

Årsredovisning 2024

Brf Killingen 38

769615-4637



Välkommen till årsredovisningen för Brf Killingen 38

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 2006-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 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 38	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 41 bostadsrätter om totalt 1 968 kvm och 2 lokaler om 398 kvm. Totalytan inkl garage är 2 949 kvm.

Lägenhetsfördelning

30 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Lars Lemethy	Ordförande
Rawand Sultani	Styrelseledamot
Mikael Tännström	Styrelseledamot
Erik Tullberg	Suppleant

Valberedning

Lena Lemethy
Camilla Masreliez Quiding

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Jörgen Nilsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Plåt och murarbete
- 2023** ● Inkoppling av servis för inkommande ström till huset
Byte av samtliga armaturer till LED
Stamspolning
- 2022** ● Renovering och uppgradering av tvättstugan
- 2021** ● Minskat behov av underhåll, nytt tak, ny ventilation, ny hiss, nya lägenhetsförråd. Allt i samband med byggnation av nya vindslägenheter.
- 2020** ● Tätning källare
Nödutgång garage, renovering
Energideklaration
OVK
- 2019** ● Rivning, sanering av lgh inför försäljning
OVK besiktning & åtgärder
Urbilning, byte brunn & epoxisockel garage
Rivning väggar och uppsättning vägg i garaget
Elarbeten garage, källare, cykelrum
- 2018** ● Areamätning stora garaget
Stamspolning
Byte radiatorventiler och stamventiler, inventering och framtagning av injusteringsvärden mm
- 2017** ● Areamätning vind
Påbörjat byte av termostater radiatorer
Dörröppnare ytterdörr
Element BV
- 2016** ● Balkongmontering, 17 st varav 14 bekostades genom kapitaltillskott från medlemmar

2016 ● Målning trapphus
Inläggning entrématta
Rörrenovering spillvattenledning

2015 ● Hissrenovering
Fönsterrenovering
Byte låssystem

2014 ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

2025 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Gruppanslutning bredband	Bahnhof

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Killingen, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar en gemensam gård tillsammans med parkeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under 2024 har föreningen höjt avgifterna för att hantera kostnaden för ombyggnationen av gården på fastighetens baksida samt för att hantera det högre ränteläget i samband med att merparten av föreningens lån, som tidigare var bundna, löpte ut. Lånen är sedermera ombundna till nya och mer förmånliga villkor som lett till en betydelsefull reducering i ränteutgifter.

Utöver de direkta kostnaderna som arbetet på gården medfört har det även uppkommit relativt stora summor indirekta kostnader relaterade till gårdsarbetet. Bland annat har de varit i form av uteblivna hyror från lokalhyresgäster som drabbats negativt av gårdsarbetet samt sidoarbeten (nytt sandfång, renovering av muren på gården längs med kortsidan) som enbart belastat föreningen och inte samfälligheten. Bortsett från gården har en annan större kostnad uppstått, en installation av en helt ny garageport då den föregående passerade sin tekniska livslängd och till följd av det havererat. Kostnaderna i år har därför varit osedvanligt höga och är något som Styrelsen inte förväntar sig framöver.

Förändringar i avtal

2024 är det första helåret då föreningen varit utan avtal med en fastighetsförvaltning då det tidigare avtalet ej var gynnsamt för föreningen. Det motsvarar en besparing på runt 90 kkr för 2024 och än mer framöver då avtalet indexerades med ca 2% per år. Dessutom har föreningen omförhandlat sitt avtal med sin ekonomiska förvaltare med en besparing på ca 15 kkr per år.

Övriga uppgifter

Trots sina höga kostnader och mödosamma år med gårdsarbetet har föreningen haft en del framgångar. Utöver omförhandlingarna som sparat mer än 100 kkr per år har föreningen genom reducerad elförbrukning och mer gynnsamma elpriser halverat sin förbrukning jämfört med 2022 och mer än halverat sin årliga kostnad med ytterligare reduceringar i konsumtion på väg under 2025. Under 2022, 2023 samt 2024 har fjärrvärmepriserna höjts med ovanliga höga procenttal i Stockholmsområdet från Stockholm Exergi. Trots detta har föreningen lyckats hålla fjärrvärmekostnaderna någorlunda konstanta genom reduceringar i sin fjärrvärmeförbrukning.

