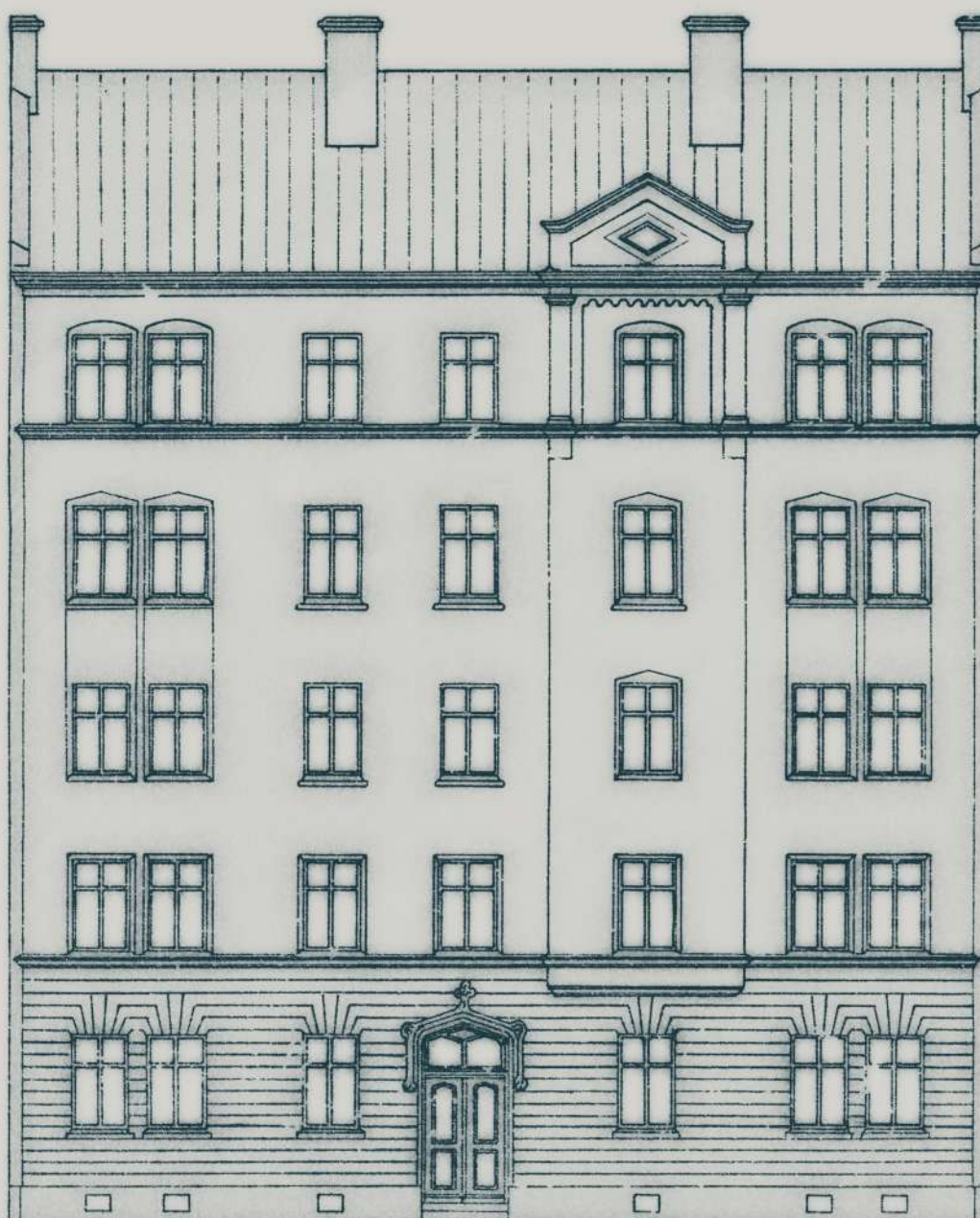




Brf
KILLINGEN
11

ÅRSREDOVISNING 2025

Brf K I L L I N G E N

11

Vasastan, 2026-05-19

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2026

Datum & Tid: onsdag den 3:e juni kl. 19:00

Plats: Innergården, ta gärna med egen stol



Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragande av styrelsens årsredovisning
9. Föredragande av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisor nästkommande år
14. Genomgång av styrelsens fastställda budget
15. Valberedningens förslag till nya styrelseledamöter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Stadgar, nytt förslag. Bakgrund, förvaltningskostnader, avsättning UH plan
20. Inkommen motion
21. Ordnings- och byggregler samt medlemmars ansvar
22. Stämmans avslutande

OBS!

