

Bostadsrättsföreningen Kilian 1

ÅRSREDOVISNING 2025

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2025

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 2002-07-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-04. Nuvarande stadgar beslutades på extra föreningsstämma 2019-04-27 och registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Beritsholm 2, Malmö kommun, förvärvades år 2002. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar AB. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Ventilation genom självdrag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 av byggmästare Eric Sigfrid Persson. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningar. Total lägenhetsyta är 2 298 kvm. Tomtytan är 2 098 kvm.

Lägenheter

Föreningen har 41 lägenheter med bostadsrätt. Det finns inga lägenheter med hyresrätt.

- 1:or 11 st.
- 2:or 24 st.
- 3:or 6 st.

Byggnaden

Byggnadens tekniska status framgår av nedanstående uppställning.

Genomförda åtgärder	År
Ommålning trapphus	2004
Nya fönster plan 1-4 och källare	2004-2005
Sopsorteringsanläggning och cykelparkering	2008
Rökkanaler till öppna spisar i vissa lägenheter	2009
Relining avloppsstammar	2009-2010
Stambyte vattenledningar	2010
Utbyte fjärrvärmväxlare	2010
Ny extra tvättstuga	2012
Ny porttelefonanläggning	2013
Bredband installerat	2015
Renovering av källare efter översvämning	2015-16
Tak, vattenavrinning och skorstenar	2015-16
Fasad, helt ny puts	2015-16
Balkonger, ny gjutning, ny säkerhet	2015-16
Stenläggning och ytterbelysning	2017
Ny el och belysning i trapphus och källare	2020-21
Nya elstammar till lägenheter, ny fastighetsel	2022
Målning av entréer, ny häckplantering	2023

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts i egen regi via styrelsen.
- Teknisk förvaltning sköts i egen regi via styrelsen med löpande beställning av nödvändiga externa tjänster.

Medlemmar

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Antal medlemmar vid årets slut är 55.

Styrelsen kan lämna tillstånd för andrahandsupplåtelse endast om det finns ett godtagbart skäl för denna. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Upplåtelse beviljas i allmänhet för högst 1 år. Föreningen tar ut avgift för andrahandsupplåtelse enligt stadgar.

Föreningen tar också ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Zdravko Meic, Ordförande
Joakim Wallman-Carlsson, Sekreterare
Sven Tullgren, Kassör
Ann-Lis Palmqvist, Ledamot
Per-Åke Walldén, Ledamot
Åsa Briggert, Suppleant
Julia Kiraly Åkesson, Suppleant

Vid föreningsstämman 2026 löper mandatperioden ut för Joakim Wallman, Ann-Lis Palmqvist, Åsa Briggert och Julia Åkesson

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden samt några arbetsmöten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2025 återvaldes medlemmen Nils Hellman till revisor.

Valberedning

Miguel Nilsson och Torbjörn Briggert.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året gjordes en översyn av brandskyddet, vilket innebar att en ny branddörr installerades på vinden och alla brandvarnare i allmänna utrymmen byttes ut.

Den gemensamma vårstädningen lockade många medlemmar att delta, varför mycket arbete blev utfört under denna dag. Tyvärr fick vi ställa in höststädningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under 2026 kommer vi att utföra ventilationskontroll samt sotning och brandskyddskontroll av våra öppna spisar. För närvarande är inga andra stora underhåll planerade för 2026. Den tidigare planerade renoveringen av trapphusen har skjutits upp men ska utredas närmare under 2026.

Föreningen följer en underhållsplan och denna kommer att uppdateras under 2026.

Föreningens ekonomi

Under året har vi amorterat 600 000 kr på våra lån. Totala låneskulden är nu 11 600 000 kr, vilket innebär 5 048 kr per kvadratmeter bostadsyta. För en lägenhet på 60 kvm motsvarar det ca 300 000 kr i indirekt lån för bostadsrättshavaren. För att möta allmänna kostnadsökningar har årsavgifterna höjts med 2 % från 2026-01-01.

2025-12-31 finns det kvar likvida medel på ca 350 000 kr, varav ca 200 000 kr är en buffert för oförutsedda händelser.

Vi har varje år ett positivt kassaflöde från driften. Detta gör det möjligt för oss att både underhålla vårt hus och amortera på lånen.

Historisk utveckling, tkr	2025	2024	2023	2022	2017	2011	2004
Nettoomsättning	1 755	1 695	1 687	1 574	1 607	1 517	1 362
Resultat efter finans. poster	115	165	1	136	217	387	-58
Totalt kapital (summa tillgångar)	31 491	32 027	32 482	32 981	34 635	25 650	22 829
Eget kapital	19 457	19 343	19 178	19 178	18 269	16 747	13 388
Låneskuld	11 600	12 200	12 900	13 400	15 800	8 600	9 100
Soliditet (eget kap./totalt kapital)	62%	60%	59%	58%	53%	65%	59%
Fastighetens taxeringsvärde	54 200	47 800	47 800	47 800	36 600	24 200	13 800
Belåningsgrad (lån/tax.värde)	21%	26%	27%	28%	43%	36%	66%

