



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilian 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

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

Styrelsens sammansättning

Patrik Alm Ordförande
Sonny Cervin Vice ordförande
Markus Ljung Sekreterare

Valberedning

Filippa Blomstedt

Firmateckning

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

Revisorer

Azets revision & rådgivning AB Auktoriserad revisor
Jonathan Sjödahl Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Byte till säkerhetsdörrar - Dörrar byttes under första halvåret 2006
- 2007** ● Byte av fönster i lägenheter - Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Uppfräschning av fasad och balkonger - Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av putsskador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.
- 2011** ● Åtgärder trapphus - Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
Omläggning av tak - Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
- 2012** ● Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel - Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler - I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare
- 2013** ● Byggnation av kretsloppsrum - I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Indragning av fiber från Telia - I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefonti och digitaltv
- 2014-2015** ● Ny värmeanläggning - Ny värmepump inkluderande avgasare och magnetfilter.
Nya tappvattenstammar - Dragnings av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset.
Installation av individuella vattenmätare.
- 2015** ● Installation av handdukstorkar i badrum - Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
Ny tappvattenservis - Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
Spolning och reparation av dagvattenrör - Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.

- 2015** ● Relining av avloppsstammar - Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.
- 2018** ● Ny torktumlare och tvättmaskin - Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
- 2020** ● Ny tvättmaskin och nytt torkskåp. - Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
- 2022** ● Lås till lägenhetsdörrar kommer att gås igenom av låssmed på samtliga dörrar - Klart
- 2024** ● Dränerat om framsida och kortsida Kilian Zollsgatan
Nytt torkskåp lilla tvättstuga
- 2025** ● Dränerat på baksidan och uppfräschning av trädgård

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Nilssons Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har förhandlat om lånen och fått en lägre ränta.

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

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

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

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

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

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

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

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 135 300
Årets resultat	-155 811
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 200
Totalt	-2 454 311

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	65 258
Balanseras i ny räkning	-2 389 053

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilian 9 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 716 708	1 666 884
Hysesintäkter förråd	4 000	0
Bredband	107 172	107 172
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	-599
Kallvatten, moms	15 547	13 788
Varmvatten, moms	33 360	35 942
Påminnelseavgift	120	420
Pantsättningsavgift	6 732	4 011
Överlåtelseavgift	9 996	4 299
Administrativ avgift	0	343
Andrahandsuthyrning	15 680	22 466
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Summa	1 914 315	1 854 726

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

NOT 5, REPARATIONER

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

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

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

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

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

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 838 912	34 838 912
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 838 912	34 838 912
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 953 761	-3 680 437
Årets avskrivning	-484 740	-273 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 438 501	-3 953 761
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 400 411	30 885 151
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 586 000</i>	<i>10 586 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 200 000
Summa	54 400 000	50 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	1 729 515	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 729 515	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-9 598	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 598	0
Utgående restvärde enligt plan	1 719 917	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 892	59 892
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 892	59 892
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 892	-59 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 892	-59 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	83 127	81 524
Momsavräkning	1 161	19 401
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 899
Transaktionskonto	153 661	230 698
Borgo räntekonto	651 188	610 254
Summa	889 137	948 776

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 048	9 117
Förutbet försäkr premier	36 382	34 973
Förutbet bredband	9 250	8 931
Upplupna intäkter	4 197	0
Summa	57 877	53 021

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 695 610 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-14 783	-15 106
Uppl kostn el	5 405	5 682
Uppl kostnad Värme	32 597	31 660
Uppl kostn räntor	55 033	70 178
Uppl kostn vatten	11 465	11 048
Uppl kostnad Sophämtning	-945	-655
Uppl kostnad arvoden	38 197	38 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 001	12 002
Förutbet hyror/avgifter	153 469	154 440
Summa	292 439	307 449

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Malmö

Patrik Alm
Ordförande

Sonny Cervin
Vice ordförande

Markus Ljung
Sekreterare

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

Azets revision & rådgivning AB, Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Jonathan Sjödahl
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 09:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.03.2026 15:58

DOCUMENT ID:

H1gHQUib5-l

ENVELOPE ID:

HJr7loWqZe-H1gHQUib5-l

DOCUMENT NAME:

Brf Kilian 9, 769608-0162 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5fa6147a43c9d65220e97213cd7800ea18ba87cb67c033
2938423e8628282d1bb9d6c3e6355f4a068f6f03f11eae9
51f332f5adb156e0e159c9809d35d9c4e30

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