Mest betydelsefullt av allt kan dock sägas vara de nya räntor som föreningen bundit sina lån på som lett till en besparing på ca 100-150k per år. Avgiftshöjningen har gett föreningen det andrum den behövt och kassan är väl rustad för oförutsedda utgifter men Styrelsen förhoppning är att 2025 och framåt ska fokusera på att återställa en amorteringsförmåga starkare än föregående år innan gårdsarbetet påbörjades. Föreningens kassa är även osedvanligt stor med bakgrund av att hantera de större kostnader som uppkommit under året. Med i princip samtliga större osedvanliga kostnader bakom oss har Styrelsen ambitionen och förhoppningen att använda merparten av kassan för amortering under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 500 639	2 292 840	2 245 054	2 096 191
Resultat efter fin. poster	-2 433 557	-612 637	-507 935	-438 074
Soliditet (%)	85	85	88	83
Yttre fond	709 000	230 031	540 322	459 757
Taxeringsvärde	98 661 000	98 661 000	98 661 000	80 565 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	686	685	626
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,5	54,9	56,7	55,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 871	6 935	5 645	7 830
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 345	4 386	3 570	4 960
Sparande per kvm totalyta, kr	-366	200	167	53
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	34	56	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	135	133	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	200	210	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,93	3,64	1,40	2,06
Räntekänslighet (%)	8,58	10,10	8,24	12,52

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 078 017 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret, till följd av osedvanligt höga kostnader. Styrelsen bedömer att förlusten är hanterbar och har vidtagit åtgärder i form av kostnadseffektiviseringar och höjda avgifter för att stärka föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	75 424 524	-	-	75 424 524
Upplåtelseavgifter	10 930 292	-	-	10 930 292
Fond, yttre underhåll	230 031	-	478 969	709 000
Direkt kapitaltillskott	1 495 875	-	-	1 495 875
Balanserat resultat	-8 856 543	-612 637	-478 969	-9 948 149
Årets resultat	-612 637	612 637	-2 433 557	-2 433 557
Eget kapital	78 611 542	0	-2 433 557	76 177 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 948 149
Årets resultat	-2 433 557
Totalt	-12 381 706

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	709 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-709 000
Balanseras i ny räkning	-12 381 706
	-12 381 706

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	2 500 639	2 292 840
Övriga rörelseintäkter	3	7 449	38 251
Summa rörelseintäkter		2 508 088	2 331 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 060 777	-1 642 361
Övriga externa kostnader	8	-1 680 124	-173 383
Personalkostnader	9	-127 062	-120 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-623 320	-624 912
Summa rörelsekostnader		-4 491 283	-2 560 839
RÖRELSERESULTAT		-1 983 195	-229 748
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		55 567	44 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 929	-427 320
Summa finansiella poster		-450 362	-382 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 433 557	-612 637
ÅRETS RESULTAT		-2 433 557	-612 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	87 788 661	88 391 181
Maskiner, inventarier och installationer	11	89 741	110 541
Summa materiella anläggningstillgångar		87 878 402	88 501 722
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 878 402	88 501 722
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		197 831	56 286
Övriga fordringar	12	120 948	128 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 280	64 045
Summa kortfristiga fordringar		387 059	248 711
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 463 313	3 355 411
Summa kassa och bank		1 463 313	3 355 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 850 372	3 604 122
SUMMA TILLGÅNGAR		89 728 774	92 105 844

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 850 691	87 850 691
Fond för yttre underhåll		709 000	230 031
Summa bundet eget kapital		88 559 691	88 080 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 948 149	-8 856 543
Årets resultat		-2 433 557	-612 637
Summa fritt eget kapital		-12 381 706	-9 469 180
SUMMA EGET KAPITAL		76 177 985	78 611 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		60 906	60 906
Summa långfristiga skulder		9 060 906	60 906
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 814 185	12 933 495
Leverantörsskulder		264 118	70 069
Skatteskulder		3 841	18 858
Övriga kortfristiga skulder		11 857	29 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 882	381 569
Summa kortfristiga skulder		4 489 883	13 433 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 728 774	92 105 844

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 983 195	-229 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	623 320	624 912
	-1 359 875	395 164
Erhållen ränta	12 967	4 431
Erlagd ränta	-511 190	-442 129
Erhållen utdelning	42 600	40 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 815 498	-2 534
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-138 348	38 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	181 058	-15 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 772 789	19 965
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-119 310	-94 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 310	2 405 452
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 892 099	2 425 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 355 411	929 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 463 313	3 355 411