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2017	2011	2004
Årsavgift/kvm	752 kr	717 kr	717 kr	666 kr	675 kr	655 kr	541 kr
Skuldsättning/kvm	5 048 kr	5 309 kr	5 614 kr	5 831 kr	6 876 kr	3 742 kr	3 960 kr
Sparande/kvm	225 kr	230 kr	191 kr	220 kr	255 kr	250 kr	- 12 kr
Räntekänslighet	7	7	8	9	10	6	7
Energikostnad/kvm	255 kr	239 kr	235 kr	219 kr	182 kr	171 kr	188 kr
- varav El	25 kr	23 kr	22 kr	35 kr	15 kr	17 kr	16 kr
- varav Värme	176 kr	166 kr	168 kr	145 kr	137 kr	128 kr	149 kr
- varav Vatten	54 kr	50 kr	44 kr	39 kr	29 kr	26 kr	23 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna	98%	97%	98%	97%	96%	99%	91%

I årsavgifter ingår obligatorisk bredbandsavgift.

Med kvm avses den totala ytan upplåten med bostadsrätt (det finns inga hyresrätter).

Räntekänslighet anger hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan går upp med 1 % på samtliga lån.

Energikostnad avser samtliga kostnader för el, värme och vatten.

Kassaflödesanalys 2025

Uppställning visar vilka faktiska pengar som kommit in under året och vad pengarna använts till.

Den löpande verksamheten

Inbetalning från medlemmar och hyresgäster	1 821 493
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-1 065 866
Erhållen ränta	7 008
Erlagd ränta	-298 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463 666

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
---	---

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-600 000
Årets kassaflöde	-136 334
Likvida medel vid årets början	499 752
Likvida medel vid årets slut	363 419

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Förslag till behandling av tidigare samlad vinst och årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	114 799
Samlad vinst från tidigare år	3 059 678
	<hr/>
	3 174 477

Styrelsen föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	160 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-39 404
I ny räkning överförs	3 053 881
	<hr/>
	3 174 477

För mer detaljer om olika kostnader m.m. hänvisar vi till följande sidor.

RESULTATRÄKNING			
1 JANUARI - 31 DECEMBER		2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 665 840	1 586 556
Hyror		27 850	23 250
Bredbandsavgifter		61 500	61 500
Övriga rörelseintäkter		21 761	23 663
		1 776 951	1 694 969
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 1		
Fastighetskostnader		-34 956	-68 866
Reparationer		-31 400	-8 849
Periodiskt underhåll		-39 404	0
Taxebundna driftskostnader		-611 228	-574 115
Övriga driftskostnader		-100 885	-102 195
Fastighetsskatt		-70 674	-66 830
Administration och förvaltning		-12 075	-12 014
Personalkostnader		-106 289	-120 049
Avskrivningar		-363 280	-363 280
		-1 370 191	-1 316 198
RÖRELSERESULTAT		406 761	378 771
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 008	16 396
Räntekostnader		-298 969	-230 639
		-291 961	-214 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		114 799	164 528
ÅRETS RESULTAT		114 799	164 528

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 2	31 096 916	31 451 843
Maskiner och inventarier	Not 3	4 343	12 696
Summa anläggningstillgångar		31 101 259	31 464 539

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		573	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	25 450	62 380
		26 023	62 380

Kassa och bank

		363 418	499 752
--	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

		389 441	562 132
--	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		31 490 700	32 026 671
--	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter		1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 181 015	1 031 015
		16 282 954	16 132 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 059 678	3 045 151
Årets resultat		114 799	164 528
		3 174 477	3 209 678

SUMMA EGET KAPITAL

		19 457 431	19 342 632
--	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 7	11 600 000	12 200 000
		11 600 000	12 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		111 583	180 884
Skatteskulder		7 891	4 047
Upplupna kostnader	Not 8	170 609	164 107
Förutbetalda årsavgifter		143 186	135 001
		433 269	484 039

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		31 490 700	32 026 671
--	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	Not 7	16 300 000	16 300 000
------------------------	-------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

		Inga	Inga
--	--	------	------

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden är indelad i komponenter. Följande nyttjandeperioder tillämpas. Mark skrivs inte av.

Byggnadsstomme	200 år
Tak och fasad	67 år
Fönster	40 år
Stammar	67 år
Värmeanläggning	20 år
Markanläggning	40 år
Inventarier	10 år

Skatter

Bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas normalt inte. Man betalar bara en kommunal fastighetsavgift som för 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet

Underhållsfond

Varje år görs en avsättning till en underhållsfond. Avsättningen innebär en överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Hur mycket som ska avsättas framgår av stadgarna. Har planerat underhåll enligt underhållsplan utförts under året ska detta underhåll återföras från underhållsfonden. Detta kallas ianspråktagande av underhållsfond.

Styrelsens förslag till avsättning och ianspråktagande framgår av det förslag till vinstdisposition som ska beslutas på föreningsstämman.

