

Årsredovisning
för
Brf Killingen 22
769604-7062

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Killingen 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-02-21 och förvärvade fastigheten samma år.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 22 på adressen Frejgatan 45 i Stockholm. Byggnaden är från 1927. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 612 kvm och lokalyta om 393 kvm. Tomtytan är 550 kvm.

Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning: Fjärrvärme.

Tidigare gjorda underhållsarbeten

2012	Stamrening
2013	Tak
2014	Ventilation
2014-2015	Värmesystem
2017	Målning fönster
2018	Utrustning till tvättstuga
2020	Totalrening av trapphuset
2020	Nya takfönster
2022	Reparation och målning av muren - insida mot gården och utsida mot Killingens samfällighet. Reparation och förlängning cykelställ, flytt av förråd
2022	Byte till jordad takarmatur i hela trapphuset

Planerat underhåll

Föreningen har inga större underhåll planerade nästa år

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen som upphandlar vid behov.

Serviceavtal

Fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna Service Stockholm
Ventilation	Aircano AB
Röklucka trapphus	Larm & Teletjänst AB
Snöröjning	Opejra Täby AB
Hiss	Kone AB

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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2072 och uppdateras regelbundet.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift på bostadsdelen består av en avgift per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året. Vid besiktningen noterades ett fåtal anmärkningar. Berörda lägenheter kommer att åtgärda dessa i början av 2026, varefter kompletterande besiktning genomförs.

Planerad flytt av elcentral för värmekablar till hissutrymmet har genomförts.

Föreningen har under året lanserat en ny hemsida.

Avtal har ingåtts med ny lokalhyresgäst. Hyresavtalet träder i kraft den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 och vid räkenskapsårets slut 45 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 10 överlåtelse.

Styrelsens sammansättning

Efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-08 har föreningen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jacob Wirdi Ordförande
Gunilla Schwang
Jan Babor
Maria Linder
Per Sandberg
Johanna Schwang
Johan Östling (fr.om. 2025-12-08)

Suppleant

Vakant

Revisor

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 800	1 757	1 656	1 512	1 453
Resultat efter finansiella poster	-163	18	-94	-281	-187
Soliditet (%)	66,3	66,4	66,0	65,7	65,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	807	803	752	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 762	5 849	5 954	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 167	7 275	7 405	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	187	138	0	0
Räntekänslighet (%)	8,9	9,1	9,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	278	232	237	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,2	73,7	71,9	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett positivt kassaflöde och gör ett bra resultat om man tar hänsyn till de bokföringsmässiga avskrivningar som dessutom ökat vid övergång komponentavskrivning enligt K3 regelverket.

Det negativa resultatet kommer därför inte att påverka föreningens möjlighet att i närtid finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Vid framtida större underhållskostnader kan föreningen komma att behöva finansiera dessa med upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 573 165	4 017 710	3 587 376	-5 886 087	18 459	24 310 623
Disposition av föregående års resultat:			481 000	-462 451	-18 549	0
Årets resultat					163 188	163 188
Belopp vid årets utgång	22 573 165	4 017 710	4 068 376	-6 348 538	163 098	24 473 811

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 348 628
årets förlust	-163 188
	-6 511 816

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	481 000
i ny räkning överföres	-6 992 816
	-6 511 816

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 800 492	1 757 116
Övriga rörelseintäkter	2	60 966	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 861 458	1 757 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-910 632	-845 016
Övriga förvaltningskostnader	4	-173 077	-127 484
Personalkostnader	5	-66 269	-30 351
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-522 557	-356 762
Summa rörelsekostnader		-1 672 535	-1 359 613
Rörelseresultat		188 923	397 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 924	3 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-357 035	-382 396
Summa finansiella poster		-352 111	-379 044
Resultat efter finansiella poster		-163 188	18 459
Resultat före skatt		-163 188	18 459
Årets resultat		-163 188	18 459

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 781 069	35 262 434
Summa materiella anläggningstillgångar		34 781 069	35 262 434
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	8	332 968	374 160
Summa finansiella anläggningstillgångar		332 968	374 160
Summa anläggningstillgångar		35 114 037	35 636 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		317 839	308 556
Övriga fordringar	9	85 877	25 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 930	0
Summa kortfristiga fordringar		487 646	334 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		809 680	638 641
Summa kassa och bank		809 680	638 641
Summa omsättningstillgångar		1 297 326	973 148
SUMMA TILLGÅNGAR		36 411 363	36 609 742

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 590 875	26 590 875
Fond för yttre underhåll		4 068 376	3 587 376
Summa bundet eget kapital		30 659 251	30 178 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 348 628	-5 886 088
Årets resultat		-163 188	18 459
Summa fritt eget kapital		-6 511 816	-5 867 629
Summa eget kapital		24 147 435	24 310 622
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	384 000	2 150 631
Summa långfristiga skulder		384 000	2 150 631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 168 770	9 577 299
Leverantörsskulder		93 922	76 450
Övriga skulder		10 630	15 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 606	479 174
Summa kortfristiga skulder		11 879 928	10 148 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 411 363	36 609 742

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		188 923	397 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		522 557	356 762
Erhållen ränta		4 924	3 352
Betald ränta		-357 035	-382 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		359 369	375 221
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 283	-14 628
Förändring av kortfristiga fordringar		-143 856	3 556
Förändring av leverantörsskulder		17 472	-14 802
Förändring av kortfristiga skulder		122 497	14 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		346 199	364 063
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-175 160	-209 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-175 160	-209 380
Årets kassaflöde		171 039	154 683
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		638 641	483 958
Likvida medel vid årets slut		809 680	638 641

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts.

