

Årsredovisning

för

BRF Killingen 34

769606-2673

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Killingen 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Samfälligheten:

Föreningen ingår i samfällighetsföreningen Killingens 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	165	2026-03-31
Elgrossistlager	323	2025-09-30
Kroppsvård	21	2025-02-28
Teleanläggning	-	2024-12-31

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 - Bibbons 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

2

Byte av soprumsdörr	2023
Pågående renovering av mark på gård	2023

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 för-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 högre instans och efter senaste besked kommer detta att behandlas under sommaren/hösten 2024.

Stockholm stad har beslutat att alla fastigheter skall ha matavfallssortering. Föreningen har bekostat viss ombyggnad av soprummet, för att göra plats för ett kärl för matavfall

En rullstolshiss har installerats i entrén bekostad i helhet av Stockholm Stad.

Mopedbutiken har signalerat att de vill sälja sin lokal och letar efter ersättare. Hyresavtalet löper idag till 2026-03-31 och till dess har de ansvar för lokalen och hyran.

Gårdsrenovering:

Gården mellan husen sköts och administreras av en fristående föreningen, 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 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 åtgärdar renoveringen har signalerat om förseningar i arbetet, och eventuella konsekvenser av detta, kan vi i skrivande stund inte förutsäga.

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 samt att ta ett lån på 1,5 miljoner. Vilket ger oss ett negativt resultat i årsredovisningen.

Styrelsen följer gårdsföreningens verksamhet noggrant och deltar på alla möten. Styrelsen i dagsläget vet inte vilka kostnader som föreningen kommer att behöva ta under 2024 för att Gårdsföreningen ska kunna

slutföra gårdsrenoveringen samt kostnader för renoveringar av som kommer att eventuellt ske under de kommande åren. 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 5 st överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st.

Tillkommande medlemmar under året var 4 st.

Avgående medlemmar under året var 3 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34 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:

Lennart Löf	Ledamot	Ordförande
Elsa Landberg	Ledamot	
Carmen Malki	Ledamot	
Alvaro Is Rojas	Ledamot	
Niclas Peyron	Ledamot	
Lars Peter Hjelm	Ledamot	
Johan Skårman	Ledamot	
Tove Svensson	Suppleant	
Maria Alexandersson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson, Auktoriserad revisor.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-16.

Z

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	1 597	1 471	1 446	1 445
Resultat efter finansiella poster	-2 399	-178	-580	24
Soliditet (%)	68,0	76,0	75,0	77,0
Årsavgifter / kvm bostadsrättsyta (kr)	633	589	589	575
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 483	5 235	5 235	5 112
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	4 555	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	66	164	0	0
Räntekänslighet (%)	10	9	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	278	245	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	47	0	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.

2

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 2 399 125 kr. Kostnaderna för gårdsrenoveringen uppgår för året till 2 118 375 kr. Det ekonomiska världsläget och renoveringen av gården gjorde att styrelsen behövde ta beslut om avgiftshöjningar samt ett nytt lån för att finansiera årets resultat. Styrelsen kommer att vara restriktiva med större ekonomiska utgifter under de nästkommande åren för att kunna finansiera högre räntor och högre energikostnader. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med först 15% från och med 2023-07-01 och sedan ytterligare 15% från och med 2024-01-01 för att finansiera ökade kostnader samt lån för betalning av gårdsrenoveringen. Avgiftshöjningen gör att föreningen kan betala för de ökade kostnaderna, och på sikt amortera på föreningens banklån. Orosmomentet under de nästkommande åren är fortfarande det ekonomiska och politiska världsläget, samt eventuella renoveringar av gården. Därför anser styrelsen att det är betydelsefullt att föreningen har en god likviditet, även om det kan betyda avgiftshöjningar i framtiden.

Lån

Föreningen har 3 st 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 1 589 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	1 394 604	-4 158 014	-177 694	22 366 617
Disp av föreg års resultat				-177 694	177 694	0
Förändring under året			196 905	-196 905	-2 399 125	-2 399 125
Belopp vid årets utgång	18 541 476	6 766 245	1 591 509	-4 532 613	-2 399 125	19 967 492

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 532 613
årets förlust	-2 399 125
	-6 931 738

behandlas så att

avsättning till yttre fond enligt stadgarna

i ny räkning överföres

196 905
-7 128 643
-6 931 738

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

Z

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 596 928	1 471 127
Övriga rörelseintäkter	2	15 734	10 028
Summa rörelseintäkter		1 612 662	1 481 155
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 749 027	-614 136
Driftkostnader	4	-439 207	-407 419
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-148 623	-183 849
Personalkostnader	6	-68 996	0
Avskrivningar	7	-370 635	-370 635
Summa rörelsekostnader		-3 776 487	-1 576 039
Rörelseresultat		-2 163 825	-94 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 545	3 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 845	-86 181
Summa finansiella poster		-235 300	-82 810
Resultat efter finansiella poster		-2 399 125	-177 693
Årets resultat		-2 399 125	-177 693

Z

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	17 482 038	17 852 673
Mark	8	9 580 000	9 580 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 062 038	27 432 673

Summa anläggningstillgångar

27 062 038 **27 432 673**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		361 984	296 207
Övriga fordringar		92 230	5 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 747	95 947
Summa kortfristiga fordringar		553 961	397 984

Kassa och bank

Kassa och bank		1 845 916	1 536 279
Summa kassa och bank		1 845 916	1 536 279
Summa omsättningstillgångar		2 399 877	1 934 263