Notera i anmälnings underlaget hur många personer som kommer samt om ni vill ha en utskrivna årsredovisning. Denna delas ut 1 vecka före stämman. Ni som inte kan delta, vänligen utse ett ombud som företräder er.

Efter stämman serveras bubbel med tilltugg.

Välkommen! Önskar Styrelsen

Årsredovisningen för 2025 kommer att publiceras på vår hemsida fredagen den 22:a maj, se; www.dobelnsqatan87.se



Årsredovisning 2025

Brf Killingen 11

702001-1214



Välkommen till årsredovisningen för Brf Killingen 11

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 1920-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Killingen 11	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 998 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 998 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Haenel	Kassör
Jan Erik Axelsson	Suppleant
Hans Erik Melander	Styrelseledamot
Jenny Westerberg	Styrelseledamot
Robert Lundström	Ordförande
Wilhelm Rippe	Suppleant

Valberedning

Johannes Fors
Mikael Kritikos

Firmateckning

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

Revisorer

Marie Hessel Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1979	● Rörstambyte Se hemsidan för åtgärder före 1979
1992	● Omputsning av fasad
1996	● Byte av el stam Fönsterrenovering
1997	● Renovering av tvättstugan
1998	● Omläggning av tak
2000	● Nya balkonger
2001	● Golvslipning / polish i entréer/trapphus
2004	● Renovering av bastun Ommålning av tvättstugan Renovering / bättringsmålning av dörrar i entréer och trapphus Ny ventilation tvättstugan
2007	● Ny värmeväxlare installera
2008	● Spolning av stammarna Energideklaration
2010	● Radonmätning
2010-2011	● Målning av murplåt Omputsning murar inner-, bakgård
2011	● Nytt förvaringshus för barnvagnar
2013	● Installation, värmekabel, tak i gatuhus
2014	● Renovering av trapphus

- 2014** ● Reparation av fasad. Gatu/gårdshus
- 2015** ● Stamspolning
- 2017** ● Samtliga fönster restaureras och målas
- 2018** ● Helrenovering av tvättstugan genomförs
- 2021** ● Stamspolning med okulär besiktning av huvudstammen
- 2023** ● Bättringsmålning av dörrar i entréer och trapphus
Byte av två ytterdörrar (1001, 1002)
Renovering av källarutrymme
Byte av expansionskärl
- 2025** ● OVK åtgärder samt kompl. med friskluftsventiler
Utbyte samt reparation av kranar och ny rödrdragning i gatuhusets källare.

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning samt okulärbesiktning (var 5.e år).

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2 Sverige AB
Elleverantör	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Löpande ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Sophantering	PreZero Recycling AB
Städtjänst	Ingrid Pousette Städservice
Vatten och avfall	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret upptog föreningen ett nytt lån hos Swedbank uppgående till 300.000 kronor.

Åtgärder efter utförd OVK har genomförts under våren. Kostnader för detta uppgick till ca 220.000 kronor, vilket var i nivå med vad som budgeterats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Bokföringsnämnden beslöt under våren 2025 att samtliga bostadsrättsföreningar skall tillämpa regelverket K3 för sin redovisning och årsredovisning senast vid årsbokslutet för 2026. Styrelsen för Brf Killingen 11 beslöt att redan vid årsbokslutet 2025 ändra till denna redovisningsprincip. Den stora förändringen från tidigare årsredovisningar är att huset numera delas upp i delar (tak, fasad, stammar m.m.) med olika livslängd och avskrivningstid. Tidigare har hela huset skrivs av som en enda post.