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

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.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	85 år
Stamledning värme/VA	12 år
Fasad	6 år
Fönster	30 år
Yttertak	50 år
El	7 år
Balkong	43 år
Ventilation	85 år
Hiss	20 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning - övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 206 923	1 206 923
Hysesintäkter, lokaler	263 350	280 598
Hysesintäkter, p-platser	163 200	148 800
Övriga intäkter	88 448	9 701
Kabel-TV och Bredband	93 346	88 296
Intäkter el (laddning elbil)	46 192	22 799
	1 861 459	1 757 117

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten, samt abonnemang för tv, bredband som särredovisas i noten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Besiktning och service	0	9 883
Snöskottning	7 876	8 054
Städning	28 284	27 132
Trädgårdsskötsel	2 656	0
Försäkringsskador	3 475	3 475
Reparationer & underhåll	61 619	46 638
Fastighetsel	146 914	124 826
Sophämtning	42 825	36 608
Vatten	106 797	85 335
Uppvärmning	303 066	254 278
Bredband	72 159	92 342
Fastighetsförsäkringar	12 170	34 238
Fastighetsskatt	71 158	70 130
Tvättstuga	11 838	5 499
OVK	16 830	0
Ventilationsarbete	7 280	11 925
Hiss	8 941	6 442
Sanering/förebyggande åtgärd skadedjur	6 745	28 212
	910 633	845 017

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	190
Medlems-/ styrelsemöten	12 380	10 542
Ekonomisk förvaltning	38 701	52 331
Revisionsarvoden	34 852	16 281
Övriga förvaltningskostnader	82 815	44 612
Bankkostnader	4 329	3 528
	173 077	127 484

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Not 5 Personalkostnader/Styrelsearvode

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 999	26 000
Sociala avgifter	14 270	4 351
Totala löner och sociala kostnader	66 269	30 351

Utbetalt styrelsearvode under 2025 avser år 2024, på grund av ändrade redovisningsprinciper är även beslutat styrelsearvode kostnadsfört för 2025.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	357 035	382 335
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	61
	357 035	382 396

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 434 814	41 434 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 434 814	41 434 814
Ingående avskrivningar	-6 172 380	-5 856 810
Årets avskrivningar	-481 365	-315 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 653 745	-6 172 380
Utgående redovisat värde	34 781 069	35 262 434
Taxeringsvärden byggnader	26 975 000	24 290 000
Taxeringsvärden mark	48 486 000	52 522 000
	75 461 000	76 812 000

I utgående redovisat värde ingår mark med 14 089 386 kr.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts. Detta har inneburit ökad kostnad för avskrivningar jämfört med fg år.

Not 8 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ack. avskr. hyresrätter och liknande rättigheter	-667 032	-625 840
Summa	332 968	374 160
Årets avskrivningar	41 192	41 192

Noten avser ersättningslikvid till tidigare hyresgäst som i förtid frångått sitt hyreskontrakt som löpte till 2024-12-31. Denna transaktion anses vara lönsam för föreningen. Avskrivningen sker över 24 år.

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	5 424	6 452
Skattekonto	80 453	19 499
	85 877	25 951

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, villkorsändring 2026-01-30, räntesats 2,60%	2 223 524	2 223 524
Stadshypotek, villkorsändring 2026-01-30, räntesats 2,60%	3 826 840	3 960 000
Stadshypotek, villkorsändring 2026-03-30, räntesats 3,84%	1 766 631	1 786 631
Stadshypotek, villkorsändring 2027-09-01, räntesats 3,69%	384 000	384 000
Stadshypotek, villkorsändring 2026-03-30, räntesats 2,99%	1 327 500	1 342 500
Stadshypotek, villkorsändring 2026-02-05, räntesats 2,60%	410 002	410 002
Stadshypotek, villkorsändring 2026-02-05, räntesats 2,60%	993 023	993 023
Stadshypotek, villkorsändring 2026-07-30, räntesats 2,56%	621 250	628 250
	11 552 770	11 727 930

Klassificering skulder till kreditinstitut.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Föreningen planerar att amortera 175 000 kr under 2026.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 132 277	13 132 277
	13 132 277	13 132 277

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades

Stockholm 20260330

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jacob Wirdi
Ordförande

Johanna Schwang
Ledamot

Per Sandberg
Ledamot

Maria Linder
Ledamot

Jan Babor
Ledamot

Gunilla Schwang
Ledamot

Johan Östling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026



Brf Killingen 22 Årsredovisning 2025.pdf

(147024 byte)
SHA-512: d614c80eaf5d5b80cde6ce1455e572b5929cf
60ab6327e5246534062e82df02c3a140028e5762228ba3
adcfae16478acd25797665ea98eb32e9355b742d55c48

Underskrifter

2026-03-30 10:52:02 (CET)



Gunilla Schwang

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 13:51:56 (CET)



Jacob Wirdi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 13:52:45 (CET)



Jan Babor

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 09:56:28 (CET)



Johan Tony Östling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 12:21:37 (CET)



Johanna Schwang

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 15:23:21 (CET)



Maria Linder

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 10:19:00 (CET)



Per Sandberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 16:59:14 (CET)



Sara Katarina Nyberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Killingen 22

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

71f05afa03674987d1d083bbc7351141bdb81914fa1228a253f05bbebe187eb7d612aca5bc9cd657222653848ba4828b0beb5809101e699ab12147505b477e31



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.