

Årsredovisning
för
Brf Killingen 31

769604-1289

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Killingen 31 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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades den 5 oktober 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Killingen 31 på Sveavägen 122 i Stockholm och innehar marken med äganderätt.

Fastigheten uppfördes 1931 och totalrenoverades 1997. Huset består av 33 lägenheter där samtliga är bostadsrätter. Föreningen upplåter också 2 lokaler med hyresrätt. Fastigheten har en total bostadsyta om 1 470 kvm samt lokaler om ca 584 kvm (exkl. garageytor).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil. Samtliga lokaler i fastigheten är uthyrda. Vid årskiftet var samtliga bilparkeringsplatser uthyrda. Endast en motorcykelplats var vakant. Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan januari 2007 och några avgiftsförändringar är i nuläget inte planerade.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Den gemensamma gården har under året skötts av Stockholms Trädgårdstjänst AB.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB (tid. Princip Redovisning AB)
Teknisk Förvaltning	City Förvaltnings AB
Trappstädning	Catarina Larssons Cleaning AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en stor del av fastighetens liggande stammar byts eller relinats av Stockholm relining och dess samarbetspartners och samtliga vertikala stammar har spolats av Solna Högtryck. Därutöver har en Ratexx-installation genomförts i rörsystemet av Solna Högtryck. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i december av Radea AB. För att erhålla godkännande av OVK krävs åtgärder i tre lägenheter.

Föreningens undercentral har under året havererat och behöver ersättas, då reparation inte är möjlig.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 49(51) och vid årets slut 51(49) stycken.
Antalet överlåtelse under året har varit 3 stycken.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 har varit:

Henrik Birath	Ledamot (ordförande)
Sofie Skog	Ledamot (kassör)
Adrian Culafic Dias	Ledamot
Erik Nilsson	Ledamot
Andrea Voyer	Ledamot

Emma Strand	Suppleant
Erik Wallrup	Suppleant

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor är Karolina Lövström, auktoriserad revisor på WeAudit Sweden AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 086	2 148	2 032	2 168
Resultat efter finansiella poster	-73	-99	-27	134
Soliditet (%)	79,1	78,9	76,6	76,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	465	465	465	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 169	3 183	3 661	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 687	4 707	5 415	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-93	86	109	0
Räntekänslighet (%)	10,1	10,1	11,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	240	225	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	27,2	31,8	33,2	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

En högre oväntad kostnad än budgeterad skapade underskottet.

Föreningen har fortsatt prioritera att amortera ned lånen, vilket också skedde under hösten 2025. Bortsett från föreningens avskrivningar är resultatet positivt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 473 388	4 314 238	3 024 854	95 938	-99 274	28 809 144
Disposition av föregående års resultat:			279 000	-378 274	99 274	0
Årets resultat					-72 566	-72 566
Belopp vid årets utgång	21 473 388	4 314 238	3 303 854	-282 336	-72 566	28 736 578

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-282 336
årets förlust	-72 566
	-354 902
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	276 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-497 293
i ny räkning överföres	-133 609
	-354 902

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	2 086 021	2 148 243
Övriga rörelseintäkter	2	421 870	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 507 891	2 148 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 805 452	-1 382 238
Övriga externa kostnader	4	-163 539	-151 363
Personalkostnader	5	-63 081	-70 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-285 456	-285 456
Summa rörelsekostnader		-2 317 528	-1 890 024
Rörelseresultat		190 363	258 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 537	219
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-277 466	-357 712
Summa finansiella poster		-262 929	-357 493
Resultat efter finansiella poster		-72 566	-99 274
Resultat före skatt		-72 566	-99 274
Årets resultat		-72 566	-99 274

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 811 182	35 087 894
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	86 717	95 461
Summa materiella anläggningstillgångar		34 897 899	35 183 355
Summa anläggningstillgångar		34 897 899	35 183 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		356 888	551 661
Övriga fordringar		22 950	837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	44 400
Summa kortfristiga fordringar		379 838	596 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 053 967	755 177
Summa kassa och bank		1 053 967	755 177
Summa omsättningstillgångar		1 433 805	1 352 075
SUMMA TILLGÅNGAR		36 331 704	36 535 430

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 787 626	25 787 626
Fond för yttre underhåll		3 303 854	3 024 854
Summa bundet eget kapital		29 091 480	28 812 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-282 336	95 938
Årets resultat		-72 566	-99 274
Summa fritt eget kapital		-354 902	-3 336
Summa eget kapital		28 736 578	28 809 144
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 890 000	2 920 000
Leverantörsskulder		161 220	145 603
Skatteskulder		0	11 544
Övriga skulder		32 682	62 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		511 224	586 237
Summa kortfristiga skulder		3 595 126	3 726 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 331 704	36 535 430