I samband med övergången till K3 har styrelsen även beslutat om en uppskrivning av föreningens mark. Uppskrivningen har gjorts med 50% av markens aktuella taxeringsvärde. Detta innebär att markens bokförda värde har ökat från 359.000 kr till 29.500.000kr. Allt detta för en mer rättvisande bild av våra tillgångar i balansräkningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 326 840	1 199 803	978 532	922 928
Resultat efter fin. poster	-239 036	-58 747	-207 492	-53 712
Soliditet (%)	87	0	0	0
Yttre fond	397 813	341 250	336 850	288 550
Taxeringsvärde	90 000 000	90 000 000	90 000 000	90 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	600	488	460
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,1	98,7	98,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 697	1 547	1 547	1 547
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 697	1 543	1 543	1 547
Sparande / kvm totalyta, kr	0	-21	-95	-16
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	20	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	239	213	193	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	47	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	316	281	250	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	4,27	4,08	1,63
Räntekänslighet (%)	2,56	2,58	3,17	3,37

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

Årets förlust hänför sig främst till kostnaderna för det planerade och genomförda OVK arbetet. För att finansiera detta arbete beslöt styrelsen att ta ett nytt lån på 300 tkr.

Om vi justerar årets förlust med att återlägga avskrivning samt den kostnad, för OVK, som påverkat årets resultat så får vi därefter

ett nollresultat.

För att möta de ökade driftskostnaderna under 2026 beslöt styrelsen om en avgiftshöjning, från 2026-01-01, med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	183 111	-	-	183 111
Upplåtelseavgifter	385 000	-	-	385 000
Fond, yttre underhåll	341 250	-	56 563	397 813
Uppskrivningsfond	0	29 141 000	-	29 141 000
Balanserat resultat	-3 022 893	-58 747	-56 563	-3 138 204
Årets resultat	-58 747	58 747	-239 036	-239 036
Eget kapital	-2 172 280	29 141 000	-239 036	26 729 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 138 204
Årets resultat	-239 036
Totalt	-3 377 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	58 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-220 325
Balanseras i ny räkning	-3 215 414
	-3 377 239

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	1 326 840	1 199 803
Övriga rörelseintäkter	3	2 849	10 651
Summa rörelseintäkter		1 329 689	1 210 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 303 317	-991 760
Övriga externa kostnader	9	-82 494	-61 395
Personalkostnader	10	-85 005	-74 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 408	-14 328
Summa rörelsekostnader		-1 489 224	-1 141 516
RÖRELSERESULTAT		-159 534	68 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 247	4 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-91 748	-131 954
Summa finansiella poster		-79 501	-127 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-239 036	-58 747
ÅRETS RESULTAT		-239 036	-58 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	29 991 431	868 839
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 991 431	868 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 994 231	871 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 420	21 580
Övriga fordringar	15	68 508	41 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 175	58 649
Summa kortfristiga fordringar		173 103	121 248
Kassa och bank			
Kassa och bank		538 058	392 330
Summa kassa och bank		538 058	392 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		711 161	513 578
SUMMA TILLGÅNGAR		30 705 393	1 385 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		568 111	568 111
Uppskrivningsfond		29 141 000	0
Fond för yttre underhåll		397 813	341 250
Summa bundet eget kapital		30 106 924	909 361
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 138 204	-3 022 893
Årets resultat		-239 036	-58 747
Summa ansamlad förlust		-3 377 239	-3 081 641
SUMMA EGET KAPITAL		26 729 685	-2 172 280
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 390 000	3 090 000
Leverantörsskulder		83 886	61 140
Övriga kortfristiga skulder		0	1 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	501 822	404 879
Summa kortfristiga skulder		3 975 708	3 557 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 705 393	1 385 217

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-159 534	68 938
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	18 408	14 328
	-141 126	83 266
Erhållen ränta	1 347	4 269
Erlagd ränta	-91 868	-132 329
Erhållen utdelning	10 900	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-220 748	-44 794
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 855	49 469
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	118 331	33 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 272	37 965
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	300 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	145 728	37 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	392 330	354 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	538 058	392 330

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Killingen 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,83 - 1,41 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	1,62 %
Balkonger	2,16 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	1,41 %
Stamledningar Värme	0,83 %
Styr & övervakning	2,16 %
El	1,08 %

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.