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	37 268
Fastighetsskötsel enl. beställning	0	4 750
Städning entreprenad	23 081	17 120
Myndighetstillsyn	3 825	0
Förbrukningsmateriel	8 050	9 728
	34 956	68 866
Reparationer		
Tvättstuga	4 281	4 549
Källare/Vind	1 538	0
VVS	2 388	0
Tele/TV/Porttelefon	10 218	0
Övrigt	12 975	4 300
	31 400	8 849
Periodiskt underhåll		
Brandskyddsåtgärder	39 404	0

	2025	2024
Taxebundna driftskostnader		
El	56 503	52 001
Värme	403 808	382 553
Vatten	140 768	132 524
Avfall	10 149	7 037
	611 228	574 115
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 400	40 695
Bredband	58 485	61 500
	100 885	102 195
Fastighetsskatt	70 674	66 830
Förvaltning och administration		
Kontorsmateriel, trycksaker	1 575	579
Revisionsarvode	2 000	2 000
Stämma	874	909
Trivselkostnader	965	2 879
Administration	2 677	2 562
Övriga förvaltningskostnader	3 984	3 085
	12 075	12 014
Personalkostnader/ arvoden		
Styrelse	91 625	101 000
Kostnadsersättningar	1 438	938
Sociala kostnader	13 226	18 111
	106 289	120 049
Avskrivningar		
Byggnad	66 152	66 152
Förbättringar	288 775	288 775
Inventarier	8 353	8 353
	363 280	363 280
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 370 191	1 316 198

Not 2

BYGGNADER OCH MARK	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 179 866	36 120 086
Nyanskaffningar	0	59 780
Utgående anskaffningsvärde	36 179 866	36 179 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 728 023	-4 373 096
Årets avskrivningar enligt plan	-354 927	-354 927
Utgående avskrivning enligt plan	-5 082 950	-4 728 023
Planenligt restvärde vid årets slut	31 096 916	31 451 843
I detta ingår mark med	6 382 200	6 382 200
Taxeringsvärde		
Byggnad	30 000 000	25 000 000
Mark	22 400 000	22 800 000
	52 400 000	47 800 000

Not 3

MASKINER OCH INVENTARIER	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	278 935	278 935
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	278 935	278 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-266 239	-257 886
Årets avskrivningar enligt plan	-8 353	-8 353
Utgående avskrivning enligt plan	-274 592	-266 239
Planenligt restvärde vid årets slut	4 343	12 696

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2025	2024
Försäkring	15 200	38 600
Bredband	10 250	10 250
Värmekostnad	0	13 530
	25 450	62 380

Not 5

EGET KAPITAL	2025	2024
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser vid årets början	13 788 005	13 788 005
Förändring under innevarande år	0	0
Inbetalda insatser vid årets slut	13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter vid årets början	1 313 934	1 313 934
Förändring under innevarande år	0	0
Upplåtelseavgifter vid årets slut	1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll vid årets början	1 031 015	956 102
Avsatt till fonden enligt föreg. års stämmobeslut	150 000	150 000
Uttag ur fonden enligt föreg. års stämmobeslut	0	-75 087
Fondens storlek före årets stämmobeslut	1 181 015	1 031 015
Bundet eget kapital vid årets slut	16 282 954	16 132 954
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets början	3 045 151	3 119 562
Avsatt av föreg. års vinst enligt stämmobeslut	14 528	-74 411
Balanserat resultat vid årets slut	3 059 678	3 045 151
Årets resultat enligt resultaträkningen	114 799	164 528
Fritt eget kapital vid årets slut	3 174 477	3 209 678
Summa eget kapital vid årets slut	19 457 431	19 342 632

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2025	2024
Före stämmans beslut	1 181 015	1 031 015
Reservering enligt förslag	160 000	150 000
Anspråktagande enligt förslag	-39 404	0
Vid årets slut om förslag antas	1 301 611	1 181 015

Not 7

LÅNESKULDER	Räntesats	Belopp 2025-12-31	Villkorsänd- ringsdag
Stadshypotek AB, bundet	2,93 %	3 100 000	2027-12-01
Stadshypotek AB, rörligt	2,65 %	2 000 000	2026-12-30
Stadshypotek AB, bundet	1,34 %	3 500 000	2030-09-01
Stadshypotek AB, bundet	2,98 %	1 500 000	2026-09-30
Stadshypotek AB, bundet	3,02 %	1 500 000	2027-06-01
		11 600 000	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER	2025	2024
Vatten och avlopp	23 000	23 000
Avfall	600	150
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	101 000	101 000
Socialakostnader	17 017	19 849
Utgiftsräntor	14 992	12 804
Städkostnader	0	5 304
Reparationer	12 000	0
Summa	170 609	164 107

Malmö den 3/2 2026

.....
Zdravko Meic
Ordförande

.....
Joakim Wallman-Carlsson
Ledamot

.....
Sven Tullgren
Ledamot

.....
Ann-Lis Palmqvist
Ledamot

.....
Per-Åke Walldén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 27/2 2026

.....
Nils Hellman
Av föreningsstämman vald revisor