24/25

Årsredovisning

Brf Killingen 21

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Killingen 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

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.

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

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 2004-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-10.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Killingen 21	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 399 kvm och 6 lokaler om 849 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Petri Immo Forsell	Ordförande
Mikael Grundström	Kassör
Carl-William Sivertson	Styrelseledamot
Helen Sjöstrand	Styrelseledamot
Lars Peter Sellin	Styrelseledamot
Linn Johansson Khalessi	Styrelseledamot

Valberedning

Eric de Basso

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Josefine Wiebe, BoRevision i Sverige AB	Revisor
Niclas Wärenfeldt	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11.
Extra stämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2025	Stamspolning
2023-2025	Radon mätning och åtgärdsplan
2021-2022	Utbyte av portar mot gatan - Nya portar Sveavägen och Frejgatan.
2021	Ljuddämpande åtgärder på hiss på Sveavägen 140 - Ljuddämpande åtgärd genomförd.
2020-2021	Färdigställande av mur på gård - .
2019-2021	OVK - Hela fastigheten

Planerade underhåll

2025-2026	Åtgärdsplan för radon

Avtal med leverantörer

Bredband, telefoni, bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Grovsopor	Junkbusters
Hissförvaltning	Stockholms Hiss-Service AB
Lås- och passersystem	Storstadens Lås
Städning	Bålstastädarna AB
Teknisk förvaltning	WIAB
TV	Allente

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	3 433 015	3 166 514	3 055 021	3 030 247	2 973 871
Resultat efter fin. poster	-2 280 949	-2 108 509	-2 120 689	-3 157 235	-1 572 516
Soliditet (%)	83	83	85	85	85
Yttre fond	1 677 319	1 104 834	592 056	970 046	377 990
Taxeringsvärde	199 800 000	197 352 000	197 352 000	197 352 000	197 352 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	363	324	152	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,9	34,7	16,8	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 914	6 914	6 767	7 174	6 862
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 554	5 554	5 436	5 436	5 200
Sparande / kvm totalyta, kr	-39	-19	-12	-40	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	43	25	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	152	132	150	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	21	22	22	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	192	197	197	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	4,29	2,44	0,38	-
Räntekänslighet (%)	19,05	21,37	44,53	-	-

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.

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på planmässiga avskrivningar samt ökade kostnader till följd av inflationen. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och kommer vid behov att justera avgifterna för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	129 307 408	-	-	129 307 408
Upplåtelseavgifter	15 437 550	-	-	15 437 550
Fond, yttre underhåll	1 104 834	-19 571	110 183	1 195 446
Balanserat resultat	-19 510 325	-2 088 938	-110 183	-21 709 446
Årets resultat	-2 108 509	2 108 509	-2 280 949	-2 280 949
Eget kapital	**124 230 958**	**0**	**-2 280 949**	**121 950 009**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 599 263
Årets resultat	-2 280 949
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 183
Totalt	**-23 990 395**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	500 689
Balanseras i ny räkning	**-23 489 706**

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

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 433 016	3 166 514
Övriga rörelseintäkter	3	382 969	4 400
Summa rörelseintäkter		**3 815 985**	**3 170 914**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 861 604	-1 945 136
Övriga externa kostnader	9	-225 360	-168 612
Personalkostnader	10	-141 504	-168 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 007 941	-2 007 948
Summa rörelsekostnader		**-5 236 408**	**-4 290 421**
RÖRELSERESULTAT		**-1 420 423**	**-1 119 507**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 367	8 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-871 893	-997 326
Summa finansiella poster		**-860 526**	**-989 002**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 280 949**	**-2 108 509**
ÅRETS RESULTAT		**-2 280 949**	**-2 108 509**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	145 660 520	147 652 136
Maskiner och inventarier	13	45 058	61 382
Summa materiella anläggningstillgångar		**145 705 578**	**147 713 519**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**145 705 578**	**147 713 519**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 723	106 842
Övriga fordringar	14	966 246	943 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	409 035	18 212
Summa kortfristiga fordringar		**1 393 004**	**1 068 888**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 532	7 205
Summa kassa och bank		**1 532**	**7 205**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 394 536**	**1 076 093**
SUMMA TILLGÅNGAR		**147 100 114**	**148 789 612**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 085 901	142 085 901
Fond för yttre underhåll		1 195 446	1 104 834
Kapitaltillskott		2 659 057	2 659 057
Summa bundet eget kapital		**145 940 404**	**145 849 792**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 709 446	-19 510 325
Årets resultat		-2 280 949	-2 108 509
Summa ansamlad förlust		**-23 990 396**	**-21 618 834**
SUMMA EGET KAPITAL		**121 950 009**	**124 230 958**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	11 500 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		**11 500 000**	**12 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 000 000	11 500 000
Leverantörsskulder		217 674	45 692
Skatteskulder		4 431	60 794
Övriga kortfristiga skulder		805 395	564 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	622 605	387 940
Summa kortfristiga skulder		**13 650 105**	**12 558 654**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**147 100 114**	**148 789 612**