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 319 604	1 199 656
Övriga årsavgifter	5 400	0
Övriga intäkter	1 836	147
Summa	1 326 840	1 199 803

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	1
Erhållna bidrag	2 852	0
Återbetaln. all Framtid	0	10 650
Summa	2 849	10 651

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	1 176
Städning	36 005	86 535
Övrigt	11 765	0
Trädgårdsarbete	3 952	4 272
Besiktning och service	10 714	0
Summa	62 436	91 983

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	32 273
Tvättstuga	0	581
Källarutrymmen	1 686	0
VA	93 774	0
El	11 399	0
Fasader	0	45 304
Försäkringsärende/vattenskada	4 651	0
Summa	111 510	78 158

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	0	1 937
Ventilation	220 325	0
Summa	220 325	1 937

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	48 597	42 541
Uppvärmning	477 684	426 496
Vatten	104 098	94 241
Sophämtning	87 566	74 906
Summa	717 945	638 184

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 974	42 200
Bredband/Kabeltv	89 622	88 352
Fastighetsskatt	54 505	50 947
Summa	191 101	181 499

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 754	3 609
Övriga förvaltningskostnader	30 987	11 988
Revisionsarvoden	3 500	3 500
Ekonomisk förvaltning	46 252	42 298
Summa	82 494	61 395

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 000	43 000
Övriga arvoden	16 684	0
Löner, arbetare	0	12 686
Sociala avgifter	20 321	18 347
Summa	85 005	74 033

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	91 748	131 954
Summa	91 748	131 954

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 929 629	1 929 629
Årets inköp	29 141 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 070 629	1 929 629
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 060 790	-1 046 462
Årets avskrivning	-18 408	-14 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 079 198	-1 060 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 991 431	868 839
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 500 000</i>	<i>359 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	65 000 000
Summa	90 000 000	90 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 451	278 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	278 451	278 451
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-278 451	-278 451
Utgående ackumulerad avskrivning	-278 451	-278 451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 126	1 662
Skattefordringar	37 012	39 357
Övriga fordringar	29 370	0
Summa	68 508	41 019

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppvärmning	0	4 250
Försäkringspremier	45 519	42 836
Förvaltning	12 656	11 563
Summa	58 175	58 649

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,03 %		3 090 000
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,30 %	3 390 000	
Summa			3 390 000	3 090 000
Varav kortfristig del			3 390 000	3 090 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 390 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 893	10 506
El	3 088	2 448
Uppvärmning	114 337	58 835
Vatten	17 394	15 721
Utgiftsräntor	650	770
Förutbetalda avgifter/hyror	350 960	316 599
Beräknat revisionsarvode	3 500	0
Summa	501 822	404 879

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 340 000	3 340 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att möta de ökade driftskostnaderna har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10%. Denna avgiftsökning trädde i kraft 2026-01-01. Kring årsskiftet drabbades gårdshuset av en mindre vattenskada som påverkat likviditeten negativt med en kostnad på ca 60 Tsek.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Jens Haenel
Kassör

Hans Erik Melander
Styrelseledamot

Jenny Westerberg
Styrelseledamot

Robert Lundström
Ordförande

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

Marie Hessel
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 18:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 17:23

DOCUMENT ID:

r16WWLCTWx

ENVELOPE ID:

Hy2WW8Ap-e-r16WWLCTWx

DOCUMENT NAME:

Brf Killingen 11, 702001-1214 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8c814e01643371b1332579e46c62cd0506c5c4f34cebef
24013c3fad372ea6a19ef86a68e7a4e5b87a36eb79bfce9
214851b8e8191072a5989fa4257fb86b829

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. JENS MORGAN HAENEL jensa.haenel@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:46 28.04.2026 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.127.167
2. ROBERT LUNDSTRÖM robert.e.lundstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:25 28.04.2026 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.31
3. JENNY WESTERBERG jw.westerberg@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:41 01.05.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.104.151
4. HANS ERIK MELANDER hans.melander@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:40 07.05.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.146.105
5. Marie Hessel marie.a.hessel@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:07 07.05.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.36.206

* 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 årsmötet i BRF Killingen 11

Organisationsnummer 702001-1214

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *BRF Killingen 11*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Killingen 11 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker **att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2026-04-28

Revisorns namn

Marie Hessel



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 21:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 17:23

DOCUMENT ID:

ryp--8RpWI

ENVELOPE ID:

rJxn-ZUCp-x-ryp--8RpWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_MH_20260428_.pdf

2 pages

SHA-512:

cafab1e8b611e486e64eff14b6fec185ac61a5540a4d732
3911ca91764bf16a02478bfe3ca454aa87a88e60afd955
5fe07726866fbbc394ef24ad8c18c33a26e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marie Hessel	Signed	07.05.2026 21:14	eID	Swedish BankID
marie.a.hessel@gmail.co m	Authenticated	07.05.2026 21:13	Low	IP: 83.255.127.60

* 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

Brf

K I L L I N G E N

11

FULLMAKT

För _____

att vid föreningsstämman i Brf Killingen 11 den 3 juni 2026 föra min talan och utöva min rösträtt.

Stockholm _____ / _____ 2026

Namnteckning / Lägenhetsbeteckning

Namnförtydligande

OBS!

Lämna fullmakten till den medlem som företräder dig senast tisdag 2/6 2026.

Brf Killingen 11 - Budget 2026

Utfall 2024 Utfall 2025 Budget 2026

Rörelsens huvudintäkter

3021 Årsavgifter bostäder	1 199 656	1 319 604	1 452 000
3029 Årsavgifter övriga objekt	0	0	0
3032 Terrassavgift	0	5 400	11 000
Summa Rörelsens huvudintäkter	1 199 656	1 325 004	1 463 000

Fakturerade kostnader

3541 Administrativ avgift	147	856	0
3542 Andrahandsuthyrning	0	980	0
Summa Fakturerade kostnader	147	1 836	0
Summa Nettoomsättning	1 199 803	1 326 840	1 463 000

Övriga rörelseintäkter

3740 Öres- och kronutjämning	1	-3	0
3980 Erhållna bidrag	0	2 852	0
3990 Övriga intäkter	0	0	0
3993 Återbetaln. all Framtid	10 650	0	0
Summa Övriga rörelseintäkter	10 651	2 849	0
Summa Rörelseintäkter	1 210 454	1 329 689	1 463 000

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ

4000 Fastskötsel, städ material	-1 176	0	-1 000
4120 Entreprenadkostn städ	-86 535	-36 005	-60 000
4130 Sotning	0	-11 765	0
4141 Ventilationskontroll OVK	0	0	0
4155 Övriga serviceavtal	0	0	-4 500
4160 Trädgård och blommor	-4 272	-3 952	-4 000
4185 Mattservice	0	-2 214	-2 500
4186 Service värmeanläggning	0	-8 500	0
4190 Övriga köpta tjänster	0	0	0
Summa Fastighetsskötsel och städ	-91 983	-62 436	-72 000

Reparationer

4300 Reparationer	-32 273	0	-50 000
4331 Tvättstuga	-581	0	0
4332 Trapphus/port/entré	0	0	0
4333 Källarutrymmen	0	-1 686	0
4341 VA	0	-93 774	0
4344 El	0	-11 399	0
4352 Fasader	-45 304	0	0
4361 Gård/marktyr	0	0	0
4380 Försäkringsärende/vattenskada	0	-4 651	-58 800
4399 Temp. rep und eller projekt	0	0	0
Summa Reparationer	-78 158	-111 510	-108 800

Planerat underhåll

4500 Övrigt plan. UH (stamspolning, okulärbesiktning)	0	0	-85 000
4536 Dörrar och lås/porttele	0	0	0
4542 Värme	-1 937	0	0
4543 Ventilation (OVK - Åtgärder samt godkännande)	0	-220 325	0
Summa Planerat underhåll	-1 937	-220 325	-85 000