SUMMA TILLGÅNGAR

29 461 915 **29 366 936**

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 307 721

25 307 721

Fond för yttre underhåll

1 591 509

1 394 604

Summa bundet eget kapital

26 899 230

26 702 325

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 532 613

-4 158 015

Årets resultat

-2 399 125

-177 693

Summa ansamlad förlust

-6 931 738

-4 335 708

Summa eget kapital

19 967 492

22 366 617

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

7 793 000

6 293 000

Leverantörsskulder

72 933

64 624

Skatteskulder

948

0

Övriga skulder

78 645

72 739

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 548 897

569 956

Summa kortfristiga skulder

9 494 422

7 000 319

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 461 915

29 366 936

Z

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 399 125	-177 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		370 635	370 635
Betald skatt		1 682	-2 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 026 808	190 717
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-65 777	130 109
Förändring av kortfristiga fordringar		-90 934	-382
Förändring av leverantörsskulder		8 309	-108 462
Förändring av kortfristiga skulder		984 846	-175 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 190 364	36 971
Finansieringsverksamheten			
Nya lån		1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 500 000	0
Årets kassaflöde		309 636	36 971
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 536 279	1 499 309
Likvida medel vid årets slut		1 845 915	1 536 280

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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras 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

	2023	2022
Årsavgifter	761 280	708 168
Hyror lokaler ej moms	754 235	682 975
Hyror lokaler	15 082	13 605
Fast.skatt m moms	66 349	66 350
Öresutjämning	-18	29
	1 596 928	1 471 127

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 745	9 361
Övriga ersättningar och intäkter	740	667
Erhållna statliga bidrag	9 249	0
	15 734	10 028

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-127 793	-170 803
Samfällighetsavgift (kostnad avser gårdsrenovering)	-2 118 375	0
El	-41 368	-55 780
Värme	-344 611	-307 145
Vatten och avlopp	-88 877	-56 412
Sophämtning/renhållning	-28 004	-23 996
Öresutjämning	1	0
	-2 749 027	-614 136

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-48 016	-40 014
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 169	-3 557
Hisservice	-25 727	-16 384
Entrémattor	-8 007	-6 984
Övriga fastighetskostnader	-43 572	-35 636
Fastighetsförsäkring	-55 610	-53 220
Kabel-tv	-23 436	-22 635
Bredband	-39 000	-39 000
F-skötsel	-42 706	-39 080
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-107 664	-105 844
Snöröjning	-43 299	-45 065
Öresutjämning	-1	0
	-439 207	-407 419

2

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Telefon	-8 674	-6 252
Revisionsarvoden	-19 000	-18 500
Rådgivning	0	-2 460
Fastighetsförvaltning	-53 564	-48 329
Bankkostnader	-3 820	-2 657
Förändring res revisorsarvode	1 082	1 318
Advokat-/rättegångskostnader	-61 922	-106 969
Övriga externa kostnader	-2 725	0
	-148 623	-183 849

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-68 996	0
	-68 996	0

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-149 840	-149 840
Ombyggnad & radiatorer	-220 795	-220 795
	-370 635	-370 635

Z

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	24 563 975	24 563 975
Utgående anskaffningsvärde	24 563 975	24 563 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 398 480	-2 248 640
Årets avskrivningar enligt plan	-149 840	-149 840
Utgående avskrivning enligt plan	-2 548 320	-2 398 480
Planenligt restvärde vid årets slut	22 015 655	22 165 495
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
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	8 831 780	8 831 780
Utgående anskaffningsvärde	8 831 780	8 831 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 564 602	-3 343 807
Årets avskrivningar enligt plan	-220 795	-220 795
Utgående avskrivning enligt plan	-3 785 397	-3 564 602
Planenligt restvärde vid årets slut	5 046 383	5 267 178
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	12 435 655	12 585 495
Ombyggnad	5 046 383	5 267 178
Mark	9 580 000	9 580 000
	27 062 038	27 432 673

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Telefon	-8 674	-6 252
Revisionsarvoden	-19 000	-18 500
Rådgivning	0	-2 460
Fastighetsförvaltning	-53 564	-48 329
Bankkostnader	-3 820	-2 657
Förändring res revisorsarvode	1 082	1 318
Advokat-/rättegångskostnader	-61 922	-106 969
Övriga externa kostnader	-2 725	0
	-148 623	-183 849

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-68 996	0
	-68 996	0

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-149 840	-149 840
Ombyggnad & radiatorer	-220 795	-220 795
	-370 635	-370 635

Z

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	24 563 975	24 563 975
Utgående anskaffningsvärde	24 563 975	24 563 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 398 480	-2 248 640
Årets avskrivningar enligt plan	-149 840	-149 840
Utgående avskrivning enligt plan	-2 548 320	-2 398 480
Planenligt restvärde vid årets slut	22 015 655	22 165 495
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
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	8 831 780	8 831 780
Utgående anskaffningsvärde	8 831 780	8 831 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 564 602	-3 343 807
Årets avskrivningar enligt plan	-220 795	-220 795
Utgående avskrivning enligt plan	-3 785 397	-3 564 602
Planenligt restvärde vid årets slut	5 046 383	5 267 178
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	12 435 655	12 585 495
Ombyggnad	5 046 383	5 267 178
Mark	9 580 000	9 580 000
	27 062 038	27 432 673

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,737	2024-03-28	2 900 000	2 900 000
Swedbank Hypotek AB	4,754	2024-02-28	3 393 000	3 393 000
Swedbank Hypotek AB	4,732	2024-02-28	1 500 000	0
			7 793 000	6 293 000
Kortfristiga skulder			7 793 000	6 293 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 163 000	17 163 000
	17 163 000	17 163 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Z

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen 34, org.nr 769606-2673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen 34 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Killingen 34 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 24 april 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor