

# Årsredovisning

för

## Brf Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning        | 3   |
| Balansräkning          | 4-5 |
| Noter                  | 6-8 |
| Underskrifter          | 9   |

Styrelsen för Brf Killingen 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades den 5 oktober 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 31 på Sveavägen 122 i Stockholm. Fastigheten uppfördes 1931 och totalrenoverades 1997. Huset består av 33 lägenheter där samtliga är bostadsrätter. Föreningen upplåter också 2 lokaler med hyresrätt. Fastigheten har en total bostadsyta om 1 474 kvm samt lokaler om ca 584 kvm (exkl garageytor). Totalt ca 2 058 kvm.

Föreningen beskattades 2020 som ett privatbostadsföretag (äkte förening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### **Förvaltning**

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Princip Redovisning AB             |
| Teknisk Förvaltning   | City Förvaltnings AB               |
| Gården                | Elfströms Trädgårdsanläggningar AB |
| Trappstädning         | Catarina Larssons Cleaning AB      |

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Pandemin föranledde hyresreduktion under Q2 för lokalhyresgästen (Elon)
- Nya stadgar strädde i kraft fr o m årsstämman

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 53(52) och vid årets slut 51(53) stycken.  
Antalet överlåtelse under året har varit 4 stycken.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 har varit:

Henrik Birath Ledamot (ordförande)  
Ola Sigvardsson Ledamot  
Jonas Ardhe Ledamot  
Emma Rosenberg Ledamot/kassör maj-juli 2020  
Cecilia Carlqvist Ledamot/kassör f r om juli 2020

Georgios Gultidis Suppleant  
Tove Lundgren Suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor är Karolina Lövström, auktoriserad revisor på BDO Mälardalen AB.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 988       | 2 082       | 2 084       | 2 066       |
| Resultat efter finansiella poster | 410         | 289         | 422         | 170         |
| Soliditet (%)                     | 75,6        | 74,3        | 72,9        | 72,1        |

## Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 21 473 388           | 4 314 238             | 1 823 636                   | 280 259                | 288 783           | <b>28 180 304</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 238 800                     | 49 983                 | -288 783          | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | 409 537           | <b>409 537</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>21 473 388</b>    | <b>4 314 238</b>      | <b>2 062 436</b>            | <b>330 242</b>         | <b>409 537</b>    | <b>28 589 841</b> |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                     | 330 242        |
| årets vinst                          | 409 537        |
|                                      | <b>739 779</b> |
| disponeras så att                    |                |
| reservering fond för yttre underhåll | 238 800        |
| i ny räkning överföres               | 500 979        |
|                                      | <b>739 779</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

|   | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 1 988 369                 | 2 082 224                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 988 369</b>          | <b>2 082 224</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Driftskostnader   | 2   | -964 754                  | -1 175 516                |
| Övriga externa kostnader  | 3   | -128 862                  | -161 404                  |
| Personalkostnader   | 4   | -25 165                   | -60 407                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -293 880                  | -293 880                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-1 412 661</b>         | <b>-1 691 207</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>575 708</b>            | <b>391 017</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -166 171                  | -102 234                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-166 171</b>           | <b>-102 234</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>409 537</b>            | <b>288 783</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>409 537</b>            | <b>288 783</b>            |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>409 537</b>            | <b>288 783</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                                  | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                     |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>               |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                    | 5          | 36 194 742        | 36 471 454        |
| Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar | 6          | 133 948           | 151 116           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>         |            | <b>36 328 690</b> | <b>36 622 570</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    |            | <b>36 328 690</b> | <b>36 622 570</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                        |            |                   |                   |
| Kundfordringar  |            | 359 954           | 503 491           |
| Övriga fordringar                                     |            | 16 110            | 16 110            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                  |            | <b>376 064</b>    | <b>519 601</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                                 |            |                   |                   |
| Kassa och bank  |            | 1 095 873         | 781 035           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                           |            | <b>1 095 873</b>  | <b>781 035</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    |            | <b>1 471 937</b>  | <b>1 300 636</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                               |            | <b>37 800 627</b> | <b>37 923 206</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 25 787 626        | 25 787 626        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 062 436         | 1 823 636         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>27 850 062</b> | <b>27 611 262</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 330 242           | 280 259           |
| Årets resultat                               |            | 409 537           | 288 783           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>739 779</b>    | <b>569 042</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>28 589 841</b> | <b>28 180 304</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 8 000 000         | 9 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>8 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 492 500           | 0                 |
| Förskott från kunder                         |            | 25 000            | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 84 501            | 90 851            |
| Skatteskulder                                |            | 59 283            | 36 187            |
| Övriga skulder                               |            | 61 109            | 65 694            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 488 393           | 550 170           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 210 786</b>  | <b>742 902</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>37 800 627</b> | <b>37 923 206</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Räkenskapsåret 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Byggnad                    | 0,93% |
| Maskiner och inventarier   | 10%   |
| Installation fastighetsnät | 5%    |

