



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Killingen Nr.17



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Killingen Nr.17 med säte i Göteborg org.nr. 716444-0765 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Olskroken 11:17	1986-10-06	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	43
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 276
1	P-plats	0
Totalt 22 objekt		1 319

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 18 st 2 rok.

Föreningen äger även en mindre lokal som används som relaxavdelning med bastu och som kan hyras av föreningens medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Berton	Ordförande	2021-06-03
Patrick Ehrenholm	Ledamot	2023-11-02
Maria Terése Tollén	Ledamot	2023-11-02
Jonatan Milder	Ledamot	2024-05-16
Carolina Milding	Ledamot	2024-05-16
Anna Emanuelsson	Ledamot	2024-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Berton, Maria Terése Tollén samt Patrick Ehrenholm.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Berton, Maria Terése Tollén och Anna Emanuelsson.

Revisorer har varit: Revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: David Berggren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-12.

Under **2024** har:

- Trapphusen målats om och snyggats till. Golven har restaurerats och grovstädats.
- Den yttre porten på 4:an och den inre porten på 25:an har restaurerats.
- Gammal el i husets gemensamma utrymmen har setts över och rensats.
- Arbetet med att omvandla lokalen på 25:an till en lägenhet har fortsatt. Styrelsen har tagit hjälp av jurist på HSB för hantering av ändring av andelstalet för föreningen samt för upplåtelse av lägenheten.
- Åtgärder enligt OVK-besiktning 2023 har arbetats med löpande under året samt en rensning av husets ventilationskanaler har utförts.
- Nya regnhuvar har installerats på taket.
- Stämmarna har spolats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Under **2025** utförs ett omfattande dräneringsarbete längs med husets norra fasad.
Under **2025** planeras åtgärder enligt OVK-besiktning 2023 färdigställas.
Under **2025** kommer kärl för källsortering att placeras ut i soprummet.
Under **2025** planeras lokalen på 25:an som gjorts om till lägenhet färdigställas och säljas.
Under **2026** planeras husets garage/soprum ses över och snyggas till.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	203	236	300	363
Skuldsättning, kr/kvm	5 689	5 742	5 801	5 877	5 952
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 881	5 936	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	237	220	203	209	167
Årsavgifter, kr/kvm	941	856	815	815	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	894	846	845	846
Nettoomsättning, tkr	1 239	1 174	1 116	1 115	1 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	-571	-222	-27	22	187
Soliditet, %	19	23	25	24	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på ökade drift- och räntekostnader jämfört med föregående år. Planerat underhåll samt investering som är av engångskaraktär, har utförts under året enligt bestämd underhållsplan. Årets resultat samt kassaflöde påverkas även av förlorad hyresintäkt pg.a pågående arbete att omvandla lokal till lägenhet. Lägenheten förväntas bli klar 2025 och en upplåtelseavgift kommer då att tillfalla föreningen.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 3% fr.om 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 193 432	0	0	1 193 432
Upplåtelseavgifter, kr	522 109	0	0	522 109
Underhållsfond, kr	1 373 786	0	-367 523	1 006 263
S:a bundet eget kapital, kr	3 089 327	0	-367 523	2 721 804
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-423 277	-222 490	367 523	-278 244
Årets resultat, kr	-222 490	222 490	-570 587	-570 587
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-645 767	0	-203 064	-848 831
S:a eget kapital, kr	2 443 560	0	-570 587	1 872 973

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 421 523 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-645 767
Årets resultat, kr	-570 587
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	421 523
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-848 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-848 831

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 238 679	1 174 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 220	5 344
Summa Rörelseintäkter		1 239 899	1 179 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 175 688	-870 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 314	-52 529
Personalkostnader	Not 6	-75 302	-68 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-323 332	-324 297
Summa Rörelsekostnader		-1 626 636	-1 316 647
Rörelseresultat		-386 738	-136 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 716	18 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-199 566	-103 755
Summa Finansiella poster		-183 850	-85 580
Resultat efter finansiella poster		-570 587	-222 490
Resultat före skatt		-570 587	-222 490
Årets resultat		-570 587	-222 490



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 008 989	9 076 143
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 008 989	9 076 143
Summa Anläggningstillgångar		9 008 989	9 076 143

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 050	45
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	287 527	770 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 193	8 806
Summa Kortfristiga fordringar		336 770	779 550

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank		4 528	3 249
Summa Kassa och bank		4 528	3 249
Summa Omsättningstillgångar		741 297	1 382 799