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		190 363	258 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		285 456	285 456
Erhållen ränta		14 537	219
Betald ränta		-277 466	-357 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		212 890	186 182
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		194 773	85 317
Förändring av kortfristiga fordringar		22 287	-21 656
Förändring av leverantörsskulder		15 617	44 230
Förändring av kortfristiga skulder		-116 777	-106 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten		328 790	187 491
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-30 000	-1 040 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 000	-1 040 000
Årets kassaflöde		298 790	-852 509
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		755 177	1 607 686
Likvida medel vid årets slut		1 053 967	755 177

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.
Räkenskapsåret 2020 var första året som skulder till kreditinstitut klassificerades på ovannämnt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,93%
Maskiner och inventarier	10%
Installation fastighetsnät	5%

Nyckeltalsdefinitioner

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	682 850	682 851
Hyror lokaler	1 602 615	1 375 061
Hyror garage och parkeringsplatser	132 900	124 700
Hyresbortfall lokaler	-342 450	-46 100
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	9 378	10 335
Påminnelseavgifter	720	1 380
Öres- och kronutjämning	7	16
Momsomprövning	415 006	0
Ersättning FNI	6 864	0
	2 507 890	2 148 243

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	102 655	61 056
Städning	90 185	84 097
Tillsyn, besiktning, serviceavtal	43 175	41 030
Trädgårdsskötsel	35 204	25 820
Snöröjning/sandning	4 851	5 076
Reparationer	574 402	149 638
Elavgifter	97 128	92 228
Fjärrvärme	338 241	344 411
Vatten	92 766	84 250
Renhållning/återvinning	149 092	202 729
Fastighetsförsäkring	71 028	68 082
Fastighetsskatt lokaler/garage	140 000	160 000
Fastighetsavgift bostäder	56 892	53 790
Kabel-TV	10 125	10 030
	1 805 744	1 382 237

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	10 289	11 458
Porto	2 602	2 550
Datakommunikation	8 042	9 258
Bankkostnader	4 313	4 017
Styrelse-/medlemsmöten	16 163	17 943
Revisionsarvoden	40 877	22 069
Arvode ekonomisk förvaltning	54 340	54 833
Övriga externa kostnader	8 267	13 849
Övriga förvaltningskostnader	18 645	15 388
	163 538	151 365

Not 5 Arvode och personalkostnader

	2025	2024
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode och andra ersättningar	48 000	54 000
Sociala kostnader	15 081	16 967
Totala arvoden, andra ersättningar samt sociala avgifter	63 081	70 967

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	277 466	357 712
	277 466	357 712

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 341 693	40 341 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 341 693	40 341 693
Ingående avskrivningar	-5 253 799	-4 977 087
Årets avskrivningar	-276 712	-276 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 530 511	-5 253 799
Utgående redovisat värde	34 811 182	35 087 894
Taxeringsvärden byggnader	41 800 000	38 200 000
Taxeringsvärden mark	50 200 000	54 800 000
	92 000 000	93 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 152	260 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 152	260 152
Ingående avskrivningar	-164 690	-155 946
Årets avskrivningar	-8 744	-8 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 434	-164 690
Utgående redovisat värde	86 718	95 462

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek ränta fn 3,10% villkorsändringsdag 2026-02-05	2 890 000	2 920 000
Stadshypotek ränta fn 4,44% villkorsändringsdag 2028-10-30	4 000 000	4 000 000
	6 890 000	6 920 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000
	22 500 000	22 500 000

Årsredovisningen beslutades den 29 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Birath
Ordförande

Erik Nilsson

Andrea Voyer

Sofie Skog

Adrian Culafic Dias

Min revisionsberättelse har lämnats

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



Brf Killingen 31 Årsredovisning 2025.pdf

(139282 byte)
SHA-512: be23c6bf77f95fa2874e7be0d49b79e262ac7
85dfd38cdb070a0407081498146c74030bfd900c6c740f
dcab25a1da8662487d63216df6c36c7c5fced1945a84b

Underskrifter

2026-05-04 17:13:37 (CET)



Adrian Culafic Dias

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 19:41:50 (CET)



Andrea Voyer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 17:29:12 (CET)



Henrik Birath

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 19:30:44 (CET)



Nils Erik Anton Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 18:55:40 (CET)



Sofie Skog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 08:20:17 (CET)



Emma Karolina Lövström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Killingen 31

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:

a738d662ca60c7f4aa9a040927fa810ce97652867d25fab0910a3f40a0dd53f7b398591d8d97a9ab649d96520251ca32e4b06a5932423a0ac567d37046743283



Om detta kvitto

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