### Not 2 Driftskostnader

|                                   | 2020           | 2019             |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 50 945         | 77 131           |
| Städning                          | 65 187         | 73 981           |
| Tillsyn, besiktning, serviceavtal | 16 644         | 22 380           |
| Trädgårdsskötsel                  | 23 345         | 23 322           |
| Snöröjning/sandning               | 4 475          | 4 535            |
| Reparationer                      | 43 741         | 247 652          |
| Elavgifter                        | 66 052         | 72 662           |
| Fjärrvärme                        | 277 301        | 251 574          |
| Vatten                            | 48 096         | 38 587           |
| Renhållning/återvinning           | 93 154         | 76 809           |
| Fastighetsförsäkring              | 51 759         | 85 028           |
| Fastighetsskatt lokaler/garage    | 146 000        | 146 000          |
| Fastighetsavgift bostäder         | 47 157         | 45 441           |
| Övriga fastighetskostnader        | 22 673         | 517              |
| Kabel-TV/bredband                 | 8 225          | 9 894            |
|                                   | <b>964 754</b> | <b>1 175 513</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                    | 2020  | 2019   |
|------------------------------------|-------|--------|
| Förbrukningsinventarier            | 0     | 4 512  |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter | 8 275 | 15 689 |
| Porto                              | 2 338 | 4 446  |
| Administration                     | 7 445 | 7 176  |
| Bankkostnader                      | 3 652 | 7 584  |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Medlems-/föreningsavgifter             | 0              | 4 902          |
| Styrelse-/medlemsmöten                 | 8 142          | 13 421         |
| Revisionsarvoden                       | 26 023         | 23 600         |
| Arvode ekonomisk förvaltning           | 52 445         | 68 108         |
| Arvode ek förvaltn tidigare förvaltare | 0              | 23 511         |
| Övriga externa kostnader               | 16 934         | 2 611          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 3 608          | 4 640          |
|  | <b>128 862</b> | <b>180 200</b> |

#### Not 4 Arvode och personalkostnader

|   | 2020          | 2019          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>     |               |               |
| Arvode och andra ersättningar                                   | 20 830        | 50 000        |
| Sociala kostnader   | 4 335         | 10 407        |
| <b>Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter</b> | <b>25 165</b> | <b>60 407</b> |

Totala kostnaden för arvodet (inkl sociala avgifter) är 60 000 kr mindre än utbetalat, detta p g a ändrade redovisningsprinciper.

#### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 40 341 693        | 40 341 693        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>40 341 693</b> | <b>40 341 693</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 870 239        | -3 593 527        |
| Årets avskrivningar                             | -276 712          | -276 712          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 146 951</b> | <b>-3 870 239</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>36 194 742</b> | <b>36 471 454</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 33 200 000        | 33 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 46 400 000        | 46 400 000        |
|   | <b>79 600 000</b> | <b>79 600 000</b> |

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 260 152         | 260 152         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>260 152</b>  | <b>260 152</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -109 036        | -91 868         |
| Årets avskrivningar                             | -17 168         | -17 168         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-126 204</b> | <b>-109 036</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>133 948</b>  | <b>151 116</b>  |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att lösa lånet på 492 500 kr nästkommande räkenskapsår.

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Stadshypotek ränta fn 1,090 villkorsändringsdag 2021-01-29  | 492 500          | 1 000 000        |
| Stadshypotek ränta fn 1,250% villkorsändringsdag 2022-10-30 | 4 000 000        | 4 000 000        |
| Stadshypotek ränta fn 1,530% villkorsändringsdag 2023-10-30 | 4 000 000        | 4 000 000        |
|   | <b>8 492 500</b> | <b>9 000 000</b> |

Föreningen har under året extraamorterat 507 500 kr.

### Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 22 500 000        | 22 500 000        |
|                      | <b>22 500 000</b> | <b>22 500 000</b> |

Henrik Birath  
Ordförande

Cecilia Carlqvist

Jonas Ardhe

Ola Sigvardsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor  
BDO Mälardalen AB

## Verification

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Transaction ID | Sk9sdGTPu-Bkl9i_MpDu     |
| Document       | ÅR 2020 Killingen 31.pdf |
| Pages          | 10                       |
| Sent by        | Mea-louise Hedman        |

## Signing parties

|                          |                           |              |                        |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Cecilia Carlqvist</b> | c_carlqvist@hotmail.com   | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Henrik Birath</b>     | henrik_birath@hotmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Jonas Ardhe</b>       | jonas.ardhe@live.se       | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| <b>Ola Sigvardsson</b>   | ola.sigvardsson@gmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

## Activity log

### E-mail invitation sent to henrik\_birath@hotmail.com

2021-05-03 08:33:53 CEST,

### E-mail invitation sent to c\_carlqvist@hotmail.com

2021-05-03 08:33:53 CEST,

### E-mail invitation sent to jonas.ardhe@live.se

2021-05-03 08:33:53 CEST,

### E-mail invitation sent to ola.sigvardsson@gmail.com

2021-05-03 08:33:54 CEST,

### Clicked invitation link Ola Sigvardsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-05-03 09:06:54 CEST,IP address: 155.4.177.120

### Document viewed by Ola Sigvardsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-05-03 09:07:36 CEST,IP address: 155.4.177.120

### Clicked invitation link Henrik Birath

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-J600FN) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-05-03 09:09:17 CEST,IP address: 78.77.194.106

### Document signed by Johan Sven Ola Sigvardsson

Birth date: 1954/09/20,2021-05-03 09:09:21 CEST,

### Document viewed by Henrik Birath

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-J600FN) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-05-03 09:09:29 CEST,IP address: 78.77.194.106

### Document signed by HENRIK BIRATH

Birth date: 1960/02/03,2021-05-03 09:10:15 CEST,

### Clicked invitation link Jonas Ardhe

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-03 12:52:44 CEST,IP address: 5.242.175.236

---

**Document viewed by Jonas Ardhe**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-03 12:52:47 CEST,IP address: 5.242.175.236

---

**Clicked invitation link Cecilia Carlqvist**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; AC2003) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-03 20:17:45 CEST,IP address: 217.69.153.44

---

**Document viewed by Cecilia Carlqvist**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; AC2003) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-03 20:17:50 CEST,IP address: 217.69.153.44

---

**Document signed by CECILIA CARLQVIST**

Birth date: 1988/05/07,2021-05-03 20:25:18 CEST,

---

**E-mail invitation sent to c\_carlqvist@hotmail.com**

2021-05-03 20:29:18 CEST,

---

**E-mail invitation sent to henrik\_birath@hotmail.com**

2021-05-03 20:29:18 CEST,

---

**E-mail invitation sent to jonas.ardhe@live.se**

2021-05-03 20:29:18 CEST,

---

**E-mail invitation sent to ola.sigvardsson@gmail.com**

2021-05-03 20:29:18 CEST,

---

**E-mail invitation sent to jonas.ardhe@live.se**

2021-05-04 07:10:11 CEST,

---

**Document signed by JONAS ARDHE**

Birth date: 1962/12/25,2021-05-04 07:32:12 CEST,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## Verification

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Transaction ID | BkuqRIAPu-S1e_cRU0v_     |
| Document       | ÅR 2020 Killingen 31.pdf |
| Pages          | 12                       |
| Sent by        | Mea-louise Hedman        |

## Signing parties

|                   |                          |              |                        |
|-------------------|--------------------------|--------------|------------------------|
| Karolina Lövström | karolina.lovstrom@bdo.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
|-------------------|--------------------------|--------------|------------------------|

## Activity log

**E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se**  
2021-05-04 07:42:11 CEST,

**Clicked invitation link Karolina Lövström**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36  
Edg/90.0.818.51,2021-05-05 09:32:01 CEST,IP address: 85.229.39.11

**Clicked invitation link Karolina Lövström**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36  
Edg/90.0.818.51,2021-05-05 09:32:01 CEST,IP address: 85.229.39.11

**Document viewed by Karolina Lövström**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36  
Edg/90.0.818.51,2021-05-05 09:32:07 CEST,IP address: 85.229.39.11

**Document signed by KAROLINA LÖVSTRÖM**  
Birth date: 1984/09/13,2021-05-05 09:34:49 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

