

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Kilen 2

Org.nr. 716405-0135

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta hus i Visby och att inom egendomen upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomst-skattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade fastigheten i Visby Kilen 2 1994. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, inkluderande bl.a. husbock, övriga skadedjur och värmekulvert.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kilen 2, Mellangatan 7 A-D i Visby. Fastigheten består av 4 sammanbyggda huskroppar innehållande 13 lägenheter och 2 lokaler. De två huskropparna med adress Mellangatan 7B och C är byggnadsminnesförklarade sedan 1995. Marken innehas med äganderätt. Den totala lägenhetssytan är 1 080 kvm, och lokalytan 120 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna till bostadsrätter. En av lokalerna är uthyrd till kommersiell verksamhet. Den andra disponeras av föreningens medlemmar själva som övernattninglägenhet och festlokal.

Lägenhetsfördelning:

5 st. 2 rum och kök

2 st. 3 rum och kök

2 st. 4 rum och kök

4 st. 5 rum och kök

Fond

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, avsättning enligt underhållsplan.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Kilen 2 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemsskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Ekonomi

Swewik Revision Gotland AB har anlåtats för den löpande bokföringen och upprättande av bokslut.

Föreningen är anslutet till fjärrvärmenätet i Visby genom avtal med GEAB samt anslutna till fiber genom avtal med Telia.

Bostadsrättsföreningen Kilen 2

Org.nr. 716405-0135

Administration och anställda

Föreningen har inga anställda. Styrelsen och övriga medlemmar har bidragit med eget, oavlönat arbete enligt uppgjorda arbetsplaner och veckoansvarsfördelning.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-05-09.

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar. Under året har det inte varit några ägarbyten. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna som bostadsrätter.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga samt ett tork-och skyddsrum i A-husets källare. I B-huset finns en övernattnings- och festlokal som medlemmarna kan hyra enligt gemensamt beslutade regler. I D-husets källare finns ett gemensamt förråd för trädgårdsredskap. Dessutom finns en hobbylokal i B-husets källare (f.d. pannrummet).

Renoveringar/inköp

2023 Inköp bänkmangel Cylinda
2022 Inköp av två tvättmaskiner
2021 Målning av fönster och plåtdetaljer på takkupor samt lagning av tak del av B och D huset.
2019 Byte avlopp mark, Filmning rör takvatten, omdragning rör källare
2019 OVK Besiktning
2019 Renovering rökskador efter läcka i skorsten
2019 Energideklaration
2018 Skorstensrenovering
2018 OVK åtgärder
2018 Renovering toaletttrum samt stambyte uthyrningsdel
2018 Stamspolning
2017 Iordningställande av skyddsrum
2017 Inköp dammsugare och ljudanläggning till lokalen
2015 Inköp av två nya tvättmaskiner
2015 Inköp och installation av två nya torkskåp
2014 Fiberanläggning
2013 Vallgraven
2013 Enklare dränering på norrgården
2013 Inköp av två tvättmaskiner
2013 Stenstolpe vid parkering
2013 Inköp trädgårdsstolar och grillar
2012 Byte vindskivor och tegelpannor
2012 Renovering av föreningslokal
2011 Ommålning av trapphus
2011 Byte lägenhetsdörrar
2011 Inköp av två torktumlare
2011 Målning av fönster
2011 Nya möbler "Grythyttan"
2010 Inköp av brevlådor
2008 Kakel / Klinkers och ny el i tvättstugan
2007 Omläggning av halva B-husets tak
2005 Stambyte kök och badrum
2004 Fasadrenovering

Bostadsrättsföreningen Kilen 2

Org.nr. 716405-0135

2003 Byte golv i föreningslokal

2002 Målning av fönster

2000 Omläggning av D-husets tak

1999 Omläggning av A-husets tak

1998 Ombyggnad av skyddsrum / torkrum

1995 Fasadrenovering

1995 Målning av fönster

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt styrelsens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter, och ingen eller högst

3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-26 haft följande sammanställning.

Göran Graf	Ledamot	Ordförande
Sofie Pedersen	Ledamot	Kassör
Knut Stahle	Ledamot	Sekreterare
Joakim Bergbom	Ledamot	
Susanne Hamrin	Ledamot	
Eva Wetterdal	Ledamot	
Michael Pedersen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av, förutom styrelsen, styrelsens ledamöter två i förening.

Under året har styrelsen haft fem styrelsemöten och en föreningsstämma. Samt ett konstituerande styrelsemöte.

Emma Grimlund Revisor

Jan Grimlund Revisorsuppleant

Hans Gabrielsson Valberedning

Eva Janby Valberedning

Alla är valda t.o.m. kommande föreningsstämma.

Företagets säte är Gotlands län

Bostadsrättsföreningen Kilen 2

Org.nr. 716405-0135

Medlemsinformation

Årsberättelse för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2024.

Ännu ett år i vår fina förenings historia är lagt till handlingarna.

Rysslands anfallskrig på Ukraina håller på för fullt och Donald Trump är vald till president i USA. Det ser inte särskilt just ut i världen men i vår lilla del rullar livet på som vanligt.

Vi skrev ett nytt hyreskontrakt med Nowa för Almedalsveckan 2025 som dom tror blir bättre än 2024. Vi har kommit överens om att skriva ett år i taget.

Vår- och höstfixardagarna blev som vanligt lyckade och de flesta medlemmar var delaktiga.

Stort tack för engagemang i fastigheten.

Vi har inte gjort några större arbeten med husen, men ett arbete med att ta in offerter och söka bygglov för förnstermålning pågår.

Arbetet med den stömförande stuprännan fortskrider och vi letar efter felet.

Det fortsatta miljöarbetet fortsätter lyckosamt och vi sparar pengar på att inte använda torkskåp och tumlare.

Inga lägenheter har bytt ägare under året.

Trädgårdsgruppen har anlagt en fin rosenrabatt på norra gården, som vi ser fram emot när den blommar kommande sommar.

Tack till er alla för 2024 och vi ser fram emot 2025 och hoppas att det blir ett år där freden segrar.

Göran Graf

Ordf. i Brf. Kilen 2

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	857 746	840 196	844 295	611 327
Resultat efter finansiella poster	137 796	177 626	178 875	-523 647
Soliditet (%)	96,80	97,52	97,77	97,59
Kassalikviditet (%)	1 223,60	1 412,03	1 366,71	1 071,00
Årsavgift / m2 bostäder	460	460	460	460
Årsavgift / m2 lokal	650,00	650,00	650,00	439,00
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0	0	0
Avgifternas andel av tot. intäkt	67	68	68	90
Sparande (kr/kvm)	295	284	234	64
Energikostnad (kr/kvm)	280	260	276	286

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Grund- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 393 000	2 945 750	665 379	-2 020 399
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning underhållsfond			69 486	-69 486
Årets resultat				137 796
Belopp vid årets utgång	3 393 000	2 945 750	734 865	-1 952 089

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 089 885
Årets resultat	137 796
	-1 952 089
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	-69 486
Balanseras i ny räkning	-1 882 603
	-1 952 089

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	857 746	840 196
Övriga rörelseintäkter		25 809	5 436
Summa rörelseintäkter		883 555	845 632
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-699 384	-601 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 937	-100 326
Summa rörelsekostnader		-797 321	-702 174
Rörelseresultat		86 234	143 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter		51 562	34 168
Summa finansiella poster		51 562	34 168
Resultat efter finansiella poster		137 796	177 626
Resultat före skatt		137 796	177 626
Årets resultat		137 796	177 626

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

3 223 525

3 314 476

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

6 986

Summa materiella anläggningstillgångar

3 223 525

3 321 462

Summa anläggningstillgångar

3 223 525

3 321 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

15 121

21 998

Summa kortfristiga fordringar

15 121

21 998

Kassa och bank

Kassa och bank

2 051 800

1 766 965

Summa kassa och bank

2 051 800

1 766 965

Summa omsättningstillgångar

2 066 921

1 788 963

SUMMA TILLGÅNGAR

5 290 446

5 110 425

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundinsatser	3 393 000	3 393 000
Upplåtelseavgift	2 945 750	2 945 750
Underhållsfond	734 865	665 379
Summa bundet eget kapital	7 073 615	7 004 129

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 089 885	-2 198 024
Årets resultat	137 796	177 626
Summa fritt eget kapital	-1 952 089	-2 020 398

Summa eget kapital

5 121 526 **4 983 731**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	79 413	41 127
Skatteskulder	2 384	1 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 123	83 716
Summa kortfristiga skulder	168 920	126 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 290 446 **5 110 425**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		86 234	143 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		97 937	100 326
Erhållen ränta mm		51 562	34 168
Betald fastighetsskatt		533	910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		236 266	278 862
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 877	599
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		38 286	23 051
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		3 406	-6 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten		284 835	295 961
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		284 835	295 961
Likvida medel vid årets början		1 766 965	1 471 004
Likvida medel vid årets slut		2 051 800	1 766 965

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årssavgifter	496 668	496 668
Hysesintäkter lokaler	312 250	294 700
Intäkter Fiber	48 828	48 828
	857 746	840 196

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Kostnader Fiber	60 937	60 812
Reparation och underhåll fastighet	123 598	64 104
Elkostnader	23 918	24 860
Fjärrvärme	221 450	202 062
Vatten och avlopp	90 467	85 922
Renhålln och städning	49 914	57 269
Fastighetsskatt	32 810	32 277
Försäkringsprem fastighet	29 341	27 343
Förbrukningsmaterial	1 897	4 453
Förvaltningskostnader	57 062	36 256
Förbrukningsinventarier	7 990	6 490
	699 384	601 848

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 730 176	5 730 176
Utgående anskaffningsvärden	5 730 176	5 730 176
Ingående avskrivningar	-2 415 700	-2 324 749
Årets avskrivningar	-90 951	-90 951
Utgående avskrivningar	-2 506 651	-2 415 700
Redovisat värde	3 223 525	3 314 476

NOTER

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 757	236 757
Utgående anskaffningsvärden	236 757	236 757
Ingående avskrivningar	-229 771	-220 396
Årets avskrivningar	-6 986	-9 375
Utgående avskrivningar	-236 757	-229 771
Redovisat värde	0	6 986

Övriga noter

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Visby 2025-07-10



Göran Graaf



Sofi Pedersen



Susanne Hamrin



Knut Stahle



Joakim Bergbom



Eva Wetterdal

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2025.



Emma Grimlund
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Brf Kilen 2 i Visby, org.nr. 716405-0135

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kilen 2 med organisationsnummer 716405-0135, för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen planerats och genomförts på ett sådant sätt att jag i rimlig grad kan försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av verifikat och andra underlag för räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen granskats. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 18 april 2025



Emma Grimlund

Av föreningen vald lekmannarevisor