

Årsredovisning 2025

Brf Killingen 38

769615-4637



Välkommen till årsredovisningen för Brf Killingen 38

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

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

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Killingen 38	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 41 bostadsrätter om totalt 1 969 kvm och 2 lokaler om 398 kvm. Totalytan inkl garage är 2 949 kvm.

Lägenhetsfördelning

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

Styrelsens sammansättning

Lars Lemethy	Ordförande
Mikael Tännström	Styrelseledamot
Rawand Sultani	Styrelseledamot

Valberedning

Camilla Masreliez
Lena Lemethy

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Fönsterrenovering
- 2015** ● Hissrenovering
Byte låssystem
Fönsterrenovering
- 2016** ● Rörrenovering spillvattenledning
Inläggning entrématta
Målning trapphus
Balkongmontering, 17 st varav 14 bekostades genom kapitaltillskott från medlemmar
- 2017** ● Element BV
Areamätning vind
Dörröppnare ytterdörr
Påbörjat byte av termostater radiatorer
- 2018** ● Areamätning stora garaget
Stamspolning
Byte radiatorventiler och stamventiler, inventering och framtagning av injusteringsvärden mm
- 2019** ● Rivning, sanering av lgh inför försäljning
Rivning väggar och uppsättning vägg i garaget
Urbilning, byte brunn & epoxisockel garage
Elarbeten garage, källare, cykelrum
OVK besiktning & åtgärder
- 2020** ● Energideklaration
Nödutgång garage, renovering
Tätning källare
OVK

- 2021** ● Minskat behov av underhåll, nytt tak, ny ventilation, ny hiss, nya lägenhetsförråd. Allt i samband med byggnation av nya vindslägenheter.
- 2022** ● Renovering och uppgradering av tvättstugan
- 2023** ● Inkoppling av servis för inkommande ström till huset
Stamspolning
Byte av samtliga armaturer till LED
- 2024** ● Plåt och murarbete
- 2025** ● OVK påbörjad och delvis avklarad

Planerade underhåll

- 2026** ● Ventilationsåtgärder för OVK i källarutrymmen samt färdigställande av lägenheternas OVK
Tätskiktsarbete på gårdens framsida genom samfälligheten
Renovering av befintlig soprum samt renovering av tidigare cykelrum till sopsorteringsrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Gruppanslutning bredband Bahnhof

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Killingens samfällighet, med en andel på 14%.
Samfälligheten förvaltar gården samt dess tätskikt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

Föreningen har under året betalat kostnaderna för en omfattande upprustning av sina avfallsutrymmen. Det befintliga soprummet för mat- och restavfall har påbörjat sin renovering och ett tidigare cykelrum har också påbörjat sin renovering till ett nytt miljörum för sortering av förpackningsavfall.

Denna åtgärd genomförs i linje med de lagstadgade krav som träder i kraft år 2027. Arbetet beräknas färdigställas under första kvartalet 2026, och samtliga kostnader för åtgärderna är betalda och inkluderade i årets redovisning. Det nya miljörummet tas i drift den 1 januari 2027.

Som delägare i samfälligheten Killingen har föreningen under året erlagt slutbetalningar för tidigare genomförda tätskiktsarbeten på gårdens baksida samt tillfört finansiering för planerad renovering av en mindre del av gårdens framsida. Arbetet beräknas påbörjas i mars 2026.

Beslut om renovering av återstående delar av gårdens framsida planeras till 2029. Samfällighetens bedömning är att det inte kommer att krävas någon större ytterligare finansiering från föreningen mot bakgrund av ökade löpande inbetalningar från delägande föreningar samt full uthyrningsgrad av parkeringsplatser. Det finns dock ingen garanti för detta, men förväntningen är att den buffert som byggs upp fram till 2029 ska kunna täcka kommande åtgärder.

Under året har föreningen även genomfört huvuddelen av den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) avseende fastighetens lägenheter, vilket har medfört kostnader utöver det normala. Vissa kvarstående åtgärder avseende injustering av ventilationssystemet planeras att genomföras under 2026, men i all väsentlighet är lägenheterna godkända.

Källarutrymmen och garage kommer att behöva försees med nytt ventilationssystem och detta bedöms utgöra den största planerade investeringen under 2026. Offerter Styrelsen erhållit för detta är runt 300 000-400 000 SEK.

Föreningen har under året även varit part i en rättsprocess till följd av långvarigt och oaktsamt beteende från en hyresgäst, vilket har medfört ökade juridiska kostnader.

