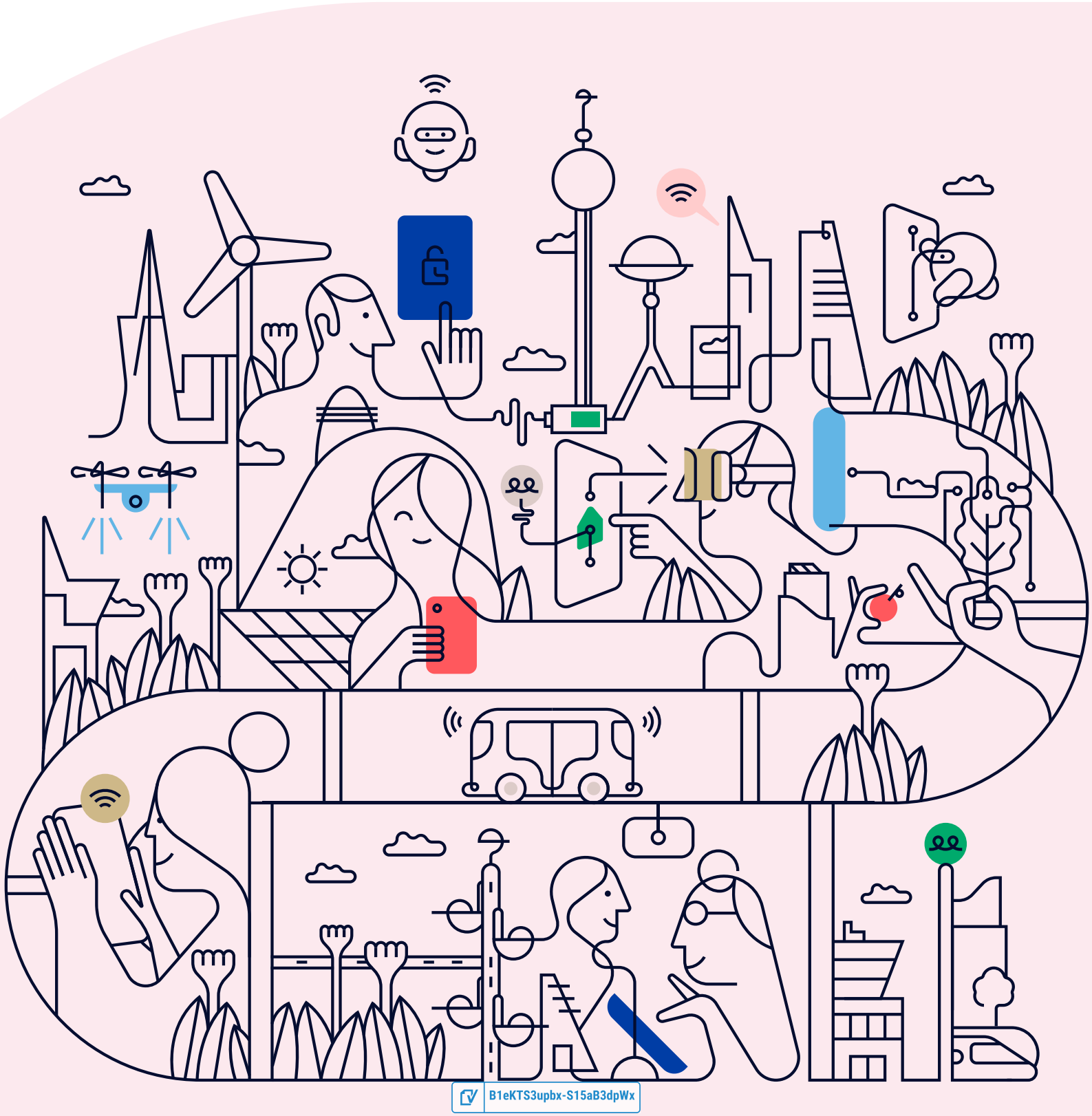
2025

Årsredovisning

Brf Kilian 7



B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilian 7

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

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

Underskrifter ..... **s. 17**

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

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.