Summa Tillgångar		9 750 286	10 458 942
------------------	--	-----------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 715 541	1 715 541
Fond för yttre underhåll	1 006 263	1 373 786
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 721 804	3 089 327

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-278 244	-423 277
Årets resultat	-570 587	-222 490
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-848 832	-645 767

Summa Eget kapital**1 872 972****2 443 560**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 066 200
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	4 066 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 503 700	3 507 500
Leverantörsskulder		39 210	0
Skatteskulder		3 516	2 670
Övriga kortfristiga skulder		83 368	3 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	247 520	435 672
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 877 314	3 949 182

Summa Skulder**7 877 314****8 015 382****Summa Eget kapital och skulder****9 750 286****10 458 942**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-386 738	-136 911
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	323 332	324 297
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	323 332	324 297
Erhållen ränta	9 105	18 175
Erlagd ränta	-207 552	-80 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-261 852	125 370
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 146	11 987
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-60 082	161 716
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-95 228	173 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-357 080	299 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-256 178	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-256 178	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-70 000	-77 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 000	-77 500
Årets kassaflöde	-683 258	221 573
Likvida medel vid årets början	1 306 479	1 084 906
Likvida medel vid årets slut	623 220	1 306 479



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Följande avskrivningsprocent tillämpas på byggnadskomponenter:

Byggnader	2,01%
Fönster och dörrar	2,00%
Tvättstuga	10%
Målningsarbete Trapphus	5,00%

Följande avskrivningsprocent tillämpas på markanläggningar:

5%

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

1 093 402 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 201 152	1 092 000
	Hyror lokaler	68 361	78 792
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 800	3 600
	Övriga primära intäkter	12 741	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 287 054	1 174 392
	Hyresbortfall	-48 375	0
	<i>Summa</i>	-48 375	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 238 679	1 174 392
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 220	5 344
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 220	5 344
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-67 626	-66 078
	Reparationer	-156 037	-134 393
	Planerat underhåll	-421 523	-165 522
	El	-22 937	-20 990
	Uppvärmning	-206 492	-196 293
	Vatten	-83 035	-72 304
	Sophämtning	-30 597	-29 303
	Fastighetsförsäkring	-28 380	-26 601
	Kabel-TV och bredband	-69 361	-69 457
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 670	-35 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-53 029	-54 033
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 175 688	-870 826

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-27 127	-14 494
	Extern revision	-15 375	-12 875
	Konsultkostnader	0	-20 000
	Övriga förvaltningskostnader	-9 812	-5 160
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 314	-52 529
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 299	-52 500
	Sociala avgifter	-18 003	-16 496
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-75 302	-68 996
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-258 352	-245 543
	Avskrivning på markanläggning	-64 980	-64 980
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-13 774
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-323 332	-324 297
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 442	16 782
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 274	1 393
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 716	18 175
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-197 758	-102 048
	Övriga räntekostnader	-1 808	-1 707
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-199 566	-103 755

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 822 851	10 822 851
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 100 000	1 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 299 600	1 299 600
	Årets investeringar	256 178	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 478 629	13 222 451
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 146 308	-3 835 785
	Årets avskrivningar	-323 332	-310 523
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 469 640	-4 146 308
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 008 989	9 076 143
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	314 000	314 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	93 000
	<i>Summa</i>	34 007 000	34 007 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 125 000	9 125 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 125 000	9 125 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	137 683	137 683
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	137 683	137 683
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-137 683	-123 909
	Årets avskrivningar	0	-13 774
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-137 683	-137 683
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	218 693	703 230
	Övriga fordringar	68 834	67 469
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	287 527	770 699

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 611	802
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 582	8 004
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 193	8 806

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	400 000	600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	400 000	600 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,6%	2025-01-28	3 437 500	30 000
Swedbank Hypotek	1,13%	2025-10-24	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	0,92%	2025-11-25	2 066 200	40 000
			7 503 700	70 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 503 700
Kortfristig del	7 503 700

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	115 514	91 490
Upplupna räntekostnader	27 715	35 701
Övriga upplupna kostnader	104 291	308 481
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 520	435 672

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen nr 17, org.nr. 716444-0765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen nr 17 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Killingen nr 17 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Killingen Nr.17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN BERTON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:17:51



ANNA EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:40:30



PATRICK EHRENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 12:23:16



MARIA TERÉSE TOLLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 13:53:25



CAROLINA MILDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:48:36



JONATAN MILDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:48:37



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:54:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Killingen Nr.17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:54:51



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.