

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Kilen 5, Solna

Jag har granskat Årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kilen 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar och årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

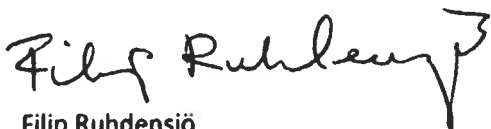
Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- Att styrelsens ledamöter och kassör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna, 2026-04-16



Filip Ruhdensjö
Internrevisor

Årsredovisning 2025

Brf Kilen 5

716419-1707



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilen 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 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 ökta 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 bostadsrättslagenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-16 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
Kilen 5	2001	

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 646 kvm. Byggnadernas totalyta är 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Berg Holmström	Styrelseledamot
Christer Svalkvist	Styrelseledamot
Richard Carlsund	Ordförande
Åsa Hallgren	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Hans Filip Ruhdensjö Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2016 • Byte plastmatta i trapphus
Byte entrédörrar
- 2017 • Sotning
- 2019 • Nytt staket mot Kilen 4
Dränering av grunden från B-porten längs gavel och fasad mot norr.
Trapphusrenovering, målning samt ny belysning och omdragning av el.
Stamspolning
- 2020 • Tak och fasadrenovering
Justerings av ventilationsflöden
- 2023 • Byte balkongdörrar
Byte och genomgång av radioatorer
- 2024 • Sotning
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2028 • Byte av vissa fönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 5% från 1 juli 2025. En amortering gjordes i mars 2025 på 100 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	479 150	459 083	438 962	397 314
Resultat efter fin. poster	-18 084	46 541	-157 469	-132 280
Soliditet (%)	66	65	61	62
Yttre fond	319	319	319	319
Taxeringsvärde	25 200 000	22 600 000	22 600 000	22 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	660	626	563
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	77,4	81,8	91,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 721	4 876	5 650	5 650
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 721	4 876	5 650	5 650
Sparande / kvm totalyta, kr	94	194	-121	-83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	24	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	153	154	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	41	24	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	220	203	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	4,49	4,01	1,48
Räntekänslighet (%)	6,84	7,38	9,02	10,04

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 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

Förlust främst på grund av markant ökade driftkostnader och leverantörskostnader. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% med målsättning att balansera budgeten under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 297 328	-	-	7 297 328
Upplåtelseavgifter	1 933 922	-	-	1 933 922
Fond, yttre underhåll	319	-	-	319
Balanserat resultat	-3 181 933	46 541	-	-3 135 391
Årets resultat	46 541	-46 541	-18 084	-18 084
Eget kapital	6 096 178	0	-18 084	6 078 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 135 391
Årets resultat	-18 084
Totalt	-3 153 475

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 153 475
	-3 153 475

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	479 150	459 083
Ovriga rörelseintäkter	3	-0	92 173
Summa rörelseintäkter		479 150	551 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-270 879	-249 422
Ovriga externa kostnader	8	-34 251	-26 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 984	-78 984
Summa rörelsekostnader		-384 114	-354 506
RÖRELSERESULTAT		95 036	196 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		922	2 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114 042	-153 184
Summa finansiella poster		-113 120	-150 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 084	46 541
ÅRETS RESULTAT		-18 084	46 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	8 778 850	8 846 578
Markanläggningar	11	129 002	132 398
Maskiner och inventarier	12	54 974	62 834
Summa materiella anläggningstillgångar		8 962 826	9 041 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 962 826	9 041 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 248	0
Övriga fordringar	13	257 937	279 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 946	45 315
Summa kortfristiga fordringar		309 131	324 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		309 131	324 733
SUMMA TILLGÅNGAR		9 271 956	9 366 543

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 231 250	9 231 250
Fond för yttre underhåll		319	319
Summa bundet eget kapital		9 231 569	9 231 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 135 391	-3 181 933
Årets resultat		-18 084	46 541
Summa fritt eget kapital		-3 153 475	-3 135 391
SUMMA EGET KAPITAL		6 078 094	6 096 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 875 000	0
Summa långfristiga skulder		1 875 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 175 000	3 150 000
Leverantörsskulder		29 228	17 024
Skatteskulder		36 894	35 409
Ovriga kortfristiga skulder		-1 656	666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	79 397	67 266
Summa kortfristiga skulder		1 318 863	3 270 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 271 956	9 366 543

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 036	196 749
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	78 984	78 984
	174 020	275 733
Erhållen ränta	922	2 976
Erlagd ränta	-105 379	-161 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69 563	116 882
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 839	-7 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 834	-28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 559	81 105
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	31 047	0
Amortering av lån	-131 047	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-56 441	-418 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	279 324	698 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	222 883	279 324

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1. REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilen 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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	446 160	426 634
Hyresintäkter, p-platser	32 400	32 400
Övriga intäkter	590	49
Summa	479 150	459 083

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Erhållna skadestånd	0	92 174
Summa	-0	92 173

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	995	0
Besiktning och service	30 888	7 188
Trädgårdsarbete	4 223	7 453
Summa	36 106	14 641

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	380	2 887
VA	0	16 040
Ventilation	4 813	10 000
Summa	5 193	28 927

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	18 709	16 296
Uppvärmning	107 993	99 158
Vatten	34 607	26 405
Sophämtning	17 084	16 573
Summa	178 393	158 432

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 767	27 036
Kabel-TV	2 456	2 456
Fastighetsskatt	18 964	17 930
Summa	51 187	47 422

NOT 8. ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	531	777
Övriga förvaltningskostnader	10 784	3 444
Ekonomisk förvaltning	22 936	21 880
Summa	34 251	26 101

NOT 9. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	113 582	152 661
Övriga räntekostnader	460	523
Summa	114 042	153 184

NOT 10. BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 473 075	9 473 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 473 075	9 473 075
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-626 497	-558 769
Årets avskrivning	-67 728	-67 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-694 225	-626 497
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 778 850	8 846 578
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 700 000</i>	<i>2 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	10 600 000
Summa	25 200 000	22 600 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 748	169 748
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 748	169 748
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 350	-33 954
Årets avskrivning	-3 396	-3 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 746	-37 350
Utgående restvärde enligt plan	129 002	132 398

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	275 968	275 968
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	275 968	275 968
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-213 134	-205 274
Årets avskrivning	-7 860	-7 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-220 994	-213 134
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 974	62 834

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54	94
Nabo Klientmedelskonto	98 805	100 170
Borgo Räntekonto	124 078	179 155
Summa	222 937	279 418

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 216	9 365
Försäkringspremier	31 552	29 593
Kabel-TV	592	623
Förvaltning	6 586	5 734
Summa	47 946	45 315

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,84 %	1 175 000	1 275 000
Swedbank	2028-03-24	3,29 %	1 875 000	1 875 000
Summa			3 050 000	3 150 000
Varav kortfristig del			1 175 000	3 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 050 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 451	0
El	1 635	1 543
Uppvärmning	13 504	13 395
Utgiftsrantor	22 019	13 356
Förutbetalda avgifter/hyror	40 788	38 972
Summa	79 397	67 266

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

Solna 2026 - 04 - 15

Ort och datum

Eva Berg Holmström

Eva Berg Holmström
Styrelseledamot

Christer Svåkvist

Christer Svåkvist
Styrelseledamot

Richard Carlsson

Richard Carlsson
Ordförande

Asa Hallgren

Asa Hallgren
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 16

Hans Filip Rühdensjö

Hans Filip Rühdensjö
Revisor