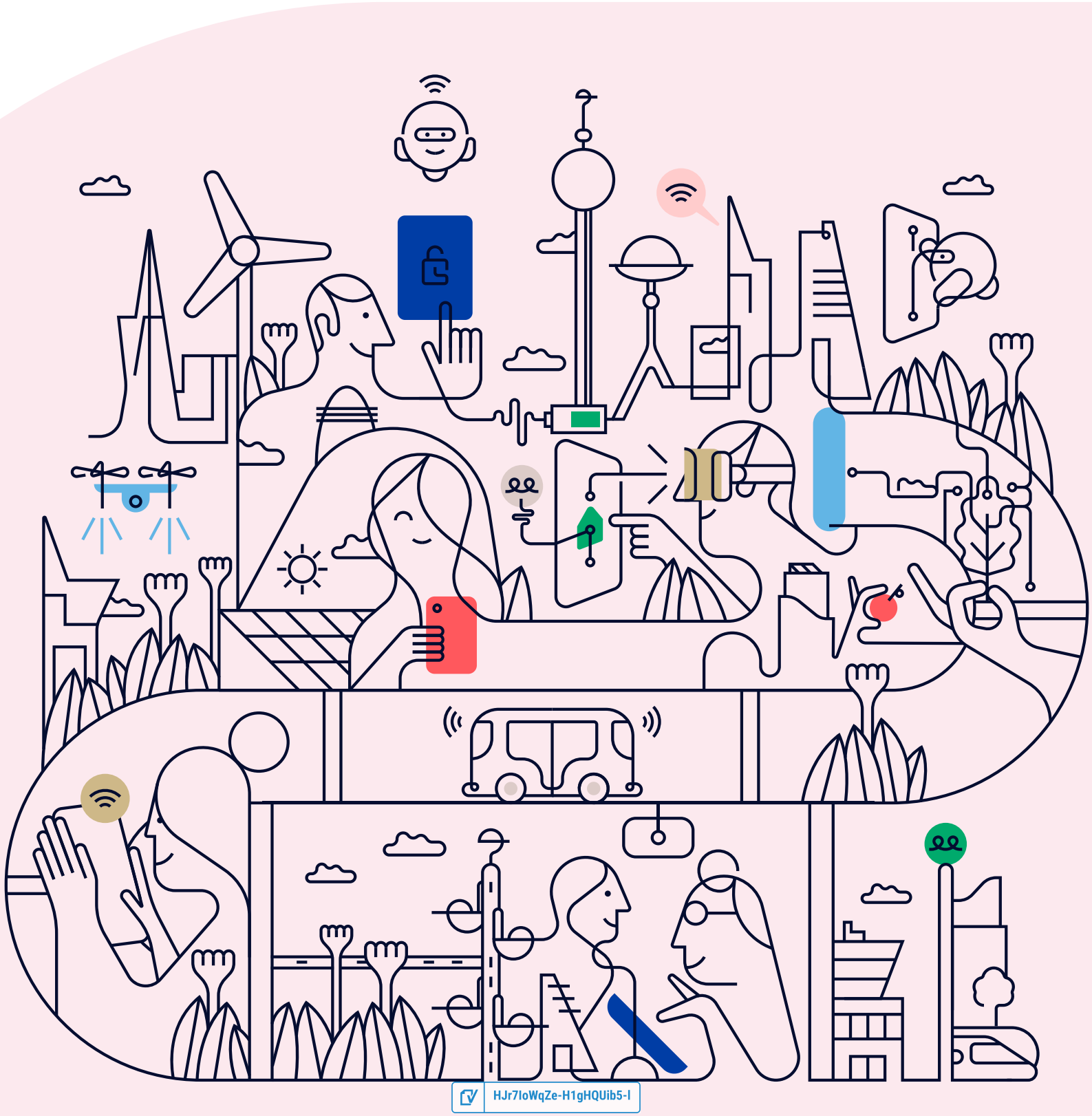
2025
Årsredovisning

Brf Kilian 9



HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilian 9

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. 4
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. 18**

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

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.

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2436 kvm. Byggnadens totalyta är 2 436 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Alm	Ordförande
Sonny Cervin	Vice ordförande
Markus Ljung	Sekreterare

Valberedning

Filippa Blomstedt

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Firmateckning

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

Revisorer

Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Jonathan Sjödahl	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2006
- Byte till säkerhetsdörrar - Dörrar byttes under första halvåret 2006

2007
- Byte av fönster i lägenheter - Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
- Uppfräschning av fasad och balkonger - Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av putsskador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.