Trots ökade utgifter för samfälligheten, renoveringen av soprummen och OVK-arbetet har föreningen under året amorterat cirka 800 000 kronor på sina lån. Styrelsens ambition är att fortsätta amorteringstakten även under 2026.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i avtalen

Övriga uppgifter

Föreningen har på årlig basis ha reducerat sin elförbrukning med cirka 25–35 procent jämfört med 2024, efter att felaktiga elinstallationer i vissa lägenheter har upptäckts och åtgärdats. Dock kan detta komma att förändras i samband med ny ventilation i källaren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 542 575	2 500 639	2 292 840	2 245 054
Resultat efter fin. poster	-1 149 911	-2 433 557	-612 637	-507 935
Soliditet (%)	86	85	85	88
Yttre fond	709 000	709 000	230 031	540 322
Taxeringsvärde	103 044 000	98 661 000	98 661 000	98 661 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	801	686	685
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,7	59,5	54,9	56,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 452	6 871	6 935	5 645
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 083	4 345	4 386	3 570
Sparande / kvm totalyta, kr	-110	-366	200	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	23	34	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	137	135	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	35	31	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	195	200	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	3,93	3,64	1,40
Räntekänslighet (%)	7,84	8,58	10,10	8,24

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för perioden är huvudsakligen hänförligt till engångskostnader kopplade till finansiering och avräkning avseende samfälligheten, samt genomförda renoveringsåtgärder av föreningens avfallsutrymmen. Dessa kostnader är av tillfällig karaktär och speglar inte den löpande verksamhetens resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75 424 524	-	-	75 424 524
Upplåtelseavgifter	10 930 292	-	-	10 930 292
Fond, yttre underhåll	709 000	-	-	709 000
Direkt kapitaltillskott	1 495 875	-	-	1 495 875
Balanserat resultat	-9 948 149	-2 433 557	-	-12 381 706
Årets resultat	-2 433 557	2 433 557	-1 149 911	-1 149 911
Eget kapital	76 177 985	0	-1 149 911	75 028 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 381 706
Årets resultat	-1 149 911
Totalt	-13 531 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	709 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-213 012
Balanseras i ny räkning	-14 027 604
	-13 531 616

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 542 575	2 500 639
Övriga rörelseintäkter	3	214 224	7 449
Summa rörelseintäkter		2 756 799	2 508 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 659 325	-2 060 777
Övriga externa kostnader	9	-225 708	-1 680 124
Personalkostnader	10	-133 482	-127 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 860	-623 320
Övriga rörelsekostnader	11	-15 280	0
Summa rörelsekostnader		-3 647 655	-4 491 283
RÖRELSERESULTAT		-890 856	-1 983 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 774	55 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 829	-505 929
Summa finansiella poster		-259 055	-450 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 149 911	-2 433 557
ÅRETS RESULTAT		-1 149 911	-2 433 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	87 186 141	87 788 661
Maskiner, inventarier och installationer	13	78 401	89 741
Summa materiella anläggningstillgångar		87 264 542	87 878 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 264 542	87 878 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		132 691	197 831
Övriga fordringar	14	8 807	120 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	74 720	68 280
Summa kortfristiga fordringar		216 218	387 059
Kassa och bank			
Kassa och bank		153 765	1 463 313
Summa kassa och bank		153 765	1 463 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		369 983	1 850 372
SUMMA TILLGÅNGAR		87 634 525	89 728 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 850 691	87 850 691
Fond för yttre underhåll		709 000	709 000
Summa bundet eget kapital		88 559 691	88 559 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 381 706	-9 948 149
Årets resultat		-1 149 911	-2 433 557
Summa fritt eget kapital		-13 531 616	-12 381 706
SUMMA EGET KAPITAL		75 028 075	76 177 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 000 000	9 000 000
Övriga långfristiga skulder		60 906	60 906
Summa långfristiga skulder		9 060 906	9 060 906
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 039 899	3 814 185
Leverantörsskulder		101 193	264 118
Skatteskulder		11 712	3 841
Övriga kortfristiga skulder		13 533	11 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	379 208	395 882
Summa kortfristiga skulder		3 545 545	4 489 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 634 525	89 728 774

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-890 856	-1 983 195
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	613 860	623 320
	-276 996	-1 359 875
Erhållen ränta	16 174	12 967
Erlagd ränta	-337 153	-511 190
Erhållen utdelning	43 600	42 600
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-554 375	-1 815 498
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	170 841	-138 348
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-151 728	181 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-535 262	-1 772 789
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-1 274 286	-119 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-774 286	-119 310
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 309 548	-1 892 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 463 313	3 355 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	153 765	1 463 313

