

Årsredovisning 2024

Brf Killingen 15

702001-1206



Välkommen till årsredovisningen för Brf Killingen 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Killingen 15	1973	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 488 kvm och 4 lokaler om 445 kvm. Byggnadernas totalyta är 1873 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Sojde	Ordförande
Johan Erik Rosenqvist	Styrelseledamot
Oscar Wieslander	Styrelseledamot
Patrik Foberg	Styrelseledamot
Tobias Joakim Daniel Falk	Suppleant
Fredric Andersén	Suppleant

Valberedning

Ingegärd Nilsson
Katja Magrell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders Thylin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Underhåll NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 10% i syfte att stärka kassan.

Övriga uppgifter

Påbörjat arbete med planering och finansiering av kommande underhåll. Under året har en underhållsaktivitet rörande relining av kulverten mellan de större bostadshusen avslutats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 858 827	1 729 528	1 580 075	1 496 000
Resultat efter fin. poster	-140 002	-466 685	-24 901	129 313
Soliditet (%)	71	65	73	78
Yttre fond	52 500	410 300	-	-
Taxeringsvärde	80 800 000	80 800 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	367	338	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,4	28,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	806	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	641	641	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	144	171	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	94	148	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	204	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	356	390	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,72	0,55	-	-
Räntekänslighet (%)	2,20	2,39	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 102 674 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 740 980	-	-	2 740 980
Upplåtelseavgifter	2 130 219	-	-	2 130 219
Fond, yttre underhåll	410 300	-	-357 800	52 500
Balkongfond	106 742	-	7 379	114 121
Balanserat resultat	-266 678	-466 685	357 800	-375 563
Årets resultat	-466 685	466 685	-140 002	-140 002
Eget kapital	4 654 878	0	-132 623	4 522 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-261 442
Årets resultat	-140 002
Totalt	-401 444
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	52 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 500
Balanseras i ny räkning	-401 444
	-401 444

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 858 827	1 729 528
Övriga rörelseintäkter	3	-7	40 137
Summa rörelseintäkter		1 858 820	1 769 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 565 924	-1 795 047
Övriga externa kostnader	9	-84 276	-166 525
Personalkostnader	10	-116 010	-95 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 392	-178 392
Summa rörelsekostnader		-1 944 602	-2 235 276
RÖRELSERESULTAT		-85 782	-465 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 578	5 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-56 797	-6 687
Summa finansiella poster		-54 219	-1 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 002	-466 685
ÅRETS RESULTAT		-140 002	-466 685

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 233 240	5 411 632
Summa materiella anläggningstillgångar		5 233 240	5 411 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 233 240	5 411 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85 515	119 872
Övriga fordringar	13	1 002	389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 503	46 865
Summa kortfristiga fordringar		186 020	167 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 051 898	1 586 068
Summa kassa och bank		1 051 898	1 586 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 237 918	1 753 194
SUMMA TILLGÅNGAR		6 471 158	7 164 826

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 871 199	4 871 199
Fond för yttre underhåll		52 500	410 300
Summa bundet eget kapital		4 923 699	5 281 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-261 442	-159 936
Årets resultat		-140 002	-466 685
Summa fritt eget kapital		-401 444	-626 621
SUMMA EGET KAPITAL		4 522 255	4 654 878
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		83 017	692 048
Skatteskulder		7 194	11 789
Övriga kortfristiga skulder		54 864	54 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	603 827	551 523
Summa kortfristiga skulder		1 948 902	2 509 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 471 158	7 164 826

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-85 782	-465 611
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	178 392	178 392
	92 610	-287 219
Erhållen ränta	2 578	5 614
Erlagd ränta	-56 694	-8 882
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 493	-290 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 894	118 285
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-561 149	606 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-541 550	434 356
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 379	10 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 379	10 320
ÅRETS KASSAFLÖDE	-534 171	444 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 586 068	1 141 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 051 898	1 586 068

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Killingen 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,95 %
Fastighetsförbättringar	4 - 6,67 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	436 512	436 512
Hysesintäkter, lokaler	1 319 396	1 247 356
Intäktsreduktion	0	-10 000
El	102 674	55 660
Övriga intäkter	245	0
Summa	1 858 827	1 729 528

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-1
Elprisstöd	0	40 138
Summa	-7	40 137

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	75 974	82 212
Städning	52 893	50 586
Besiktning och service	40 951	29 018
Ventilationskontroll OVK	15 875	0
Trädgårdsarbete	14 261	0
Snöskottning	5 625	21 869
Övrigt	7 637	889
Summa	213 216	184 574

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	39 436	-5 455
Bostäder VVS	2 642	0
Soprum/miljöanläggning	4 265	0
Dörrar och lås/porttele	10 513	5 682
Övriga gemensamma utrymmen	0	15 266
VA	5 471	0
Värme	4 151	0
Ventilation	54 170	0
El	9 114	0
Summa	129 762	15 493

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	35 625	0
Bostäder VVS	0	19 000
Övriga gemensamma utrymmen	61 765	0
VA	133 186	588 803
Summa	230 576	607 803

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	176 227	278 064
Uppvärmning	405 351	382 072
Vatten	84 483	70 752
Sophämtning	59 573	39 696
Summa	725 634	770 584

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 685	34 392
Bredband/Kabeltv	49 271	47 669
Arvode teknisk förvaltning	19 375	1 875
Fastighetsskatt	133 190	132 657
Summa	256 521	216 593

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 708	0
Övriga förvaltningskostnader	12 295	37 627
Juridiska kostnader	22 965	92 396
Revisionsarvoden	1 000	995
Ekonomisk förvaltning	37 746	35 507
Summa	77 713	166 525

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 200	72 450
Sociala avgifter	27 810	22 862
Summa	116 010	95 312

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56 797	6 685
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	56 797	6 687

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 267 125	7 267 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 267 125	7 267 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 855 493	-1 677 101
Årets avskrivning	-178 392	-178 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 033 885	-1 855 493
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 233 240	5 411 632
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 047 000</i>	<i>1 047 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	53 400 000	53 400 000
Summa	80 800 000	80 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 002	389
Summa	1 002	389

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 015	29 549
Fastighetsskötsel	9 991	0
Försäkringspremier	18 744	17 197
Bredband	119	119
Förvaltning	9 634	0
Summa	99 503	46 865

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	4,34 %	1 200 000	1 200 000
Summa			1 200 000	1 200 000
Varav kortfristig del			1 200 000	1 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 200 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 085	15 835
El	20 561	29 419
Uppvärmning	52 414	55 351
Vatten	14 090	11 294
Utgiftsräntor	177	74
Förutbetalda avgifter/hyror	470 892	439 550
Summa	563 219	551 523

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 200 000	1 200 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Fredric Andersén
Suppleant

Johan Erik Rosenqvist
Styrelseledamot

Johan Sojde
Ordförande

Oscar Wieslander
Styrelseledamot

Patrik Foberg
Styrelseledamot

Tobias Joakim Daniel Falk
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Thylin
Revisor