2011
- Åtgärder trapphus - Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
- Omläggning av tak - Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar

2012
- Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel - Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
- Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler - I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare

2013
- Byggnation av kretsloppsrum - I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
- Indragning av fiber från Telia - I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefoni och digitaltv

2014-2015
- Ny värmeanläggning - Ny värmeväxlare inkluderande avgasare och och magnetfilter.
- Nya tappvattenstammar - Dragning av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset.
- Installation av individuella vattenmätare.

2015
- Installation av handdukstorkar i badrum - Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
- Ny tappvattenservis - Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
- Spolning och reparation av dagvattenrör - Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

2015 Relining av avloppsstammar - Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.

2018 Ny torktumlare och tvättmaskin - Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.

2020 Ny tvättmaskin och nytt torkskåp. - Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.

2022 Lås till lägenhetsdörrar kommer att gås igenom av låssmed på samtliga dörrar - Klart

2024 Dränerat om framsida och kortsida Kilian Zollsgatan
Nytt torkskåp lilla tvättstuga

2025 Dränerat på baksidan och uppfräschning av trädgård

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Nilssons Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har förhandlat om lånen och fått en lägre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 914 315	1 854 726	1 790 090	1 788 061
Resultat efter fin. poster	-155 811	-2 799 129	146 137	120 696
Soliditet (%)	61	64	71	71
Yttre fond	163 200	787 438	636 838	486 238
Taxeringsvärde	54 400 000	50 200 000	50 200 000	50 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	749	717	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	96,9	96,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 057	4 500	3 616	3 733
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 057	4 500	3 616	3 733
Sparande / kvm totalyta, kr	166	188	172	238
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	27	24	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	106	90	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	41	39	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	174	153	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	3,79	3,87	-
Räntekänslighet (%)	6,56	5,99	5,04	-

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 vatten (totalt 53 907 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Förlusten består av att vi dränera baksidan och gjorde om utemiljön. Detta var i vår plan men inte budgeterat då tanken var att skjuta det på en tid framåt. Vi fick dock ett bra erbjudande av mark & miljö som vi inte kunde tacka nej till. Vi har även precis dragit igång ett projekt med ny 50-årig underhållsplan för att på ett tydligare

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

sett kunna få koll på vår avsättning för framtida underhåll. Tanken är att justera budgeten och eventuella höjningar utefter den.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 783 959	-	-	19 783 959
Upplåtelseavgifter	2 780 114	-	-	2 780 114
Fond, yttre underhåll	787 438	787 438	163 200	163 200
Balanserat resultat	-123 610	-2 011 691	-163 200	-2 298 500
Årets resultat	-2 799 129	2 799 129	-155 811	-155 811
Eget kapital	**20 428 773**	**0**	**-155 811**	**20 272 962**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 135 300
Årets resultat	-155 811
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 200
Totalt	**-2 454 311**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 258
Balanseras i ny räkning	**-2 389 053**

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

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 914 315	1 854 726
Övriga rörelseintäkter	3	5 356	32 883
Summa rörelseintäkter		**1 919 671**	**1 887 609**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-987 336	-3 859 395
Övriga externa kostnader	9	-139 430	-119 410
Personalkostnader	10	-77 269	-76 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-494 338	-273 324
Summa rörelsekostnader		**-1 698 372**	**-4 328 315**
RÖRELSERESULTAT		**221 299**	**-2 440 706**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 197	16 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-382 307	-375 021
Summa finansiella poster		**-377 110**	**-358 422**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-155 811**	**-2 799 129**
ÅRETS RESULTAT		**-155 811**	**-2 799 129**

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	30 400 411	30 885 151
Markanläggningar	13	1 719 917	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 120 328**	**30 885 151**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**32 120 328**	**30 885 151**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 066	11 782
Övriga fordringar	15	889 137	948 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	57 877	53 021
Summa kortfristiga fordringar		**951 080**	**1 013 579**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**951 080**	**1 013 579**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 071 409**	**31 898 730**