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 420 423**	**-1 119 507**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 007 941	2 007 948
	587 518	**888 441**
Erhållen ränta	6 408	6 889
Erlagd ränta	-880 286	-991 131
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-286 360**	**-95 801**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 329	-13 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	608 108	-226 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**213 419**	**-335 929**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**213 419**	**164 071**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**680 189**	**516 117**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**893 607**	**680 189**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Killingen 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,33 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	1 220 940	1 095 580
Balkongavgift	12 600	4 200
Hyresintäkter lokaler, moms	2 011 917	1 977 492
Deb. fastighetsskatt, moms	69 237	24 228
El	-600	-600
Övernattnings-/gästlägenhet	95 700	42 114
Dröjsmålsränta	223	64
Pantsättningsavgift	2 292	7 161
Överlåtelseavgift	8 635	6 805
Administrativ avgift, moms	429	0
Administrativ avgift	1 176	0
Andrahandsuthyrning	10 466	9 471
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	**3 433 016**	**3 166 514**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga erhållna bidrag	382 969	0
Övriga intäkter	0	4 400
Summa	**382 969**	**4 400**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	64 973	30 049
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 129	2 250
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 513	0
Städning enligt avtal	74 183	83 047
Sotning	18 454	2 375
Besiktningar	7 240	0
Hissbesiktning	3 400	3 275
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 010	0
Brandskydd	2 200	18 885
Bevakning	8 638	0
Myndighetstillsyn	44 929	104 004
Gårdkostnader	25 759	0
Gemensamma utrymmen	12 928	1 488
Sophantering	4 792	522
Snöröjning/sandning	8 476	45 363
Serviceavtal	16 332	29 254
Mattvätt/Hyrmattor	4 076	3 891
Förbrukningsmaterial	5 999	24 059
Summa	**354 031**	**348 460**

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	5 515	0
Hyreslokaler	5 840	0
Tvättstuga	7 337	21 702
Trapphus/port/entr	4 154	0
Källarutrymmen	0	19 939
Sophantering/återvinning	0	12 225
Dörrar och lås/porttele	35 769	24 070
VVS	78 854	10 053
Värmeanläggning/undercentral	4 623	11 722
Ventilation	292 522	36 686
Elinstallationer	51 676	12 220
Hissar	65 083	37 787
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 704
Summa	**551 373**	**188 107**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	117 526	0
Källare	231 721	0
Gemensamma utrymmen	0	-12 168
VVS	62 375	0
Elinstallationer	0	31 739
Tele/TV/bredband/porttelefon	89 067	0
Summa	**500 689**	**19 571**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	85 509	78 034
Uppvärmning	687 848	644 516
Vatten	153 328	88 200
Sophämtning/renhållning	116 107	67 062
Summa	**1 042 792**	**877 812**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	118 391	92 009
Kabel-TV	54 569	37 644
Bredband	35 558	116 513
Fastighetsskatt	204 200	265 020
Summa	**412 718**	**511 185**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	10 064	13 379
Juridiska åtgärder	8 404	0
Inkassokostnader	2 891	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 500	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 855	27 614
Styrelseomkostnader	4 200	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 387
Föreningskostnader	34 194	18 027
Förvaltningsarvode enl avtal	80 767	77 313
Överlåtelsekostnad	7 886	9 789
Pantsättningskostnad	7 574	10 596
Korttidsinventarier	0	43 076
Administration	21 020	-38 770
Konsultkostnader	11 106	0
Bostadsrätterna Sverige	3 102	6 200
Föreningsavgifter	1 795	0
Summa	**225 360**	**168 612**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	106 000	130 000
Arbetsgivaravgifter	35 504	38 725
Summa	**141 504**	**168 725**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	866 072	997 326
Dröjsmålsränta	5 821	0
Summa	**871 893**	**997 326**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 235 081	165 235 081
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**165 235 081**	**165 235 081**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 582 944	-15 591 328
Årets avskrivning	-1 991 616	-1 991 616
Utgående ackumulerad avskrivning	**-19 574 560**	**-17 582 944**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**145 660 520**	**147 652 136**
I utgående restvärde ingår mark med	*67 057 282*	*67 057 282*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 800 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark	110 000 000	114 352 000
Summa	**199 800 000**	**197 352 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 251	163 251
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**163 251**	**163 251**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 869	-85 537
Årets avskrivning	-16 325	-16 332
Utgående ackumulerad avskrivning	**-118 193**	**-101 869**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**45 058**	**61 382**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	7 149	258 682
Skattefordringar	60 955	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 066	12 168
Transaktionskonto	372 080	287 266
Borgo räntekonto	519 996	385 717
Summa	**966 246**	**943 834**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	11 783	0
Förutbet försäkr premier	0	15 521
Förutbet kabel-TV	2 598	0
Förutbet bredband	11 685	-614
Upplupna intäkter	382 969	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 305
Summa	**409 035**	**18 212**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Nordea	2026-02-18	4,00 %	12 000 000	12 000 000
Nordea	2027-02-17	2,74 %	11 500 000	11 500 000
Summa			**23 500 000**	**23 500 000**
Varav kortfristig del			12 000 000	11 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 000 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

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	171 999	0
Uppl kostn el	5 363	0
Uppl kostnad Värme	25 011	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	72 884	89 541
Uppl kostn vatten	23 794	0
Uppl kostnad Sophämtning	17 575	0
Förutbet hyror/avgifter	280 979	273 399
Summa	**622 605**	**387 940**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	54 600 000	54 600 000

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

Underskrifter

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

Stockholm

Carl-William Sivertson
Styrelseledamot

Helen Sjöstrand
Styrelseledamot

Jan Petri Immo Forsell
Ordförande

Lars Peter Sellin
Styrelseledamot

Linn Johansson Khalessi
Styrelseledamot

Mikael Grundström
Kassör

Styrelsens fastställde årsredovisningens innehåll
2025-10-29

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

Josefine Wiebe, BoRevision i Sverige AB
Revisor

SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

SEALED BY Verified SYGSETO-W-X-R1EIVPS-WZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.11.2025 07:45

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 24.11.2025 11:02

DOCUMENT ID:
r1EiVps-WZx

ENVELOPE ID:
SygsETo-W-x-r1EiVps-WZx

DOCUMENT NAME:
Brf Killingen 21, 769610-3543 - Årsredovisning 2025.pdf
18 pages

SHA-512:
8108a66357db7fdf403c0b4068ce731f9bf993865e1abfae8899623e76aaab348835b57acf4f7b642545e1eff89e7387875e5f703582f8b747ba90b06b560d07

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. Marie Helen Sjöstrand	**Signed**	**24.11.2025 11:04**	**eID**	**Swedish BankID**
sjostrandhelen@gmail.com	Authenticated	24.11.2025 11:03	Low	IP: 217.213.119.91
2. MIKAEL GRUNDSTRÖM	**Signed**	**24.11.2025 11:04**	**eID**	**Swedish BankID**
mikaelbrf21@hotmail.com	Authenticated	24.11.2025 11:03	Low	IP: 88.131.58.10
3. LARS PETER SELLIN	**Signed**	**24.11.2025 11:41**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.sellin@gmail.com	Authenticated	24.11.2025 11:39	Low	IP: 85.24.210.187
4. Jan Petri Immo Forsell	**Signed**	**24.11.2025 13:01**	**eID**	**Swedish BankID**
janforsell66@gmail.com	Authenticated	24.11.2025 12:31	Low	IP: 2a00:801:751:1008:ddee:7c8d:5507:80bb
5. CARL-WILLIAM SIVERTSON	**Signed**	**24.11.2025 13:35**	**eID**	**Swedish BankID**
carlwilliam.sivertson@gmail.com	Authenticated	24.11.2025 13:35	Low	IP: 2a09:bac2:5178:2878::408:3b
6. LINN JOHANSSON KHALESSI	**Signed**	**24.11.2025 14:39**	**eID**	**Swedish BankID**
linn.c.johansson@outlook.com	Authenticated	24.11.2025 14:39	Low	IP: 217.213.84.247
7. JOSEFINE WIEBE	**Signed**	**25.11.2025 07:45**	**eID**	**Swedish BankID**
josefine.wiebe@borevision.se	Authenticated	25.11.2025 07:44	Low	IP: 213.165.165.45

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Killingen 21 , org.nr. 769610-3543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Killingen 21 för räkenskapsåret 2024-2025.

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 30 juni 2025 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. Risken 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.

SJboEaiWZ-I-SJMjNTjb-Wg

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 Brf Killingen 21 för räkenskapsåret 2024-2025 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
SJboEaiWZ-I-SJMjNTjb-Wg

SEALED BY Verified SJBOEAIWZ-L-SJMJNTJB-WG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.11.2025 07:46

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 24.11.2025 11:02

DOCUMENT ID:
SJMjNTjb-Wg

ENVELOPE ID:
SJboEaiWZ-l-SJMjNTjb-Wg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Killingen 21.pdf
2 pages

SHA-512:
79774b8e642d9d0b6daffa09a44bce129af47cf7d4f3436
34d04ec722fee4922e543d82a07dd4f5a6f973256309aa
b4c11892efd80edd4ac3744fe23951ec85e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE WIEBE	**Signed**	**25.11.2025 07:46**	**eID**	**Swedish BankID**
josefine.wiebe@borevision.se	Authenticated	25.11.2025 07:45	Low	IP: 213.165.165.45

* 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