Taxebundna kostnader

4611 Fastighetsel	-42 541	-48 597	-55 000
4623 Fjärrvärme	-426 496	-477 684	-490 000
4630 Vatten	-94 241	-104 098	-110 000
4640 Sophämtning	-62 466	-71 358	-75 000
4641 Grovsopor, tidningar	-12 440	-16 208	-13 000
Summa Taxebundna kostnader	-638 184	-717 945	-743 000

Övriga driftskostnader			
4710 Fastighetsförsäkringar	-42 200	-46 974	-48 000
4762 Bredband/Kabeltv	-88 352	-89 622	-92 000
Summa Övriga driftskostnader	-130 552	-136 596	-140 000
Fastighetsskatt			
4800 Fastighetsskatt	-52 823	-55 168	0
4805 Beräknad fastighetsskatt	0	0	-56 000
4806 Korr. fastighetsskatt	1 876	663	0
Summa Fastighetsskatt	-50 947	-54 505	-56 000
Summa Driftkostnader	-991 760	-1 303 317	-1 204 800

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial			
5410 Förbrukningsinventarier	-3 476	0	0
5460 Förbrukningsmaterial	-133	-1 754	-2 000
Summa Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-3 609	-1 754	-2 000
Tele och post			
6230 Datakommunikation	-1 121	-1 309	-2 000
6250 Postbefordran	0	-440	-1 000
Summa Tele och post	-1 121	-1 749	-3 000
Förvaltningskostnader			
6420 Revisionsarvoden	-3 500	-3 500	-4 000
6470 Styr.möte/stämma/städdag	-2 622	-2 362	-5 000
6471 Trivselåtgärder	0	0	0
6480 Arvode ekonomisk förvaltning	-42 297	-46 252	-52 000
6482 Extradebitering förvaltn.	-2 232	-7 536	-2 000
6490 Övr förvaltningskostnader	-2 293	-9 988	-5 000
Summa Förvaltningskostnader	-52 945	-69 639	-68 000
Övriga externa tjänster			
6500 Övriga administrativa kostnader	0	-1 003	-1 000
6570 Bankkostnader	-2 836	-7 449	-3 000
Summa Övriga externa tjänster	-2 836	-8 452	-4 000
Övriga externa kostnader			
6990 Övriga externa kostnader	-883	-900	0
Summa Övriga externa kostnader	-883	-900	0
Summa Övriga externa kostnader	-61 395	-82 494	-77 000

Personalkostnader - Arvoden			
6410 Styrelsearvoden	-43 000	-48 000	-44 000
6411 Övriga arvoden	0	-16 684	0
Summa Arvoden	-43 000	-64 684	-44 000

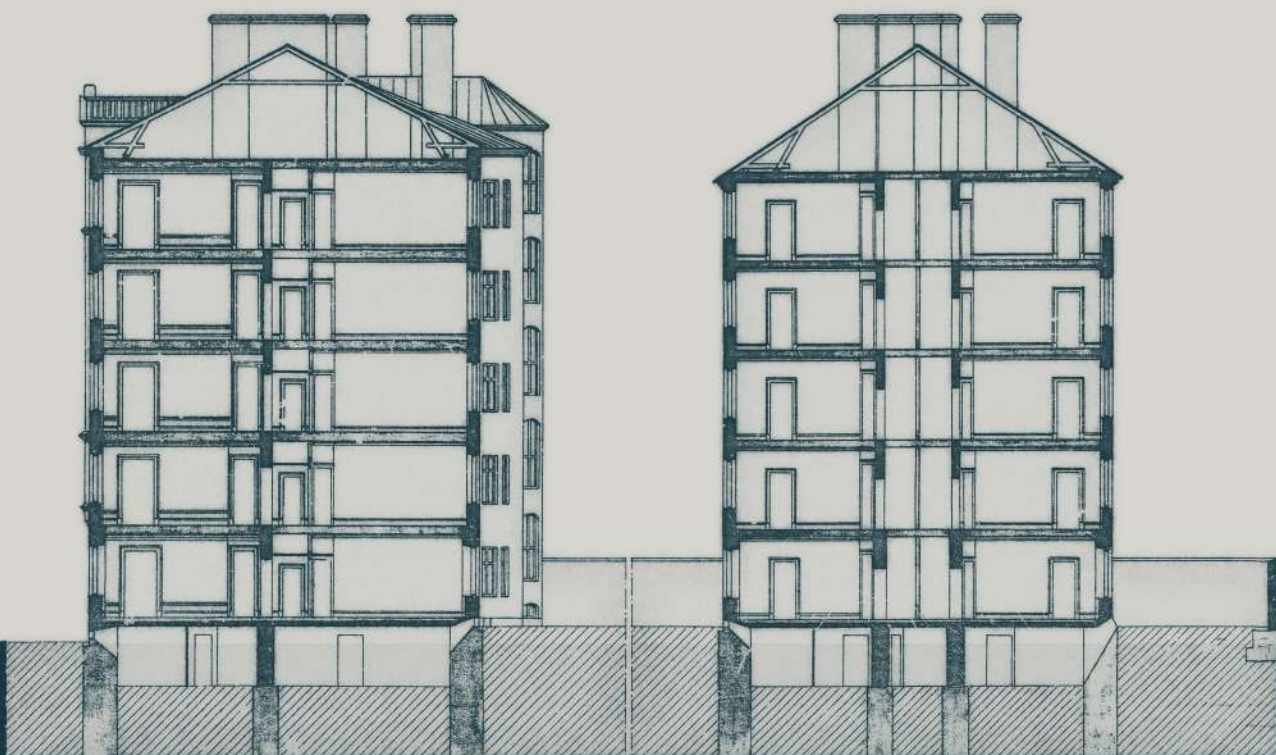
Löner			
7010 Löner (ersättning för utfört arbete)	-12 686	0	-8 000
Summa Löner till kollektivanställda	-12 686	0	-8 000

Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal			
7510 Lagstadgade arb giv avg	-18 347	-20 321	-18 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-18 347	-20 321	-18 000
Summa Personalkostnader	-74 033	-85 005	-70 000

Resultat före Avskrivningar			
Summa Resultat före Avskrivningar	83 266	-141 126	111 200

Avskrivningar			
7821 Avskrivn byggnader	-14 328	-18 408	-15 000
7822 Avskrivning fast. förbättr	0	0	0
Summa Avskrivningar	-14 328	-18 408	-15 000

Summa Rörelsekostnader	-1 141 516	-1 489 224	-1 366 800
Rörelseresultat			
Summa Rörelseresultat	68 938	-159 534	96 200
Finansiella poster			
8111 Utdelningar på andelar i intresseför	0	10 900	12125
Summa Resultat från andelar i intresseföretag	0	10 900	12125
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
8310 Räntein fr omstillg moms	3 230	0	0
8311 Ränteint fr bank	0	61	0
8314 Skattefria ränteintäkter	800	464	0
8316 Ränta Räntekonto	239	822	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 269	1 347	0
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8410 Låneräntor	-131 954	-91 748	-94 000
8422 Dröjsmålsränta	0	0	0
8423 Kostn.ränta, skatt	0	0	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-131 954	-91 748	-94 000
Resultat efter finansiella poster	-131 954	-91 748	-94 000
Summa Resultat efter finansiella poster	-58 747	-239 036	14 325
Årets resultat	-58 747	-239 036	14 325



ORDFÖRANDE | ROBERT LUNDSTRÖM
SEKRETERARE | JENNY WESTERBERG
KASSÖR | JENS HAENEL
LEDAMOT | HANS MELANDER

070-374 84 77 | ROBERT.LUNDSTROM@DOBELNSGATAN87.SE
070-140 71 40 | JENNY.WESTERBERG@DOBELNSGATAN87.SE
070-633 41 44 | JENS.HAENEL@DOBELNSGATAN87.SE
073-978 87 84 | HANS.MELANDER@DOBELNSGATAN87.SE

WWW.DOBELNSGATAN87.SE