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 564 073	22 564 073
Fond för yttre underhåll		163 200	787 438
Summa bundet eget kapital		**22 727 273**	**23 351 511**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 298 500	-123 610
Årets resultat		-155 811	-2 799 129
Summa ansamlad förlust		**-2 454 311**	**-2 922 738**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 272 962**	**20 428 773**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 194 570	0
Summa långfristiga skulder		**12 194 570**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	124 740	10 961 808
Leverantörsskulder		38 219	51 708
Skatteskulder		130 806	125 541
Övriga kortfristiga skulder		17 673	23 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	292 439	307 449
Summa kortfristiga skulder		**603 877**	**11 469 957**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 071 409**	**31 898 730**

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**221 299**	**-2 440 706**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	494 338	273 324
	715 637	**-2 167 382**
Erhållen ränta	5 197	16 599
Erlagd ränta	-397 452	-359 637
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**323 382**	**-2 510 421**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 396	-72 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 867	41 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**335 911**	**-2 541 803**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 729 515	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 729 515**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	2 450 000
Amortering av lån	-142 498	-297 450
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 357 502**	**2 152 550**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-36 102**	**-389 253**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**840 952**	**1 230 204**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**804 849**	**840 952**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilian 9 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.

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, 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	5,00 %
Stomme och grund	1,42 %
Yttertak	3,27 %
Fasader	4,26 %
Balkonger	2,13 %
Fönster	2,03 %
Stamledningar VA	2,13 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Styr & övervakning	4,26 %
El	2,43 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggningar	3,33 %

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.

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

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	1 716 708	1 666 884
Hyresintäkter förråd	4 000	0
Bredband	107 172	107 172
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	-599
Kallvatten, moms	15 547	13 788
Varmvatten, moms	38 360	35 942
Påminnelseavgift	120	420
Pantsättningsavgift	6 732	4 011
Överlåtelseavgift	9 996	4 299
Administrativ avgift	0	343
Andrahandsuthyrning	15 680	22 466
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	**1 914 315**	**1 854 726**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 954	0
Försäkringsersättning	0	32 883
Återbäring försäkringsbolag	3 402	0
Summa	**5 356**	**32 883**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	138 752	127 501
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 456	2 150
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 000	5 000
Städning utöver avtal	20 049	394
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 681	0
Gårdkostnader	15 718	3 568
Gemensamma utrymmen	8 770	15 649
Snöröjning/sandning	688	2 681
Serviceavtal	16 930	15 059
Förbrukningsmaterial	3 792	2 426
Summa	**243 835**	**174 428**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 948	6 000
Dörrar och lås/porttele	0	1 420
VVS	11 104	1 620
Ventilation	0	1 095
Elinstallationer	0	16 457
Fasader	0	31 250
Skador/klotter/skadegörelse	0	39 963
Summa	**13 052**	**97 805**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Vind	65 258	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 991 184
Summa	**65 258**	**2 991 184**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	62 759	64 972
Uppvärmning	245 632	259 188
Vatten	136 058	100 073
Sophämtning/renhållning	10 721	9 934
Summa	**455 170**	**434 167**

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 973	0
Bredband	107 813	98 241
Fastighetsskatt	67 236	63 570
Summa	**210 022**	**161 811**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 295	615
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	517	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	669
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	15 313
Styrelseomkostnader	0	9 800
Fritids och trivselkostnader	6 164	726
Föreningskostnader	0	2 158
Förvaltningsarvode enl avtal	64 171	61 588
Överlåtelsekostnad	12 348	6 018
Pantsättningskostnad	7 056	7 740
Administration	6 800	4 164
Konsultkostnader	3 744	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 460	0
Summa	**139 430**	**119 410**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 977
Arbetsgivaravgifter	18 469	18 210
Summa	**77 269**	**76 187**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	382 307	374 970
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	51
Summa	**382 307**	**375 021**

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 838 912	34 838 912
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**34 838 912**	**34 838 912**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 953 761	-3 680 437
Årets avskrivning	-484 740	-273 324
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 438 501**	**-3 953 761**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 400 411**	**30 885 151**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 586 000*	*10 586 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 200 000
Summa	**54 400 000**	**50 200 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	1 729 515	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 729 515**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-9 598	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 598**	**0**
Utgående restvärde enligt plan	1 719 917	0