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 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
Beritsholm 8	2013	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 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 4 hyreslägenheter om 172 kvm och 47 bostadsrätter om totalt 2 947 kvm. Byggnadernas totalyta är 3119 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jesper Anderberg	Ordförande
Annika Louise Jerneryd	Styrelseledamot
Ingrid Maria Olsson	Styrelseledamot
Johan Löwegren	Styrelseledamot
Torbjörn Brange	Styrelseledamot

Valberedning

Camilla Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-11. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2020-2021	Renovering av fasad och tak, samt byte av balkongräcken och fronter
2022	OVK & Energideklaration

Planerade underhåll

2026	Undersökning av värmeledningar
2026-2027	Renovering av fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Lars Hansson AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har historiskt höjt avgifterna med två procent per år. Från 1 januari höjdes dock avgifterna med 10 procent. Detta gjordes eftersom prishöjningar aviserats på ett flertal av de tjänster som utgör stora kostnadsposter i föreningens ekonomi. Det gäller framför allt värme och el men även vatten. Därtill har föreningen haft lån som bundits i gynnsamt ränteläge men som börjat löpa ut i ett mindre gynnsamt ränteläge. Kort sagt har föreningen drabbats av samma saker som de flesta andra och därför också gjort som dessa och höjt avgifterna.

Föreningens ekonomi är, trots ovanstående, god men omvärlden är fortsatt i ett osäkert läge och fler prishöjningar har aviserats. En av styrelsens främsta uppgifter är därför att även fortsatt följa upp hur föreningens ekonomi påverkas av det allmänna ekonomiska läget.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 023 256	2 720 546	2 666 378	2 681 499
Resultat efter fin. poster	-190 695	-271 950	181 617	-2 723
Soliditet (%)	63	63	62	62
Yttre fond	640 450	415 450	210 000	210 000
Taxeringsvärde	75 000 000	70 000 000	72 000 000	72 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	838	791	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	88,9	83,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 909	9 125	9 145	9 165
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 415	8 434	8 454	8 472
Sparande / kvm totalyta, kr	236	59	206	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	25	24	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	185	168	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	66	36	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	276	228	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	2,63	1,87	-
Räntekänslighet (%)	9,82	10,89	11,57	-

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

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

Som framgår av en hopläsning av resultaträkningen och kassaflödesanalysen är förlusten i sin helhet hänförlig till poster som påverkar resultatet men inte kassaflödet. I detta fall handlar det om att föreningen gjort en övergång till K3 redan i detta bokslut och den enorma ökning av avskrivningarna som detta inneburit. Styrelsen har inte för avsikt att höja avgifterna för att täcka den ökningen på ett bräde utan det kommer att ske över tid. Det innebär att de ökade avskrivningarna kommer att påverka resultatet negativt även kommande år om än i minskande omfattning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	52 109 692	-	-	52 109 692
Upplåtelseavgifter	4 292 878	-	-	4 292 878
Fond, yttre underhåll	415 450	-	225 000	640 450
Balanserat resultat	-10 124 526	-271 950	-225 000	-10 621 476
Årets resultat	-271 950	271 950	-190 695	-190 695
Eget kapital	**46 421 544**	**0**	**-190 695**	**46 230 849**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 396 476
Årets resultat	-190 695
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
Totalt	**-10 812 171**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-10 812 171**

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

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 023 256	2 720 546
Övriga rörelseintäkter	3	95 743	0
Summa rörelseintäkter		**3 118 999**	**2 720 546**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 512 305	-1 444 281
Övriga externa kostnader	8	-150 467	-292 998
Personalkostnader	9	-127 050	-120 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-926 882	-456 420
Summa rörelsekostnader		**-2 716 704**	**-2 314 671**
RÖRELSERESULTAT		**402 295**	**405 875**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 979	19 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-600 969	-697 623
Summa finansiella poster		**-592 990**	**-677 825**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-190 695**	**-271 950**
ÅRETS RESULTAT		**-190 695**	**-271 950**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	66 633 410	67 545 686
Maskiner och inventarier	12	12 300	26 906
Pågående projekt	13	249 066	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**66 894 776**	**67 572 592**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**66 894 776**	**67 572 592**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		121 309	11 707
Övriga fordringar	14	6 434 516	5 895 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 027	83 499
Summa kortfristiga fordringar		**6 638 852**	**5 990 472**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 638 852**	**5 990 472**
SUMMA TILLGÅNGAR		**73 533 629**	**73 563 065**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 402 570	56 402 570
Fond för yttre underhåll		640 450	415 450
Summa bundet eget kapital		**57 043 020**	**56 818 020**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 621 476	-10 124 526
Årets resultat		-190 695	-271 950
Summa ansamlad förlust		**-10 812 171**	**-10 396 476**
SUMMA EGET KAPITAL		**46 230 849**	**46 421 544**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 195 201	18 855 201
Summa långfristiga skulder		**15 195 201**	**18 855 201**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 060 000	7 460 000
Leverantörsskulder		360 130	184 912
Skatteskulder		171 054	164 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	516 395	477 239
Summa kortfristiga skulder		**12 107 579**	**8 286 320**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**73 533 629**	**73 563 065**

