



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilian 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 8	2013	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 5 hyreslägenheter om 236 kvm och 46 bostadsrätter om 2884 kvm. Byggnadernas totalyta är 3120 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jesper Anderberg	Ordförande
Johan Löwegren	Suppleant
Alex Gustav Andersson	Styrelseledamot
Carl Christian Klinteberg	Styrelseledamot
Torbjörn Brange	Styrelseledamot
Ingrid Maria Olsson	Styrelseledamot
Camilla Anderson	Suppleant

### Valberedning

Ólöf Sigmundsdottir  
Anna Lie

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

## Revisorer

Johan Lidehäll    Auktoriserad revisor    Ehrlinders Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-20. Fastställande av årsredovisningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

## Utförda historiska underhåll

2022 ● OVK & Energideklaration

2020-2021 ● Renovering av fasad och tak, samt byte av balkongräcken och fronter

## Planerade underhåll

2024 ● Byte av staket runt tomt samt plantering av ny häck

2025 ● Renovering av fönster och balkongdörrar

2025-2026 ● Stambyte av värmeledningar

## Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning    Lars Hansson AB

Ekonomisk förvaltning    SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har historiskt höjt avgifterna med 2% per år. Avgiftshöjning på 5% per 1/1 2024 gjordes i syfte att täcka att avgiftshöjning för 2023 uteblev.

Föreningens ekonomi är god, både ur likviditets- och soliditetsperspektiv. Men omvärlden är i ett osäkert läge och priset har höjts på ett flertal av de tjänster som utgör stora kostnadsposter i föreningens ekonomi. Det gäller framför allt värme och räntor, men även el. En av styrelsens främsta uppgifter är därför att ständigt följa upp hur föreningens ekonomi påverkas av det allmänna ekonomiska läget. I skrivande stund har styrelsen bedömt att ingen ytterligare avgiftshöjning utöver den årliga höjning som historiskt tillämpats, är nödvändig. Men styrelsen följer utvecklingen och är beredd att agera om så skulle behövas.

Föreningens lån är uppdelade och bundna, men under de kommande åren löper bindningstiden på resterande delar av fastighetslånet ut. Om räntan stabiliseras på nuvarande nivå eller stiger ytterligare framöver kommer detta att få genomslag och sannolikt behöva innebära ytterligare avgiftshöjningar över tid.

