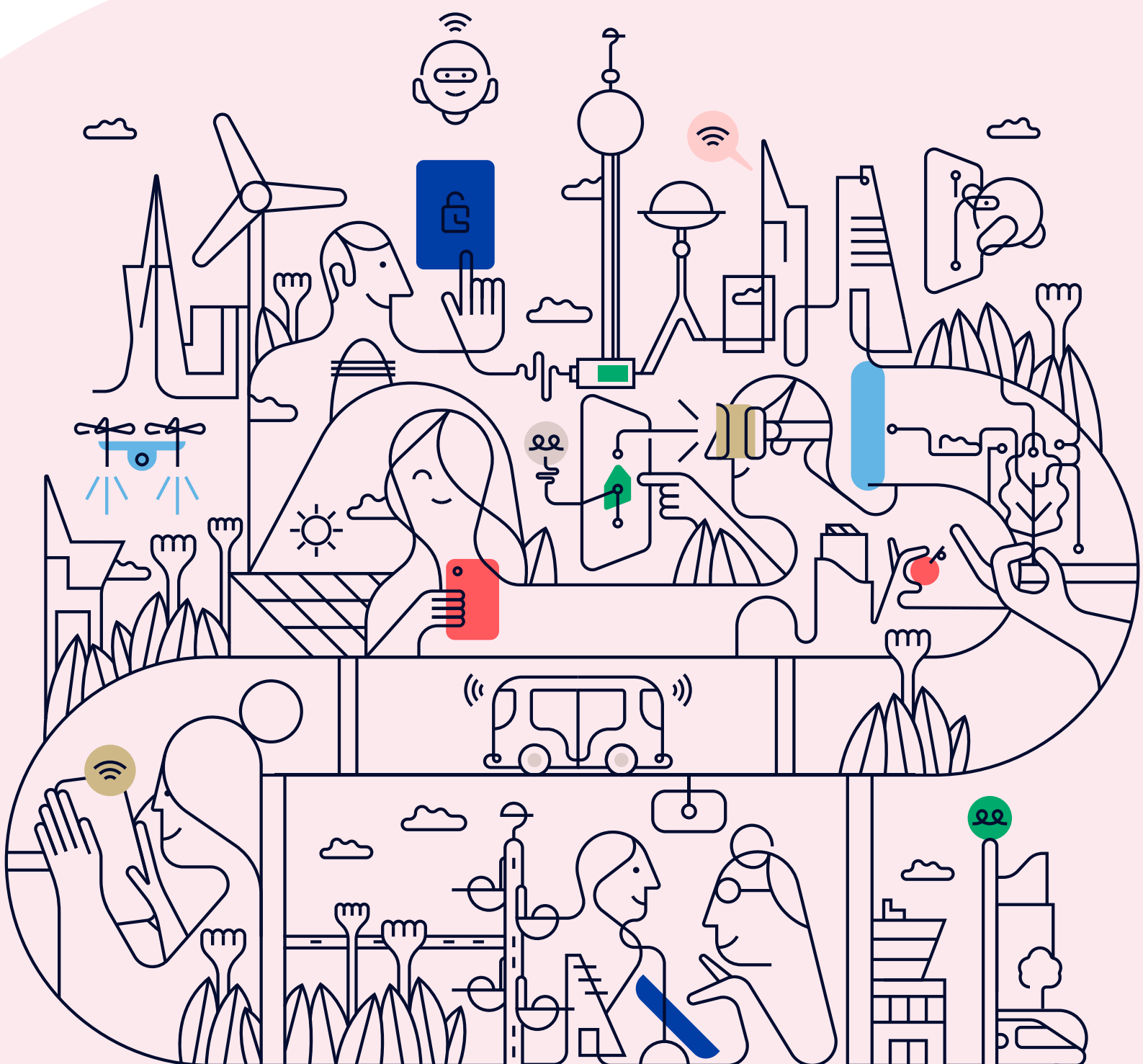




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilian 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Styrelsens sammansättning

Jesper Anderberg	Ordförande
Ingrid Maria Olsson	Styrelseledamot
Johan Löwegren	Styrelseledamot
Torbjörn Brange	Styrelseledamot
Eva Camilla Victoria Anderson	Suppleant
Sara Maria Frid	Suppleant

Firmateckning

Två ledamöter i förening

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

2022 ● OVK & Energideklaration

Planerade underhåll

2025-2026 ● Renovering av fönster och balkongdörrar

2026 ● Undersökning av värmeledningar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Fastighetsförvaltning Lars Hansson AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har historiskt höjt avgifterna med 2% per år, men eftersom höjningen för 2023 uteblev gjordes en avgiftshöjning på 5% från 1 januari 2024 som kompensation.