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**402 295**	**405 875**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	926 882	456 420
	1 329 177	**862 295**
Erhållen ränta	7 979	19 798
Erlagd ränta	-602 810	-703 078
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**734 346**	**179 015**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-154 971	-28 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	223 100	204 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**802 475**	**354 882**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-249 066	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-249 066**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 975 000
Amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-60 000**	**2 915 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**493 409**	**3 269 882**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 813 842**	**2 543 961**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**6 307 251**	**5 813 842**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilian 7 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, 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	1,29 %
Yttertak	2,37 %
Fasader	2,37 %
Balkonger	4,51 %
Fönster	45,09 %
Stamledningar VA	4,51 %
Stamledningar Värme	3,01 %
Styr & övervakning	5,01 %
El	2,25 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

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	2 581 512	2 320 738
Hyresintäkter bostäder	303 374	290 220
Hyresintäkter lokaler	5 250	0
Hyresintäkter förråd	1 560	1 560
Intäkter kabel-TV	4 080	4 335
Bredband	93 060	92 544
Pantsättningsavgift	6 438	5 682
Överlåtelseavgift	11 686	4 299
Administrativ avgift	3 185	1 176
Andrahandsuthyrning	11 724	0
Vidarefakturerade kostnader	1 385	0
Öres- och kronutjämning	2	-8
Summa	**3 023 256**	**2 720 546**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	91 539	0
Återbäring försäkringsbolag	4 204	0
Summa	**95 743**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	148 621	143 040
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 110	20 386
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	22 028
Besiktningar	0	2 981
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 500	0
Gårdkostnader	888	0
Snöröjning/sandning	3 360	9 015
Serviceavtal	5 537	7 206
Förbrukningsmaterial	138	0
Summa	**178 153**	**204 656**

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	7 000
Tvättstuga	6 206	1 880
Dörrar och lås/porttele	2 734	34 652
VVS	51 680	3 795
Värmeanläggning/undercentral	7 799	12 816
Ventilation	8 613	0
Elinstallationer	0	7 024
Fönster	15 089	20 680
Balkonger/altaner	12 905	0
Vattenskada	35 273	83 747
Summa	**140 299**	**171 594**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	75 077	78 100
Uppvärmning	539 555	576 617
Vatten	187 205	206 183
Sophämtning/renhållning	26 499	30 887
Summa	**828 336**	**891 787**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 252	0
Självrisk	103 532	0
Kabel-TV	39 443	0
Bredband	91 366	93 114
Fastighetsskatt	87 924	83 130
Summa	**365 517**	**176 244**

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 095	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 875	16 250
Fritids och trivselkostnader	1 311	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	73 218	70 252
Överlåtelsekostnad	18 522	10 030
Pantsättningskostnad	9 702	10 248
Administration	7 517	54 730
Konsultkostnader	6 869	131 000
Bostadsrätterna Sverige	6 120	0
Summa	**150 467**	**292 998**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	96 675	92 051
Arbetsgivaravgifter	30 375	28 921
Summa	**127 050**	**120 972**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	600 928	693 559
Dröjsmålsränta	12	157
Kostnadsränta skatter och avgifter	29	307
Övriga räntekostnader	0	3 600
Summa	**600 969**	**697 623**

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 999 997	71 999 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**71 999 997**	**71 999 997**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 454 311	-4 029 331
Årets avskrivning	-912 276	-424 980
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 366 587**	**-4 454 311**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**66 633 410**	**67 545 686**
I utgående restvärde ingår mark med	*26 678 908*	*26 678 908*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	32 000 000
Summa	**75 000 000**	**70 000 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 200	157 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**157 200**	**157 200**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-130 294	-98 854
Årets avskrivning	-14 606	-31 440
Utgående ackumulerad avskrivning	**-144 900**	**-130 294**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 300**	**26 906**

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	249 066	0
Summa pågående arbeten	**249 066**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	83 073	81 424
Övriga kortfristiga fordringar	44 192	0
Transaktionskonto	5 248 860	4 743 542
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**6 434 516**	**5 895 266**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 269	7 974
Förutbet försäkr premier	44 192	43 252
Förutbet kabel-TV	13 268	0
Förutbet bredband	19 298	32 273
Summa	**83 027**	**83 499**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-12-01	3,04 %	7 400 000	7 400 000
Handelsbanken	2028-12-01	2,72 %	2 627 140	2 627 140
Handelsbanken	2026-04-30	0,79 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,04 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	4,15 %	5 228 061	5 288 061
Summa			**26 255 201**	**26 315 201**
Varav kortfristig del			11 060 000	7 460 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 955 201 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.