### Förändringar i avtal

Uppdaterat TV & bredbandsavtal med Telenor

### Övriga uppgifter

Ny underhållsplan som sträcker sig till 2053 har tagits fram.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 666 378	2 681 499	2 605 547	2 561 271
Resultat efter fin. poster	181 617	-2 723	-9 190 523	291 039
Soliditet (%)	62	62	60	75
Yttre fond	210 000	210 000	921 000	768 000
Taxeringsvärde	70 000 000	70 000 000	72 000 000	72 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 145	9 165	9 206	5 856
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 454	8 472	8 510	5 413
Sparande per kvm totalyta, kr	206	262	170	249
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	24	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	148	142	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	37	36	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	213	202	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,58	-	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	50 929 777	-	-	50 929 777
Upplåtelseavgifter	2 497 793	-	-	2 497 793
Fond, yttre underhåll	210 000	-210 000	210 000	210 000
Balanserat resultat	-10 097 970	207 277	-210 000	-10 100 693
Årets resultat	-2 723	2 723	181 617	181 617
<b>Eget kapital</b>	<b>43 536 877</b>	<b>0</b>	<b>181 617</b>	<b>43 718 494</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 890 693
Årets resultat	181 617
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
<b>Totalt</b>	<b>-9 919 076</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 550
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 914 526</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 666 378	2 681 499
Övriga rörelseintäkter	3	50 890	-7 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 717 268</b>	<b>2 674 439</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Personalkostnader	10	-134 204	-90 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 420	-470 021
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 291 538	-1 595 816
Övriga externa kostnader	9	-177 848	-189 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 060 010</b>	<b>-2 344 959</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>657 258</b>	<b>329 480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 792	4 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-495 433	-336 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-475 642</b>	<b>-332 202</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>181 617</b>	<b>-2 723</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>181 617</b>	<b>-2 723</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	67 970 666	68 395 646
Maskiner och inventarier	13	58 346	89 786
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 029 012</b>	<b>68 485 432</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 029 012</b>	<b>68 485 432</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 960	29 570
Övriga fordringar	14	2 667 122	1 945 540
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 692 082</b>	<b>1 975 110</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 692 082</b>	<b>1 975 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 721 094</b>	<b>70 460 542</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 427 570	53 427 570
Fond för yttre underhåll		210 000	210 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 637 570</b>	<b>53 637 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 100 693	-10 097 970
Årets resultat		181 617	-2 723
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 919 076</b>	<b>-10 100 693</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 718 494</b>	<b>43 536 877</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 288 061	13 627 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 288 061</b>	<b>13 627 140</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 087 140	12 805 565
Leverantörsskulder		97 110	114 355
Skatteskulder		158 508	77 469
Övriga kortfristiga skulder		44 492	41 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	327 289	257 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 714 539</b>	<b>13 296 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 721 094</b>	<b>70 460 542</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>657 258</b>	<b>329 480</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	456 420	470 021
	<b>1 113 678</b>	<b>799 501</b>
Erhållen ränta	19 792	4 706
Erlagd ränta	-473 976	-330 319
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>659 494</b>	<b>473 888</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-118 551	17 756
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	114 982	-2 207 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>655 925</b>	<b>-1 715 515</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-45 401
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-45 401</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-57 504	-117 504
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-57 504</b>	<b>-117 504</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>598 421</b>	<b>-1 878 419</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 945 540</b>	<b>3 823 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 543 961</b>	<b>1 945 540</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kilian 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Fastighetsförbättringar	35-120 år
Byggnader	120 år
Inventarier	5 år
Maskiner	5 år
Värmeanläggning	30 år
Energiåtgärder	20 år

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 186 388	2 186 379
Hysesintäkter bostäder	364 044	364 054
Hysesintäkter förråd	1 560	3 820
Intäkter kabel-TV	5 100	5 100
Bredband	93 060	93 060
Pantsättningsavgift	7 350	19 562
Överlåtelseavgift	8 876	0
Andrahandsuthyrning	0	9 520
Öres- och kronutjämning	0	4
<b>Summa</b>	<b>2 666 378</b>	<b>2 681 499</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	18 437	0
Övriga intäkter	3 304	-7 060
Försäkringsersättning	24 000	0
Återbäring försäkringsbolag	5 149	0
<b>Summa</b>	<b>50 890</b>	<b>-7 060</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	139 447	142 787
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 403	13 532
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 152	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 475
Larm och bevakning	0	2 635
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 500
Gemensamma utrymmen	15 719	59
Snöröjning/sandning	0	3 940
Serviceavtal	11 108	11 221
Fordon	0	334
Förbrukningsmaterial	1 336	4 824
<b>Summa</b>	<b>183 164</b>	<b>203 306</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	14 081	0
Bostadsrättslägenheter	3 266	0
Tvättstuga	2 791	2 343
Trapphus/port/entr	0	12 463
Dörrar och lås/porttele	0	4 428
Övriga gemensamma utrymmen	2 530	8 337
VVS	0	14 200
Värmeanläggning/undercentral	0	2 164
Elinstallationer	0	941
Mark/gård/utemiljö	24 000	0
<b>Summa</b>	<b>46 668</b>	<b>44 876</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	4 550	0
Fasader	0	351 438
<b>Summa</b>	<b>4 550</b>	<b>351 438</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	76 025	88 778
Uppvärmning	522 991	462 194
Vatten	112 121	114 930
Sophämtning/renhållning	39 689	45 855
<b>Summa</b>	<b>750 826</b>	<b>711 757</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 648	37 851
Bredband	185 643	169 119
Fastighetsskatt	81 039	77 469
<b>Summa</b>	<b>306 330</b>	<b>284 439</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	0	286
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	50
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	31 875
Styrelseomkostnader	0	569
Föreningskostnader	0	1 450
Förvaltningsarvode enl avtal	67 432	65 537
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 941	0
Administration	9 155	45 873
Konsultkostnader	67 599	37 316
Bostadsrätterna Sverige	6 120	6 120
<b>Summa</b>	<b>177 848</b>	<b>189 076</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	102 124	71 400
Arbetsgivaravgifter	32 080	18 646
<b>Summa</b>	<b>134 204</b>	<b>90 046</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	494 815	335 432
Dröjsmålsränta	78	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	996
Övriga räntekostnader	540	480
<b>Summa</b>	<b>495 433</b>	<b>336 908</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 999 997	71 999 997
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 999 997</b>	<b>71 999 997</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 604 351	-3 177 738
Årets avskrivning	-424 980	-426 613
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 029 331</b>	<b>-3 604 351</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>67 970 666</b>	<b>68 395 646</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 678 908</i>	<i>26 678 908</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
<b>Summa</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	157 200	111 799
Inköp	0	45 401
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>157 200</b>	<b>157 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-67 414	-24 005
Avskrivningar	-31 440	-43 409
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-98 854</b>	<b>-67 414</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 346</b>	<b>89 786</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	123 161	0
Klientmedel	0	891 858
Transaktionskonto	1 475 787	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 682
<b>Summa</b>	<b>2 667 122</b>	<b>1 945 540</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	4,81 %	7 400 000	7 400 000
Handelsbanken	2024-12-01	1,05 %	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 %	5 348 061	5 405 565
<b>Summa</b>			<b>26 375 201</b>	<b>26 432 705</b>
Varav kortfristig del			10 087 140	12 805 565

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 075 201 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.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	54 118	32 661
Uppl kostnad arvoden	29 674	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 323	0
Förutbet hyror/avgifter	234 174	225 056
<b>Summa</b>	<b>327 289</b>	<b>257 717</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 749 000	26 749 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En av föreningens hyresgäster har sagt upp sin hyresrätt och föreningen kommer att under 2024 istället upplåta bostadslägenheten med bostadsrätt.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jesper Anderberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alex Gustav Andersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Carl Christian Klinteberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Brange  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ingrid Maria Olsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Johan Lidehäll  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 13:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 15:03

DOCUMENT ID:

SyQmGyriNC

ENVELOPE ID:

HJgQG1riEA-SyQmGyriNC

DOCUMENT NAME:

Brf Kilian 7, 769611-0225 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alex Gustav Andersson alex.andersson940301@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 15:04 03.06.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/01) IP: 85.228.142.159
2. Torbjörn Brange torbjorn@brange.se	Signed Authenticated	03.06.2024 15:53 03.06.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/24) IP: 85.228.204.254
3. JESPER ANDERBERG Jesperand71@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 16:45 03.06.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/18) IP: 137.61.48.10
4. Ingrid Maria Olsson ingrid.olsson@malmoarenahotel.com	Signed Authenticated	03.06.2024 20:43 03.06.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/28) IP: 195.198.215.84
5. Carl Christian Klinteberg christian.klinteberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.06.2024 18:50 06.06.2024 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/23) IP: 104.28.31.64
6. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	10.06.2024 13:54 10.06.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/31) 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.

## 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 7

Org.nr 769611-0225

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 på fel. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för räkenskapsåret 2023 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. 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, 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 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 2024-

---

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor 



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 15:03

DOCUMENT ID:

HyHmz1Hs4A

ENVELOPE ID:

Bymz1BiNR-HyHmz1Hs4A

DOCUMENT NAME:

Brf Kilian 7 revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll	Signed	10.06.2024 13:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/01/31)
johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Authenticated	10.06.2024 13:51	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.

## 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