisorsarvode	0	-2 125
Advokat-/rättegångskostnader	-28 500	0
	-98 104	-91 522

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-1 000	-9 600
	-1 000	-9 600

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-149 840	-149 840
Ombyggnad	-220 795	-220 795
	-370 635	-370 635

M.F. A.i, BS
Om 9000
W CC
NIP

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	24 563 975	24 563 975
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	24 563 975	24 563 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 948 960	-1 799 120
Årets avskrivningar enligt plan	-149 840	-149 840
Utgående avskrivning enligt plan	-2 098 800	-1 948 960
Planenligt restvärde vid årets slut	22 465 175	22 615 015
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 045 000	18 045 000
Mark	37 542 000	37 542 000
	55 587 000	55 587 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 600 000	49 600 000
Lokaler	5 987 000	5 987 000
	55 587 000	55 587 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	8 831 780	8 831 780
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 831 780	8 831 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 902 217	-2 681 422
Årets avskrivningar enligt plan	-220 795	-220 795
Utgående avskrivning enligt plan	-3 123 012	-2 902 217
Planenligt restvärde vid årets slut	5 708 768	5 929 563
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	12 885 175	13 035 015
Ombyggnad	5 708 768	5 929 563
Mark	9 580 000	9 580 000
	28 173 943	28 544 578

BS
M.F. A.i.
Dm GdW
CC
W
NIP

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,036	3 mån	2 900 000	2 900 000
Swedbank Hypotek AB	1,31	3 mån	3 393 000	3 393 000
			6 293 000	6 293 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 293 000	6 293 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 163 000	17 163 000
	17 163 000	17 163 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

M.F. A. i. ³⁵
DM GdW
to CC
NIP