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	344	0
Uppl kostn el	6 443	6 501
Uppl kostnad Värme	71 489	68 419
Uppl kostn räntor	46 822	48 663
Uppl kostn vatten	43 101	42 283
Uppl kostnad Sophämtning	4 524	3 170
Uppl kostnad arvoden	51 450	42 975
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 166	13 503
Förutbet hyror/avgifter	276 056	251 725
Summa	**516 395**	**477 239**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 749 000	26 749 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 10 procent från och med 1 januari 2026. Föreningens ekonomi är fortsatt god, både ur likviditets- och soliditetsperspektiv men de prishöjningar som aviserats för 2026 på bl.a. värme och vatten och de ökade räntekostnader som blir följden av att två större lån löper ut under året, gjorde att styrelsen ansåg det nödvändigt att höja avgifterna igen. Föreningen står dessutom nu inför den fönsterrenovering som upphandlades under 2025. Arbetet påbörjas i slutet av mars och kommer att pågå till oktober 2027.

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Malmö

Annika Louise Jerneryd
Styrelseledamot

Ingrid Maria Olsson
Styrelseledamot

Jesper Anderberg
Ordförande

Johan Löwegren
Styrelseledamot

Torbjörn Brange
Styrelseledamot

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

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 11:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 11:20

DOCUMENT ID:
S15aB3dpWx

ENVELOPE ID:
B1eKTS3upbx-S15aB3dpWx

DOCUMENT NAME:
Brf Kilian 7, 769611-0225 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
638f25ce082f2f2ab60969bf88867ec1bde1c6ec14f46688dc0725a5c97b5f1ca876b432795e71a468acbaf7d8d832513d7ce80fb40c9a456310da6866a95f95

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. Annika Louise Jerneryd	**Signed**	**24.04.2026 12:09**	**eID**	**Swedish BankID**
annika.jerneryd@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 11:20	Low	IP: 92.32.159.75
2. JESPER ANDERBERG	**Signed**	**24.04.2026 13:37**	**eID**	**Swedish BankID**
jesperand71@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 13:35	Low	IP: 94.234.81.48
3. LARS JOHAN MÅRTEN LÖWEGREN	**Signed**	**25.04.2026 08:30**	**eID**	**Swedish BankID**
ar05jl5@gmail.com	Authenticated	25.04.2026 08:30	Low	IP: 85.228.205.206
4. Ingrid Maria Olsson	**Signed**	**27.04.2026 08:26**	**eID**	**Swedish BankID**
ingrid.olsson@malmoarenahotel.com	Authenticated	27.04.2026 08:25	Low	IP: 195.198.215.84
5. Torbjörn Brange	**Signed**	**27.04.2026 10:32**	**eID**	**Swedish BankID**
torbjorn@brange.se	Authenticated	24.04.2026 11:20	Low	IP: 92.32.159.75
6. Per Johan Lidehäll	**Signed**	**27.04.2026 11:14**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Authenticated	27.04.2026 11:10	Low	IP: 195.67.71.234

* 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 Brf. Kilian 7
Org.nr 769611-0225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Kilian 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

ryYTS3u6Ze-BJ9TB3Oabe

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Kilian 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

ryYTS3u6Ze-BJ9TB3Oabe

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

ryYTS3u6Ze-BJ9TB3Oabe

SEALED BY Verified RYYTS3U6ZE-BJ9TB3OABE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 11:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 11:20

DOCUMENT ID:
BJ9TB3Oabe

ENVELOPE ID:
ryYTS3u6Ze-BJ9TB3Oabe

DOCUMENT NAME:
RB Brf. Kilian 7 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:
f8b49fdbfe8be8b248deb9a07e229cdff54bcb0b2849792
355421a3174863eb0f05d75f688d955013c4eaa61c4307
a7517a8140193691291d6ff24ecb2f6af38

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll	Signed	27.04.2026 11:14	eID	Swedish BankID
johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Authenticated	27.04.2026 11:14	Low	IP: 195.67.71.234

* 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