

Årsredovisning 2025

Brf Kilian 5

769610-9797



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilian 5

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 2004-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Kilian 5	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygghansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 255 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 376 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Gullstrand	Ordförande
Inge Petersson Lindbäck	Suppleant
Lars Petersson	Suppleant
Gunnar Helge Berg	Ledamot
Karin Viberg	Ledamot
Michael Barone	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2002	●	VA-Stambyte
2007	●	Omputsning av fasad Renovering av balkonger Renovering av rökkanaler/skorstenar Renovering av tak
2007-2008	●	Renovering av fönster
2010	●	El-stambyte 2010 Rörstambyte (relining)
2010-2011	●	Indragning av bredband
2013	●	Underhåll av fönster
2021	●	Byte av värmepåsar
2023	●	Relining
2024	●	Fönsterrenovering
2025	●	Fågelskrämmor på taken Utbyggnad av cykelförrådet

Planerade underhåll

2026	●	Renovering av takterass Isoleringsfönster till trapphusen Eventuellt nytt dagvattensystem
-------------	---	---

Avtal med leverantörer

Återvinning och avfallshantering	VA SYD/ Stena Recycling
Bevakning	Örestads bevakning
Bredband	Bredband 2
Elavtal, el	E.ON
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Fjärrvärme	E.ON
TV	Telenor
Vatten och Avlopp	VA SYD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med av Telenor (Tv-abonnemang.)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 348 072	2 232 502	2 191 308	1 971 192
Resultat efter fin. poster	-59 365	-445 072	-1 435 380	-561 186
Soliditet (%)	66	66	65	67
Yttre fond	847 695	689 738	1 767 847	1 995 583
Taxeringsvärde	48 822 000	45 473 000	45 473 000	45 473 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	966	948	850
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	97,6	96,7	97,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 548	5 661	5 695	5 828
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 266	5 373	5 405	5 828
Sparande / kvm totalyta, kr	192	129	232	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	24	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	176	181	178
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	61	58	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	276	262	263	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,88	3,05	1,05
Räntekänslighet (%)	5,48	5,86	6,01	6,86

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	23 921 669	-	-	23 921 669
Upplåtelseavgifter	6 207 570	-	-	6 207 570
Fond, yttre underhåll	689 738	-	157 957	847 695
Uppskrivningsfond	108 174	-	-	108 174
Balanserat resultat	-4 994 679	-445 072	-157 957	-5 597 708
Årets resultat	-445 072	445 072	-59 365	-59 365
Eget kapital	25 487 400	0	-59 365	25 428 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 597 708
Årets resultat	-59 365
Totalt	-5 657 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	591 081
Att från yttre fond i anspråk ta	-82 217
Balanseras i ny räkning	-6 165 937
	-5 657 073

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	2 348 072	2 232 502
Övriga rörelseintäkter	3	-7	-11
Summa rörelseintäkter		2 348 065	2 232 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 326 787	-1 686 687
Övriga externa kostnader	9	-198 163	-120 952
Personalkostnader	10	-64 004	-75 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 340	-317 328
Summa rörelsekostnader		-2 023 293	-2 200 271
RÖRELSERESULTAT		324 771	32 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 484	19 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-392 620	-496 458
Summa finansiella poster		-384 136	-477 291
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-59 365	-445 072
ÅRETS RESULTAT		-59 365	-445 072

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	36 788 973	37 223 313
Summa materiella anläggningstillgångar		36 788 973	37 223 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 788 973	37 223 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 860	20 736
Övriga fordringar	13	1 358 156	1 194 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 438	172 823
Summa kortfristiga fordringar		1 514 455	1 387 686
Kassa och bank			
Kassa och bank		234 245	234 245
Summa kassa och bank		234 245	234 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 748 699	1 621 930
SUMMA TILLGÅNGAR		38 537 672	38 845 243

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 129 239	30 129 239
Uppskrivningsfond		108 174	108 174
Fond för yttre underhåll		847 695	689 738
Summa bundet eget kapital		31 085 108	30 927 151
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 597 708	-4 994 679
Årets resultat		-59 365	-445 072
Summa ansamlad förlust		-5 657 073	-5 439 751
SUMMA EGET KAPITAL		25 428 035	25 487 400
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 510 926	12 766 250
Leverantörsskulder		174 488	176 294
Skatteskulder		5 171	3 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	419 052	411 378
Summa kortfristiga skulder		13 109 637	13 357 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 537 672	38 845 243

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 771	32 219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	434 340	317 328
	759 111	349 547
Erhållen ränta	4 729	19 167
Erlagd ränta	-392 908	-496 458
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 932	-127 744
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 393	-154 506
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 406	-256 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442 731	-538 306
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-255 324	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 324	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	187 407	-613 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 391 931	2 005 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 579 338	1 391 931