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Killingen 38 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 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 430 782	1 217 652
Övriga intäkter	40 983	37 667
Intäktsreduktion	-28 444	-8 622
Hysesintäkter, bostäder	191 401	180 231
Hysesintäkter, lokaler	412 760	402 922
Hysesintäkter, p-platser	391 657	401 490
Intäkter, bredband	61 500	61 500
Summa	2 500 639	2 292 840

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrigt	7 449	8 939
Elstöd	0	29 312
Summa	7 449	38 251

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	39 189
Städning	64 482	30 960
Besiktning och service	4 228	0
Summa	68 709	70 149

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	345 707	152 658
Planerat underhåll	732 220	578 154
Summa	1 077 927	730 812

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	67 220	99 440
Uppvärmning	405 021	399 518
Vatten	102 671	91 137
Sophämtning	48 270	37 180
Summa	623 182	627 275

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 210	42 499
Kabel-tv/bredband	58 050	56 689
Samfällighetsavgift	70 000	0
Fastighetsskatt	116 700	114 937
Summa	290 960	214 125

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Finansiering samfällighet	1 540 000	0
Förbrukningsmaterial	1 053	5 903
Övriga förvaltningskostnader	31 046	34 317
Ekonomisk förvaltning	84 214	96 775
Revisionsarvoden	19 810	20 535
Konsultkostnader	0	15 854
Juridiska kostnader	4 000	0
Summa	1 680 124	173 383

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	103 140	94 500
Sociala avgifter	23 922	25 682
Summa	127 062	120 182

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 876 217	93 876 217
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 876 217	93 876 217
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 485 036	-4 882 516
Årets avskrivning	-602 520	-602 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 087 556	-5 485 036
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 788 661	88 391 181
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 872 186</i>	<i>42 872 186</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 464 000	34 464 000
Taxeringsvärde mark	64 197 000	64 197 000
Summa	98 661 000	98 661 000

NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 501	216 501
Utgående anskaffningsvärde	216 501	216 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-105 960	-83 568
Avskrivningar	-20 800	-22 392
Utgående avskrivning	-126 760	-105 960
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 741	110 541

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	119 479	126 531
Övriga fordringar	1 469	1 849
Summa	120 948	128 380

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	38 370	34 740
Kabel-tv/Bredband	14 560	14 507
Förvaltning	15 350	14 798
Summa	68 280	64 045

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2027-09-01	2,62 %	7 699 447	7 780 495
Handelsbanken Stadshypote	2024-03-13	4,85 %		5 153 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-09-15	2,95 %	3 814 185	
Handelsbanken Stadshypote	2027-09-01	2,62 %	1 300 553	
Summa			12 814 185	12 933 495
Varav kortfristig del			3 814 185	12 933 495

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 318 945 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	7 214	9 076
Uppvärmning	53 102	54 263
Utgiftsräntor	58 152	63 413
Vatten	17 130	13 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 045	6 217
Förutbetalda avgifter/hyror	252 239	234 874
Summa	395 882	381 569

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000

Underskrifter

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

Stockholm

Lars Lemethy
Ordförande

Rawand Sultani
Styrelseledamot

Mikael Tännström
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 15:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 13:13

DOCUMENT ID:

Sk-e1mk61xx

ENVELOPE ID:

rJJkQ1pkgg-Sk-e1mk61xx

DOCUMENT NAME:

Brf Killingen 38, 769615-4637 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RAWAND SULTANI rawand.sultani@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:16 28.04.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.172.235
2. Lars Valter Lemethy larslemethy@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 15:40 28.04.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.172.233
3. Dan Mikael Tännström michael.tannstrom@tcma.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 19:14 28.04.2025 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.207.218
4. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 15:37 29.04.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen 38, org. nr 769615-4637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen 38 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Killingen 38 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Bostadsrättsföreningen Killingen 38 2024
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Jörgen Nilsson 2025-04-25 Anställningsnummer 5980



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 15:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 13:13

DOCUMENT ID:

rkek7JpJll

ENVELOPE ID:

Sygyk71ayxx-rkek7JpJll

DOCUMENT NAME:

Brf Kllingen 38 Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson	 Signed	29.04.2025 15:37	eID	Swedish BankID
jorgen.nilsson1@kpmg.se	Authenticated	29.04.2025 15:36	Low	IP: 195.84.56.2

* 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