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Killingen 38 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 473 408	1 430 782
Övriga intäkter	103 607	40 983
Hysesintäkter, bostäder	201 549	191 401
Hysesintäkter, lokaler	416 735	412 760
Hysesintäkter, p-platser	347 395	391 657
Intäkter, bredband	61 500	61 500
Intäcksreduktion	-61 619	-28 444
Summa	2 542 575	2 500 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrigt	93 667	7 449
Återvunnen moms	120 557	0
Summa	214 224	7 449

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	93 416	0
Städning	44 011	64 482
Besiktning och service	9 445	4 228
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	161 791	0
Summa	308 663	68 709

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	93 903	345 707
Summa	93 903	345 707

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	213 012	732 220
Summa	213 012	732 220

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	69 780	67 220
Uppvärmning	394 629	405 021
Vatten	113 631	102 671
Sophämtning	58 587	48 270
Summa	636 627	623 182

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 468	46 210
Kabel-tv/bredband	57 688	58 050
Samfällighetsavgift	210 000	70 000
Samfällighet projektkostnader	964 391	0
Fastighetsskatt	124 572	116 700
Summa	1 407 119	290 960

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Finansiering samfällighet	0	1 540 000
Förbrukningsmaterial	8 362	1 053
Övriga förvaltningskostnader	45 628	31 046
Ekonomisk förvaltning	86 912	84 214
Revisionsarvoden	38 226	19 810
Juridiska kostnader	46 580	4 000
Summa	225 708	1 680 124

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 840	103 140
Sociala avgifter	27 642	23 922
Summa	133 482	127 062

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	15 280	0
Summa	15 280	0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 876 217	93 876 217
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 876 217	93 876 217
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 087 556	-5 485 036
Årets avskrivning	-602 520	-602 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 690 076	-6 087 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 186 141	87 788 661
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 872 186</i>	<i>42 872 186</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 861 000	34 464 000
Taxeringsvärde mark	59 183 000	64 197 000
Summa	103 044 000	98 661 000

NOT 13, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 501	216 501
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 501	216 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-126 760	-105 960
Årets avskrivning	-11 340	-20 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-138 100	-126 760
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 401	89 741

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 321	119 479
Övriga fordringar	2 486	1 469
Summa	8 807	120 948

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 939	0
Försäkringspremier	40 469	38 370
Kabel-tv/Bredband	14 407	14 560
Förvaltning	15 905	15 350
Summa	74 720	68 280

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2027-09-01	2,62 %	7 699 447	7 699 447
Handelsbanken Stadshypote	2026-09-15	2,34 %	2 539 899	3 814 185
Handelsbanken Stadshypote	2027-09-01	2,62 %	1 300 553	1 300 553
Handelsbanken	2026-10-22	2,39 %	400 000	
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-16	2,30 %	100 000	
Summa			12 039 899	12 814 185
Varav kortfristig del			3 039 899	3 814 185

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 039 899 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	5 765	7 214
Uppvärmning	54 328	53 102
Utgiftsräntor	39 828	58 152
Vatten	19 020	17 130
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 006	8 045
Förutbetalda avgifter/hyror	251 261	252 239
Summa	379 208	395 882

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Lars Lemethy
Ordförande

Mikael Tännström
Styrelseledamot

Rawand Sultani
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 13:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2026 09:30

DOCUMENT ID:

B17WM1AaZx

ENVELOPE ID:

ByfZfJ06Wg-B17WM1AaZx

DOCUMENT NAME:

Brf Killingen 38, 769615-4637 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

288d48a6321477fa16ab14b9eca35234cde3934ab9e17e83ac4b11bd532bee049821701a5a3fcafd7510208c62215143c54b2a96a358a0141c8af9dcb66c6d3f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RAWAND SULTANI rawand.sultani@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:30 28.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.33
2. Dan Mikael Tännström michael.tannstrom@tcma.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 11:30 28.04.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 37.196.124.43
3. Lars Valter Lemethy larslemethy@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:54 29.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.172.233
4. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:16 29.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 38 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 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

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

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Killingen 38 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Halmstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 13:15

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2026 09:30

DOCUMENT ID:

H1XZzkCaZI

ENVELOPE ID:

B1M-fJRpWg-H1XZzkCaZI

DOCUMENT NAME:

1. Revisionsberättelse Brf Killingen 38.pdf

2 pages

SHA-512:

a25e12245d234eb025f509bfe8229116b4a03e21598ea2
ff41621658439e7a1064fef400190ea95908ca6e8a3d824
cb07172c7326b5a5fad87aa0b55c0ba9d3c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	29.04.2026 13:15	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	29.04.2026 13:15	Low	IP: 208.56.29.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed