



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilen Nr 8 i Solna

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-16 och nuvarandetadgar registrerades 2019-06-19 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
Kilen nr 8	1999	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 169 kvm och 2 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 264 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Christian Fritzdorf	Ordförande
Patrik Nilsson	Styrelseledamot
Andreas Jakob Adielsson	Styrelseledamot
Lucas Wasniewski	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Åsa Mariana Jansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 så har tre stycken lägenhets försäljningar ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	749 184	720 164	709 205	712 200
Resultat efter fin. poster	-53 606	-172 123	-65 211	-449 238
Soliditet (%)	85	85	82	85
Yttre fond	736 023	806 052	696 081	495 993
Taxeringsvärde	36 657 000	36 657 000	36 657 000	30 039 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	498	507	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,7	80,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 369	1 369	1 473	1 473
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 266	1 266	1 345	1 345
Sparande per kvm totalyta, kr	39	87	29	-275
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	43	43	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	172	133	162
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	19	18	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	234	194	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,58	5,45	-	-
Räntekänslighet (%)	2,75	2,70	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Höga räntekostnader, därav har vi bytt bank från SEB till SBAB där vi har en lägre låneränta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 666 239	-	-	7 666 239
Upplåtelseavgifter	2 878 185	-	-	2 878 185
Fond, yttre underhåll	806 052	-180 000	109 971	736 023
Balkongfond	91 232	-	9 696	100 928
Balanserat resultat	-1 464 774	7 877	-109 971	-1 566 868
Årets resultat	-172 123	172 123	-53 606	-53 606
Eget kapital	9 804 811	0	-43 910	9 760 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 456 897
Årets resultat	-53 606
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 971
Totalt	-1 620 474
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 620 474

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	749 184	720 164
Övriga rörelseintäkter	3	0	16 332
Summa rörelseintäkter		749 184	736 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-572 141	-689 074
Övriga externa kostnader	9	-41 725	-33 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 588	-101 521
Summa rörelsekostnader		-716 454	-824 171
RÖRELSERESULTAT		32 730	-87 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 958	5 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-89 294	-89 996
Summa finansiella poster		-86 336	-84 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 606	-172 123
ÅRETS RESULTAT		-53 606	-172 123

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	11 220 593	11 317 157
Maskiner och inventarier	12	28 192	34 216
Summa materiella anläggningstillgångar		11 248 785	11 351 373
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 248 785	11 351 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 236	3 938
Övriga fordringar	13	37	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 742	0
Summa kortfristiga fordringar		13 015	3 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		205 703	78 212
SBC klientmedel i SHB		52 055	71 963
Summa kassa och bank		257 759	150 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		270 774	154 147
SUMMA TILLGÅNGAR		11 519 559	11 505 520

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 544 424	10 544 424
Fond för yttre underhåll		736 023	806 052
Balkongfond		100 928	91 232
Summa bundet eget kapital		11 381 375	11 441 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 566 868	-1 464 774
Årets resultat		-53 606	-172 123
Summa fritt eget kapital		-1 620 474	-1 636 897
SUMMA EGET KAPITAL		9 760 901	9 804 811
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		58 055	33 182
Skatteskulder		3 273	2 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	97 330	64 729
Summa kortfristiga skulder		1 758 658	1 700 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 519 559	11 505 520

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	32 730	-87 675
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	102 588	101 521
	135 318	13 846
Erhållen ränta	2 958	5 548
Erlagd ränta	-89 703	-88 954
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	48 573	-69 560
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 043	11 397
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 358	-6 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97 888	-64 602
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-11 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-11 588
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 696	9 696
Amortering av lån	0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 696	-90 304
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 584	-166 494
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	150 175	316 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	257 759	150 175

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilen Nr 8 i Solna 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 bredband, fondavsättningar, 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:

Maskiner	10 %
Byggnad	1 %

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	582 312	583 116
Hysesintäkter lokaler	150 300	129 675
Deb. fastighetsskatt	6 828	4 553
Påminnelseavgift	0	120
Dröjsmålsränta	0	74
Pantsättningsavgift	4 011	2 625
Överlåtelseavgift	5 732	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	749 184	720 164

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 952
Övriga intäkter	0	7 380
Summa	0	16 332

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	36 335	29 416
Hissbesiktning	1 781	0
Gårdkostnader	13 201	2 361
Gemensamma utrymmen	3 668	0
Serviceavtal	6 737	10 804
Mattvätt/Hyrmattor	4 515	4 749
Förbrukningsmaterial	417	0
Summa	66 654	47 330

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	363	0
VVS	11 210	0
Elinstallationer	0	7 380
Hissar	4 504	0
Summa	16 077	7 380

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	180 000
Summa	0	180 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	49 637	54 266
Uppvärmning	259 271	217 275
Vatten	38 825	24 598
Sophämtning/renhållning	33 973	31 452
Summa	381 706	327 591

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 496	39 799
Kabel-TV	26 695	3 742
Bredband	25 604	48 060
Fastighetsskatt	35 910	35 172
Summa	107 704	126 773

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förluster	0	4 688
Fritids och trivselkostnader	0	622
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	23 421	22 464
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	6 020	788
Administration	1 766	4 541
Summa	41 725	33 576

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	89 144	89 955
Dröjsmålsränta	150	0
Övriga räntekostnader	0	41
Summa	89 294	89 996

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 330 323	13 330 323
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 330 323	13 330 323
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 013 166	-1 916 602
Årets avskrivning	-96 564	-96 564
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 109 730	-2 013 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 220 593	11 317 157
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 673 726</i>	<i>3 673 726</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 257 000	15 257 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
Summa	36 657 000	36 657 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 988	88 400
Inköp	0	11 588
Utgående anskaffningsvärde	99 988	99 988
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 772	-60 815
Avskrivningar	-6 024	-4 957
Utgående avskrivning	-71 796	-65 772
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 192	34 216

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37	34
Summa	37	34

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	9 742	0
Summa	9 742	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-02-28	4,34 %	1 600 000	1 600 000
Summa			1 600 000	1 600 000
Varav kortfristig del			1 600 000	1 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 600 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	4 339	0
Uppl kostnad Värme	28 671	0
Uppl kostn räntor	2 700	3 109
Förutbet hyror/avgifter	61 620	61 620
Summa	97 330	64 729

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Solna

Andreas Jakob Adielsson
Styrelseledamot

John Christian Fritzdorf
Ordförande

Lucas Wasniewski
Styrelseledamot

Patrik Nilsson
Styrelseledamot

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

Åsa Mariana Jansson
Internrevisor

Revisionsberättelse
för
Bostadsrättsföreningen Kilen nr 8 i Solna
Organisationsnummer 769600-1127

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kilen nr 8 i Solna för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig emot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den

Åsa Jansson

Av föreningen vald revisor