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilian 5 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,81 %
Yttertak	2,03 %
Fasader	4,05 %
Balkonger	4,05 %
Fönster	4,05 %
Stamledningar VA	2,70 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Styr & övervakning	16,21 %
El	2,70 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 217 576	2 111 856
Övriga intäkter	63 296	53 446
Kabel-TV/Bredband	67 200	67 200
Summa	2 348 072	2 232 502

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-11
Summa	-7	-11

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	155 437	0
Fastighetsskötsel	12 094	178 171
Städning	650	0
Övrigt	33 313	31 430
Besiktning och service	33 204	126 184
Trädgårdsarbete	14 738	3 840
Snöskottning	4 360	9 248
Summa	253 796	348 872

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Underhåll	14 425	0
Tvättstuga	0	5 298
Soprum/miljöanläggning	0	650
Dörrar och lås/porttele	16 709	5 944
VA	0	11 751
El	0	898
Fönster	788	0
Gård/markytor	0	3 500
Summa	31 921	28 041

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	43 392	0
Dörrar och lås/porttele	0	190 666
VA	28 480	104 741
El	7 845	0
Fönster	0	77 717
Gård/markytor	2 500	60 000
Summa	82 217	433 124

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59 176	59 272
Uppvärmning	448 971	419 321
Vatten	148 250	145 089
Sophämtning	27 084	27 248
Summa	683 481	650 930

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 332	37 682
Kabel-TV	54 860	48 108
Bredband	71 000	72 000
Fastighetsskatt	69 180	67 930
Summa	275 372	225 720

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 461	2 425
Övriga förvaltningskostnader	79 281	28 160
Revisionsarvoden	24 563	15 438
Ekonomisk förvaltning	76 108	74 928
Konsultkostnader	15 750	0
Summa	198 163	120 952

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	53 999	57 300
Sociala avgifter	10 005	18 005
Summa	64 004	75 305

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	392 647	496 157
Övriga räntekostnader	-27	301
Summa	392 620	496 458

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 155 415	43 155 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 155 415	43 155 415
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 932 102	-5 614 774
Årets avskrivning	-434 340	-317 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 366 442	-5 932 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 788 973	37 223 313
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 829 827</i>	<i>11 829 827</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 022 000	25 273 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	20 200 000
Summa	48 822 000	45 473 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 426	11 292
Övriga fordringar	1 637	25 148
Nabo Klientmedelskonto	577 887	464 063
Borgo	767 206	693 624
Summa	1 358 156	1 194 127

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 935	33 178
Försäkringspremier	72 298	87 340
Kabel-TV	9 341	13 534
Bredband	16 500	18 500
Förvaltning	20 609	20 271
Inkomsträntor	3 755	0
Summa	130 438	172 823

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-17	2,39 %	5 744 676	6 000 000
Nordea Hypotek	2026-04-17	2,40 %	3 825 000	3 825 000
Nordea Hypotek	2026-04-15	2,37 %	2 941 250	2 941 250
Summa			12 510 926	12 766 250
Varav kortfristig del			12 510 926	12 766 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 234 306 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 361	57 436
El	5 270	5 652
Uppvärmning	60 089	56 764
Utgiftsräntor	51 614	51 902
Vatten	12 036	12 226
Sociala avgifter	18 474	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	198 708	194 894
Beräknat revisionsarvode	14 500	14 500
Summa	419 052	411 378

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2026-01-01 med 2%. Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med Trygghansa och istället försäkra fastigheten via Gallagher BRF-Trygg, även här med Kollektivt bostadsrättsstillägg.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Malmö

Eva Gullstrand
Ordförande

Gunnar Helge Berg
Ledamot

Karin Viberg
Ledamot

Michael Barone
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 12:27

DOCUMENT ID:

H1W9o-AT-e

ENVELOPE ID:

SyGx9j-A6Zg-H1W9o-AT-e

DOCUMENT NAME:

Brf Kilian 5, 769610-9797 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d4582c994d05106363009e1ab0521ea78450dbf8ab53c
dea15e6b73c2d848bde6a82d0d47a1b09395e7ada9d0f
153cf2b54a723b48b50f7089cff8f8695da15c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA MAGNA MARIANNE GULLSTRAND gullstrandeva@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:26 28.04.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.247.111
2. MICHAEL BARONE larkrans@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:20 28.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.244.33
3. Ulla Karin Viberg nirak780@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:53 28.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.244.182
4. Gunnar Helge Berg info@gunnarberg.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:48 30.04.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.162
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 09:17 03.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 5, org.nr 769610-9797.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 5 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kilian 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 12:27

DOCUMENT ID:

B1M9iZATZe

ENVELOPE ID:

ryQg9sWR6Zg-B1M9iZATZe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kilian 5 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

28f5c3ea7256bd818f197561d77d23787787467fdc9a1b
55a43b95d0285306f9147e3763eb34ff8a423be0513c72
9fd93c79907224ff3bbdaecc0dba71eadd0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	03.05.2026 09:15	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	03.05.2026 09:14	Low	IP: 208.56.29.24

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed