

Brf Villa Kilen

Org.nr: 769603-9754

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Villa Kilen, organisationsnummer 769603-9754, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Villa Kilen är en äkta bostadsrättsförening belägen i Råsunda. Föreningen har 7 lägenheter samt en lokal, för närvarande uthyrd som bilverkstad. Eftersom föreningen är liten innebär det att alla medlemmar aktivt behöver delta i styrelsens och föreningens arbete, så att föreningen inte ska behöva köpa in all service. Vi har därför fördelat arbetet i tre arbetsgrupper: ekonomi, underhåll och skötsel/trivsel.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens uppgift är att planera för underhåll och förvaltning av fastigheten, att fastställa föreningens årsavgifter och se till att ekonomin är god över tid. Årsavgifter och hyresintäkter ska finansiera drift, räntor och amortering samt kommande underhåll, och styrelsen arbetar aktivt för en ekonomi i balans.

- Underhåll genomförs enligt en 50-årig underhållsplan.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna höjs med 3% fr.o.m. april 2026 för att möta ökade driftskostnader.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999.

Ekonomisk plan registrerades år 1999.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1999.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningen har en fullvärdesförsäkring via Folksam.

Bostadsrättstillägg ingår och behöver därmed inte tecknas separat av bostadsrättshavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.
På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-04-14.
På stämman deltog 7 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Ny ordförande Aida Sowan Sambou samt bekräftades att Claes Kjellberg valts in som ledamot.

Styrelse

Ordförande	Aida Sowan Sambou
Kassör	Helena Pajander
Ledamot	Elisabet Häggström Nordin
Ledamot	Matilda Jützeler
Ledamot	Sara Wågman
Ledamot	Claes Kjellberg
Ledamot	Kim Ngoc

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Revisor

Intern revisor	Kent Nordin
----------------	-------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Solna Kilen 2

Föreningens adress:

Stenhuggarvägen 2, 16959, Solna.

Nybyggnadsår: 1931

Värdeår: 1999

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	132
2 rok	3	182
3 rok	1	101
Summa	7	415

Totalt antal bostadslägenheter: 7

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	1	110

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 525

Garage och P-platser

	Antal platser
	3

Förvaltning

Föreningen har sedan 2023 avtal med Delagott Förvaltning för ekonomisk förvaltning.

Vi är också medlemmar i Bostadsrätterna, vilket bland annat ger möjlighet till juridisk rådgivning, olika utbildningar och medlemsförmåner.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall
Sophämtning	Pre-Zero Recycling
Vatten	Solna Vatten
Bredband/TV	Bahnhof
Försäkring	Folksam
Finansiering	Swedbank

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-12-15
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte alla stående vatten- och avloppsstammar	1999	
Ny installation av el i hela huset	2001	
Dränering framsida 2007	2007	
Nytt tak	2008	
Installation av fjärrvärme	2010	
Nya maskiner till tvättstugan	2011	
Lagning av avloppsrör i källaren	2014	
Byte av dörr till lokal	2014	
Förbättrad ventilation via nya kanaler, till- och frånluftsventiler	2015	
Ny isolering och ventilation på vind	2015	
OVK	2015	
Lagning av takkupa	2015	
Installation av ny gasledning in till huset	2015	
Ytterligare ventilation till lokal	2016	
Målning av staket	2016	
Underhåll av trädgård, plantering av nya träd och buskar	2016	
Besiktning av hus	2017	
Stamspolning	2017	
Underhåll av invändig trätrappa	2017	
Beskärning av träd	2017	
Relining av vissa huvudstammar i källaren	2018	
Byte till treglasfönster	2020	
OVK	2021	
Installation av fiber	2022	
Uppdaterade frånluftsventiler i lokal och enstaka lägenheter	2022	
Renovering delar av tak	2022	
Ny isolering delar av tak	2022	
Inköp energisnål torktumlare	2022	
Teknisk besiktning av fastighet med 50-årig UH-plan	2023	
Beslut om teknisk & ekonomisk förvaltare	2023	
Renovering, delar av tak	2023	
Slamspolning av liggande stammar	2023	
Skötsel och beskärning av syrenträd	2023	
Renovering av skärmtak + trappa entré B	2024	
Genomgång samt byte av trasiga takpannor/takplåt	2024	
Omdragning av el till fläkt i bilverkstaden	2024	
Målning av trästaket, grind och trädgårdsbod	2024	
Brandskyddsanalys samt åtgärder	2024	
2 nya tvättmaskiner till tvättstugan	2025	
Reparation av entrédörr A	2025	
Borttagande av 2 björkar vid parkeringen	2025	
Besiktning och spolning av avloppsstammar	2025	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny trädgårdsgrind	2026	
Målning av entrédörrar samt källarfönster	2026-2028	Utförs av medlemmarna
Relining alt. byte av vissa stammar	2026-2028	Eventuellt, utifrån gjord besiktning
Kompletterande arbete med trappa B	2027-2028	Enligt underhållsplan
Lagning av putsad sockel	2027-2028	Enligt underhållsplan
OVK	2028	Enligt underhållsplan
---	2029-2030	Inga åtgärder enligt underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen valde att höja avgifterna med 5% fr.o.m. januari 2025 för att möta ökade driftskostnader. Föreningen amorterar enligt plan, vilket i dagsläget motsvarar ca 1% av skulden per år.

Förändringar i avtal

Avtal om fastighetsskötsel avslutades per 2025-12-31 då det inte gav det mervärde som förväntats. Istället ronderas fastigheten av föreningens egen skötselgrupp varje månad, vilket bland annat omfattar kontroll av belysning, hängrännor och dörrar samt städning i trapphus och tvättstuga.

Underhåll

Under året har föreningen investerat i 2 nya tvättmaskiner i tvättstugan och gjort en mindre reparation av entrédörr A. Det har gjorts en genomgång av hängrännor och stuprör för att säkerställa god avrinning, och två större björkar har tagits ned då det upptäcktes att de drabbats av röta.

Det gjordes en generell besiktning av avloppsstammarna för att få en bedömning inför eventuell relining, vilket visade på behov av åtgärder inom 3-5 år. Vid besiktningen upptäcktes också att vissa duschavlopp varit felaktigt installerade, vilken har orsakat vattenskador i två badrum. Rivning och sanering kommer delvis att bekostas av föreningen under 2026. I samband med detta kommer även stammar bytas till dessa badrum.

Skötsel/trivsel

Under vår och höst har städdagar genomförts, då vi tillsammans har beskurit buskar och träd, planterat blommor och rensat hängrännor.

Planering framåt

Ett av föreningens lån löper ut i augusti 2026, vilket innebär ökade räntekostnader för detta lån. Samtidigt har räntekostnaderna för övriga lån minskat, så sammantaget bedömer vi att räntekostnaderna för 2026 kommer att öka med ca 5000 kronor jämfört med 2025, enligt föreningens ekonomiska plan.

Medlemsinformation

9 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelse skett.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 9

7 bostadsrätter

9 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	569	533	450	431
Resultat efter finansiella poster, tkr	28	- 60	- 38	- 379
Soliditet ¹ , %	24	23	24	24
Räntekänslighet, %	11	12	13	14
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66	64	67	68
Skuld/kvm totalyta	7 635	7 693	7 800	7 937
Energikostnad/kvm totalyta	214	221	149	173
Sparande/kvm totalyta	303	164	235	172
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	906	826	732	711
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 658	9 732	9 867	10 041
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 40 768 kronor.
Amortering enligt plan

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 015 007	79 656	- 763 980	- 60 176	1 270 507
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 60 176	60 176	0
Årets resultat				27 595	27 595
Belopp vid årets utgång	2 015 007	79 656	- 824 156	27 595	1 298 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 824 156
Årets resultat	27 595
Totalt	- 796 561

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 796 561
Totalt	- 796 561

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	569 101	532 501
Summa rörelseintäkter		569 101	532 501
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-254 978	-310 358
Administration och förvaltning	4	-57 391	-66 733
Avskrivningar		-131 578	-129 226
Summa rörelsekostnader		-443 947	-506 317
RÖLSERESULTAT		125 154	26 184
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 827	-86 437
Summa finansiella poster		-97 559	-86 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 595	-60 176
RESULTAT FÖRE SKATT		27 595	-60 176
ÅRETS RESULTAT		27 595	-60 176

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 048 896	5 173 501
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	62 719	22 655
Summa materiella anläggningstillgångar		5 111 615	5 196 156
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 111 615	5 196 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 324	19 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 162	27 991
Summa kortfristiga fordringar		25 486	47 658
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 294	183 824
Summa kassa och bank		319 294	183 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		344 780	231 482
SUMMA TILLGÅNGAR		5 456 395	5 427 638

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 015 007	2 015 007
Fond för yttre underhåll		79 656	79 656
Summa bundet eget kapital		2 094 663	2 094 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-824 156	-763 980
Årets resultat		27 595	-60 176
Summa fritt eget kapital		-796 561	-824 156
SUMMA EGET KAPITAL		1 298 102	1 270 507
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	0	1 493 616
Övriga skulder		10 300	10 300
Summa långfristiga skulder		10 300	1 503 916
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 300	1 503 916
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	3 997 848	2 545 000
Leverantörsskulder		42 398	6 140
Skatteskulder		37 138	36 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 609	65 882
Summa kortfristiga skulder		4 147 993	2 653 215
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 147 993	2 653 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 456 395	5 427 638

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	125 154	26 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 578	129 226
Summa	256 732	155 409
Erhållen ränta	268	77
Erlagd ränta	-97 827	-86 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 173	69 050
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-22 172	-34 833
Förändring av rörelseskulder	39 237	5 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 238	40 211
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-40 768	-56 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 768	-56 384
Årets kassaflöde	135 470	-16 173
Likvida medel vid årets början	183 824	199 997
Likvida medel vid årets slut	319 294	183 824

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning(%)
Byggnader	100	1,0
Byggnadsinventarier	13	7,5
Maskiner och övriga inventarier	20	5,0
Skorstensreovering med garanti	13	7,5
Fasadreovering av skorsten	12	8,25
Ventilationsreovering	25	4,0
Fönsterbyte	10	10,0

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025
2024

375 830

342 790

Hysesintäkter

Lokaler

152 411

150 050

P-platser

14 400

13 200

Bredband

26 460

26 460

193 271
189 710

Totalt nettoomsättning

569 101
532 501

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	15 205	14 449
Uppvärmning	82 333	88 778
Vatten och avlopp	14 673	12 876
Sophämtning	12 584	12 329
	124 795	128 432
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 900	0
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	0	1 516
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	31 633	27 903
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	36 174	34 043
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 898	18 240
	55 072	52 283
Reparationer		
Reparationer	37 577	83 108
Underhåll		
Underhåll	0	17 116
Totalt operativ drift och underhåll	254 978	310 358

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 770
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	26 014	29 420
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	18 055	17 700
Extra teknisk förvaltning	0	22 500
	18 055	40 200
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	3 500
Bankkostnader	4 151	3 060
Övriga kostnader	6 400	-12 217
	10 551	-5 657
Totalt administration och förvaltning	57 391	66 733

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 904 269	6 904 269
Utgående anskaffningsvärden	6 904 269	6 904 269
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 730 769	- 1 606 163
Årets avskrivningar	- 124 606	- 124 606
Utgående avskrivningar	-1 855 375	-1 730 769
Utgående redovisat värde	5 048 894	5 173 500
Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	264 107	264 107
Inköp	47 036	0
Utgående anskaffningsvärden	311 143	264 107
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 241 452	- 236 832
Årets avskrivningar	- 6 972	- 4 620
Utgående avskrivningar	-248 424	-241 452
Utgående redovisat värde	62 719	22 655

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån 275 297 018-2	2026-02-28	3,002 %	1 550 000	1 550 000
Lån 275 723 163-0	2026-08-25	1,250 %	1 550 000	1 550 000
Lån 295 299 864-5	2026-03-28	2,931 %	697 848	738 616
Lån 295 508 180-3	2026-02-28	3,002 %	200 000	200 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 997 848	4 038 616
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 997 848	-2 545 000
			0	1 493 616

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 203 000	4 203 000
Summa:	4 203 000	4 203 000

Underskrifter

Solna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Aida Sowan Sambou
Ordförande

Helena Pajander
Kassör

Elisabet Häggström Nordin
Ledamot

Matilda Jützeler
Ledamot

Sara Wågman
Ledamot

Claes Kjellberg
Ledamot

Kim Ngoc
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kent Nordin
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 07:53

SENT BY OWNER:

William Slotte · 08.04.2026 19:12

DOCUMENT ID:

S1hqhWE2bx

ENVELOPE ID:

Hkhch-N2ZI-S1hqhWE2bx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Villa Kilen.pdf

16 pages

SHA-512:

f6cebc1dfbb6ce084eb02e139d3fb55382e1173d5601ce
b016b4095c202a55f0a94a40e6eda837ab2278cb0e5f9e
18b006b945c63b4bd6f5fe7f55c3e0f2ee80

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
JULIA MATILDA JÜTZELER matilda.jutzeler@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 07:44 09.04.2026 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/02) IP: 151.177.81.35
Claes Oskar Mikael Kjellberg claes@sommarnojen.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:10 09.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/21) IP: 158.174.253.14
HELENA PAJANDER helena.pajander@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 07:13 10.04.2026 07:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/29) IP: 82.196.111.124
Elisabet Häggström-Nordin elisahagg52@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 10:26 11.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/12) IP: 83.251.88.97
SARA SABINA WÅGMAN sarasabinawagman@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 22:19 13.04.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/22) IP: 178.174.209.184
AIDA KATRIN SOWAN SAMBOU aidasowan@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:57 15.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/05) IP: 94.234.75.238
HONG NGOC KIM ngochkim@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:00 15.04.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/30) IP: 176.10.137.32
Kent Nordin kenord@live.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 07:53 16.04.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/15) IP: 83.251.88.97

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

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