

# Årsredovisning

för

## Brf Kilen 26

769634-2638

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Kilen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Allmänt

Bostadsrättsföreningen Kilen 26 i Karlstad bildades 2017-03-20 och förvärvade fastigheten Karlstad Kilen 26 den 2017-08-24.

### Fastigheten

Fastigheten Kilen 26 i Karlstad är uppförd 1914 och innehåller 6 lägenheter. Byggnaden är upptagen i Karlstads kulturmiljöprogram med motiveringen "Välbevarat flerbostadshus med fin träpanel och frontespisar".

Den totala ytan är 381 kvm och är fördelade enligt nedan;

Bergslagsgatan 4 A  
2 st 3 rok 74,0 kvm  
1 st 3 rok 66,0 kvm

Bergslagsgatan 4 B  
2 st 2 rok 57,0 kvm  
1 st 2 rok 53,0 kvm

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt den särskilda tilläggsförsäkringen för bostadsrättshavare. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavare har.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning enligt underhållsplan.

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning;

Marie Sandberg	Ordförande	
Maria Veileby	Ledamot	
Patrik Dabrowski	Ledamot	
Emilia Falkevik Beckman	Ledamot	
Hanna-Josefine Larsen	Ledamot	Sekreterare

## Revisor

Stefan Mott

Ordinarie

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

## Medlemsinformation

### Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift var ca 768 kr per m<sup>2</sup>. Fr.o.m. 1/7-2023 höjdes avgifterna med 11%.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut var 7 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

### Föreningen har följande avtal

Karlstads Enegi AB för fjärrvärme, el samt renhållning.

Karlstads Kommun för vatten och avlopp.

Vänerförvaltning AB för ekonomisk förvaltning.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1975. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 630kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	389	337	324	322
Resultat efter finansiella poster	-31	28	-201	-33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	903	777	740	789
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 931	11 074	11 217	11 360
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 854	13 022	13 190	13 358
Sparande per kvm (kr/kvm)	77	232	163	155
Räntekänslighet (%)	14,2	16,8	17,8	16,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	186	199	194
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,3	74,8	75,0	79,4
Soliditet (%)	39,6	39,6	39,2	40,4
Balansomslutning	8 514	8 583	8 593	8 854

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en strävan efter en tillfredsställande likviditet. Styrelse ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet för 2024/2025 kommer vara positivt. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-07-01	4 617 761	447 400	-1 693 608	28 009	<b>3 399 562</b>
Disposition av föregående års resultat:			28 009	-28 009	<b>0</b>
Årets resultat				-31 104	<b>-31 104</b>
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>4 617 761</b>	<b>447 400</b>	<b>-1 665 599</b>	<b>-31 104</b>	<b>3 368 458</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 665 599
årets förlust	-31 104
	<b>-1 696 703</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 696 703
	<b>-1 696 703</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		372 972	319 832
Övriga rörelseintäkter		16 020	16 815
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>388 992</b>	<b>336 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	2	-112 674	-116 254
Övriga externa kostnader		-44 757	-39 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 314	-60 314
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-217 745</b>	<b>-215 731</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>171 247</b>	<b>120 916</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 351	-92 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 351</b>	<b>-92 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-31 104</b>	<b>28 009</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-31 104</b>	<b>28 009</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 104</b>	<b>28 009</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 072 802	8 133 116
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 072 802</b>	<b>8 133 116</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 072 802</b>	<b>8 133 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-8	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	19 081	16 142
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 073</b>	<b>16 148</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		422 554	433 889
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>422 554</b>	<b>433 889</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>441 627</b>	<b>450 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 514 429</b>	<b>8 583 153</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 617 761	4 617 761
Fond för yttre underhåll		447 400	447 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 065 161</b>	<b>5 065 161</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 665 599	-1 693 608
Årets resultat		-31 104	28 009
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 696 703</b>	<b>-1 665 599</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 368 458</b>	<b>3 399 562</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 256 125	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 256 125</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 908 500	4 219 125
Leverantörsskulder		38 428	17 018
Skatteskulder		9 950	18 648
Övriga skulder		895 985	895 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	36 983	32 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 889 846</b>	<b>5 183 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 514 429</b>	<b>8 583 153</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-31 104	28 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	60 314	60 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>29 210</b>	<b>88 323</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 622	-5 389
Förändring av leverantörsskulder	21 410	3 188
Förändring av kortfristiga skulder	4 168	12 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>43 166</b>	<b>99 111</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-54 500	-54 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-54 500</b>	<b>-54 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 334</b>	<b>44 611</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	433 889	389 278
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>422 555</b>	<b>433 889</b>