Föreningens ekonomi är god men omvärlden är fortsatt i ett osäkert läge och priset höjdes på ett flertal av de tjänster som utgör stora kostnadsposter i föreningens ekonomi. Det gäller framför allt värme och räntor, men även el och vatten. En av styrelsens främsta uppgifter är därför att även fortsatt följa upp hur föreningens ekonomi påverkas av det allmänna ekonomiska läget.

Föreningen har under året ombildat en hyresrätt till bostadsrätt och i samband med detta fått in 2 975 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 720 546	2 666 378	2 681 499	2 605 547
Resultat efter fin. poster	-271 950	181 617	-2 723	-9 190 523
Soliditet (%)	63	62	62	60
Yttre fond	415 450	210 000	210 000	921 000
Taxeringsvärde	70 000 000	70 000 000	70 000 000	72 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	790	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	83,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 929	9 145	9 165	9 206
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 434	8 454	8 472	8 510
Sparande per kvm totalyta, kr	63	206	262	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	28	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	168	148	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	36	37	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	228	213	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,87	-	-
Räntekänslighet (%)	10,79	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

Förlusten består i stor utsträckning av avskrivningar och konsultavgifter hänförliga till kommande fönsterrenovering. Den upplåtelse av bostadslägenhet föreningen gjort påverkar inte resultatet men täcker förlusten rent kassaflödesmässigt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	50 929 777	-	1 179 915	52 109 692
Upplåtelseavgifter	2 497 793	-	1 795 085	4 292 878
Fond, yttre underhåll	210 000	-4 550	210 000	415 450
Balanserat resultat	-10 100 693	186 167	-210 000	-10 124 526
Årets resultat	181 617	-181 617	-271 950	-271 950
Eget kapital	43 718 494	0	2 703 050	46 421 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 914 526
Årets resultat	-271 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
Totalt	-10 396 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 396 476

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 720 546	2 666 378
Övriga rörelseintäkter	3	0	50 890
Summa rörelseintäkter		2 720 546	2 717 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 444 281	-1 291 538
Övriga externa kostnader	9	-292 998	-177 848
Personalkostnader	10	-120 972	-134 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 420	-456 420
Summa rörelsekostnader		-2 314 671	-2 060 010
RÖRELSERESULTAT		405 875	657 258
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 798	19 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-697 623	-495 433
Summa finansiella poster		-677 825	-475 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-271 950	181 617
ÅRETS RESULTAT		-271 950	181 617

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	67 545 686	67 970 666
Maskiner och inventarier	13	26 906	58 346
Summa materiella anläggningstillgångar		67 572 592	68 029 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 572 592	68 029 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 707	24 960
Övriga fordringar	14	5 895 266	2 667 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83 499	0
Summa kortfristiga fordringar		5 990 472	2 692 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 990 472	2 692 082
SUMMA TILLGÅNGAR		73 563 065	70 721 094

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 402 570	53 427 570
Fond för yttre underhåll		415 450	210 000
Summa bundet eget kapital		56 818 020	53 637 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 124 526	-10 100 693
Årets resultat		-271 950	181 617
Summa fritt eget kapital		-10 396 476	-9 919 076
SUMMA EGET KAPITAL		46 421 544	43 718 494
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 855 201	16 288 061
Summa långfristiga skulder		18 855 201	16 288 061
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 460 000	10 087 140
Leverantörsskulder		184 912	97 110
Skatteskulder		164 169	158 508
Övriga kortfristiga skulder		0	44 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	477 239	327 289
Summa kortfristiga skulder		8 286 320	10 714 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 563 065	70 721 094

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	405 875	657 258
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	456 420	456 420
	862 295	1 113 678
Erhållen ränta	19 798	19 792
Erlagd ränta	-703 078	-473 976
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179 015	659 494
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 509	-118 551
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	204 376	114 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 882	655 925
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 975 000	0
Amortering av lån	-60 000	-57 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 915 000	-57 504
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 269 882	598 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 543 961	1 945 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 813 842	2 543 961

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 kabel-tv, 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:

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 320 738	2 186 388
Hysesintäkter bostäder	290 220	364 044
Hysesintäkter förråd	1 560	1 560
Intäkter kabel-TV	4 335	5 100
Bredband	92 544	93 060
Pantsättningsavgift	5 682	7 350
Överlåtelseavgift	4 299	8 876
Administrativ avgift	1 176	0
Öres- och kronutjämning	-8	0
Summa	2 720 546	2 666 378

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 437
Övriga intäkter	0	3 304
Försäkringersättning	0	24 000
Återbäring försäkringsbolag	0	5 149
Summa	0	50 890

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	143 040	139 447
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 386	14 403
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	1 152
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 028	0
Besiktningar	2 981	0
Gemensamma utrymmen	0	15 719
Snöröjning/sandning	9 015	0
Serviceavtal	7 206	11 108
Förbrukningsmaterial	0	1 336
Summa	204 656	183 164

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	14 081
Bostadsrättslägenheter	7 000	3 266
Tvättstuga	1 880	2 791
Dörrar och lås/porttele	34 652	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 530
VVS	3 795	0
Värmeanläggning/undercentral	12 816	0
Elinstallationer	7 024	0
Fönster	20 680	0
Mark/gård/utemiljö	0	24 000
Vattenskada	83 747	0
Summa	171 594	46 668

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	4 550
Summa	0	4 550

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	78 100	76 025
Uppvärmning	576 617	522 991
Vatten	206 183	112 121
Sophämtning/renhållning	30 887	39 689
Summa	891 787	750 826

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	39 648
Bredband	93 114	185 643
Fastighetsskatt	83 130	81 039
Summa	176 244	306 330

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	70 252	67 432
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	10 248	3 941
Administration	54 730	9 155
Konsultkostnader	131 000	67 599
Bostadsrätterna Sverige	0	6 120
Summa	292 998	177 848

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	92 051	102 124
Arbetsgivaravgifter	28 921	32 080
Summa	120 972	134 204

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	693 559	494 815
Dröjsmålsränta	157	78
Kostnadsränta skatter och avgifter	307	0
Övriga räntekostnader	3 600	540
Summa	697 623	495 433

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 999 997	71 999 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 999 997	71 999 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 029 331	-3 604 351
Årets avskrivning	-424 980	-424 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 454 311	-4 029 331
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 545 686	67 970 666
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 678 908</i>	<i>26 678 908</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
Summa	70 000 000	70 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 200	157 200
Utgående anskaffningsvärde	157 200	157 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-98 854	-67 414
Avskrivningar	-31 440	-31 440
Utgående avskrivning	-130 294	-98 854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 906	58 346

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	81 424	123 161
Transaktionskonto	4 743 542	1 475 787
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	5 895 266	2 667 122

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 974	0
Förutbet försäkr premier	43 252	0
Förutbet bredband	32 273	0
Summa	83 499	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	3,16 %	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 %	5 288 061	5 348 061
Summa			26 315 201	26 375 201
Varav kortfristig del			7 460 000	10 087 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 015 201 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 501	0
Uppl kostnad Värme	68 419	0
Uppl kostn räntor	48 663	54 118
Uppl kostn vatten	42 283	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 170	0
Uppl kostnad arvoden	42 975	29 674
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 503	9 323
Förutbet hyror/avgifter	251 725	234 174
Summa	477 239	327 289

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 749 000	26 749 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 10 procent från och med 1 januari 2025. Föreningens ekonomi är fortsatt god, både ur likviditets- och soliditetsperspektiv men med de prishöjningar som aviserats för 2025 på bl.a. värme och vatten gjorde att styrelsen ansåg det nu vara dags att göra den extra avgiftshöjning som vi till skillnad från många andra föreningar tidigare kunnat undgå. Höjningen skapar också en buffert inför den fönsterrenovering som är under upphandling och de ökade räntekostnader som blir följderna av att två större lån löper ut under 2026. Styrelsen bedömer att någon ytterligare avgiftshöjning inte bör vara nödvändig, men följer utvecklingen noga. Arbetet med att upphandla fönsterrenoveringen startade under slutet av 2024, men har tagit fart först under början av 2025.

Underskrifter

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

Malmö

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



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 11:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 10:13

DOCUMENT ID:

ByK4EKN0xgx

ENVELOPE ID:

SJfEEtEogll-ByK4EKN0xgx

DOCUMENT NAME:

Brf Kilian 7, 769611-0225 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Torbjörn Brange torbjorn@brange.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:06 09.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.204.246
2. Ingrid Maria Olsson ingrid.olsson@malmoarenahotel.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:41 09.05.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.215.84
3. JOHAN LÖWEGREN ar05jl5@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 13:03 10.05.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.193.93
4. JESPER ANDERBERG jesperand71@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:02 12.05.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.138
5. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	12.05.2025 11:56 12.05.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID 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 2024.

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 2024-12-31 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 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 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. *A*

- 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 2024 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 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 2025-

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor 



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 11:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 10:13

DOCUMENT ID:

HJDn4Y4jllx

ENVELOPE ID:

BkQEEtNsxlX-HJDn4Y4jllx

DOCUMENT NAME:

Brf Kilian 7 revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll	 Signed	12.05.2025 11:57	eID	Swedish BankID
johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Authenticated	12.05.2025 11:56	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