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 892	59 892
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**59 892**	**59 892**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-59 892	-59 892
Utgående ackumulerad avskrivning	**-59 892**	**-59 892**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	83 127	81 524
Momsavräkning	1 161	19 401
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 899
Transaktionskonto	153 661	230 698
Borgo räntekonto	651 188	610 254
Summa	**889 137**	**948 776**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 048	9 117
Förutbet försäkr premier	36 382	34 973
Förutbet bredband	9 250	8 931
Upplupna intäkter	4 197	0
Summa	**57 877**	**53 021**

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,52 %	4 089 782	4 156 608
Nordea Hypotek AB	2027-11-17	2,67 %	4 323 778	4 367 450
Nordea Hypotek AB	2027-06-16	2,50 %	2 413 250	2 437 750
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,70 %	1 492 500	
Summa			**12 319 310**	**10 961 808**
Varav kortfristig del			124 740	10 961 808

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 695 610 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
Upplupna kostnader	-14 783	-15 106
Uppl kostn el	5 405	5 682
Uppl kostnad Värme	32 597	31 660
Uppl kostn räntor	55 033	70 178
Uppl kostn vatten	11 465	11 048
Uppl kostnad Sophämtning	-945	-655
Uppl kostnad arvoden	38 197	38 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 001	12 002
Förutbet hyror/avgifter	153 469	154 440
Summa	**292 439**	**307 449**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 835 000	15 835 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Malmö

Patrik Alm
Ordförande

Sonny Cervin
Vice ordförande

Markus Ljung
Sekreterare

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

Azets revision & rådgivning AB, Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Jonathan Sjödahl
Internrevisor

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 09:46

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.03.2026 15:58

DOCUMENT ID:
H1gHQUib5-l

ENVELOPE ID:
HJr7IoWqZe-H1gHQUib5-l

DOCUMENT NAME:
Brf Kilian 9, 769608-0162 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
5fa6147a43c9d65220e97213cd7800ea18ba87cb67c0332938423e8628282d1bb9d6c3e6355f4a068f6f03f11eae951f332f5adb156e0e159c9809d35d9c4e30

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. **BJÖRN MARKUS MIKAEL LJUNG**	**Signed**	**13.03.2026 18:00**	**eID**	**Swedish BankID**
markus.ljung@hotmail.com	Authenticated	13.03.2026 17:55	Low	IP: 82.192.189.26
2. **PATRIK ALM**	**Signed**	**13.03.2026 19:05**	**eID**	**Swedish BankID**
patrikalm91@hotmail.com	Authenticated	13.03.2026 19:03	Low	IP: 172.225.210.195
3. **SONNY CERVIN**	**Signed**	**15.03.2026 09:31**	**eID**	**Swedish BankID**
cervinsonny@gmail.com	Authenticated	13.03.2026 17:08	Low	IP: 213.65.210.225
4. **Karl Jonathan Sjödahl**	**Signed**	**18.03.2026 16:33**	**eID**	**Swedish BankID**
jonathan.sjodahl@hotmail.se	Authenticated	17.03.2026 08:32	Low	IP: 213.67.3.99
5. **Niklas Franz Bromér**	**Signed**	**25.03.2026 09:46**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	24.03.2026 22:11	Low	IP: 213.64.144.157

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 9, org.nr 769608-0162.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 9 för ÅR 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ByrQLo-9bg-Byr7Lob5Wg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kilian 9 för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

Jonathan Sjödal
Förtroendevald revisor

ByrQLo-9bg-Byr7Lob5Wg

SEALED BY Verified BYRQLO-9BG-BYR7LOB5WG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.03.2026 09:46

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.03.2026 15:58

DOCUMENT ID:
Byr7Lob5Wg

ENVELOPE ID:
ByrQLo-9bg-Byr7Lob5Wg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Kilian 9 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
342214383fb1863af91b4facd360ab5e2806d1a0a11c9f50afae104e34c0f119ed8356ce4986a6e4e15529f01baf78d669b031ac1c240a11c86e950ecd02bb4f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Jonathan Sjödahl	**Signed**	**18.03.2026 16:33**	**eID**	**Swedish BankID**
jonathan.sjodahl@hotmail.se	Authenticated	16.03.2026 15:05	Low	IP: 213.158.42.20
2. Niklas Franz Bromér	**Signed**	**25.03.2026 09:46**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	24.03.2026 22:10	Low	IP: 208.56.29.112

* 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