## Noter

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd), K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag t.o.m. 2024-06-30 samt den del av övriga lån som amorteras t.o.m. 2024-06-30 redovisas som kortfristiga.

## Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

## Not 2 Rörelsens kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
OVK	0	6 250
El	8 427	7 749
Uppvärmning	58 520	52 155
Vatten och avlopp	17 159	10 910
Renhållning	8 069	7 437
Fastighetsförsäkring	9 020	9 870
Fastighetsskatt	10 312	9 534
Div kostnader	1 167	12 348
	<b>112 674</b>	<b>116 253</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	8 495 000	8 495 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 495 000</b>	<b>8 495 000</b>
Ingående avskrivningar	-361 884	-301 570
Årets avskrivningar	-60 314	-60 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-422 198</b>	<b>-361 884</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 072 802</b>	<b>8 133 116</b>
Taxeringsvärden byggnader	3 684 000	3 684 000
Taxeringsvärden mark	2 094 000	2 094 000
<b>Summa</b>	<b>5 778 000</b>	<b>5 778 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 072 802	8 133 116
<b>Summa</b>	<b>8 072 802</b>	<b>8 133 116</b>

### Not 4 Förutbetalda kostnader

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsförsäkring	10 446	9 020
Ekonomisk förvaltning	8 635	7 123
<b>Summa</b>	<b>19 081</b>	<b>16 143</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30
SEB	5,86	2024-10-28	1 256 125
SEB	5,53	2025-10-28	1 256 125
SEB	5,3	2024-10-28	1 256 125
SEB	5,42	2025-04-28	396 250
			<b>4 164 625</b>
Avgår kortfristig del			2 908 500
<b>Långfristig del av skulder tillkreditinstitut</b>			<b>1 256 125</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 54 500 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 3 892 125kr.

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränta	7 680	2 306
El	559	534
Värme	2 389	2 146
Renhållning	678	645
Övrigt	0	0
Förskottsbetalda avgifter	25 677	27 184
	<b>36 983</b>	<b>32 815</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	4 347 000	4 347 000
	<b>4 347 000</b>	<b>4 347 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Sandberg  
Ordförande

Patrik Dabrowski

Maria Veileby

Emilia Falkevik Beckman

Hanna-Josefine Larsen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 januari 2025



Kilen26 ÅR 23-24 till signering.pdf

(135339 byte)

SHA-512: 517a754d4519522447478f9f947a1cae56974  
a30f8648bca5b3ce4eb1a6490ff7a5418583ecb1382ea3  
16f97936e5059392d1ac980bb4bdfd38d38d85012a768

## Underskrifter

2025-01-02 08:33:36 (CET)



**Patrik Dabrowski**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-02 09:05:40 (CET)



**Marie Sandberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-09 21:53:18 (CET)



**Hanna-Josefine Larsen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-09 22:13:54 (CET)



**Emilia Falkevik Beckman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-20 10:18:43 (CET)



**Maria Veileby**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-21 15:34:42 (CET)



**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 23-24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

81d97cb1c8f6240b5ec34ca69ee808c261eb18fdaf239ca061b9dcedb82e2abfb0e865e18c71462b41ada45de6ef03b15176b71139de861880b09d0fe8a5cb56



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.