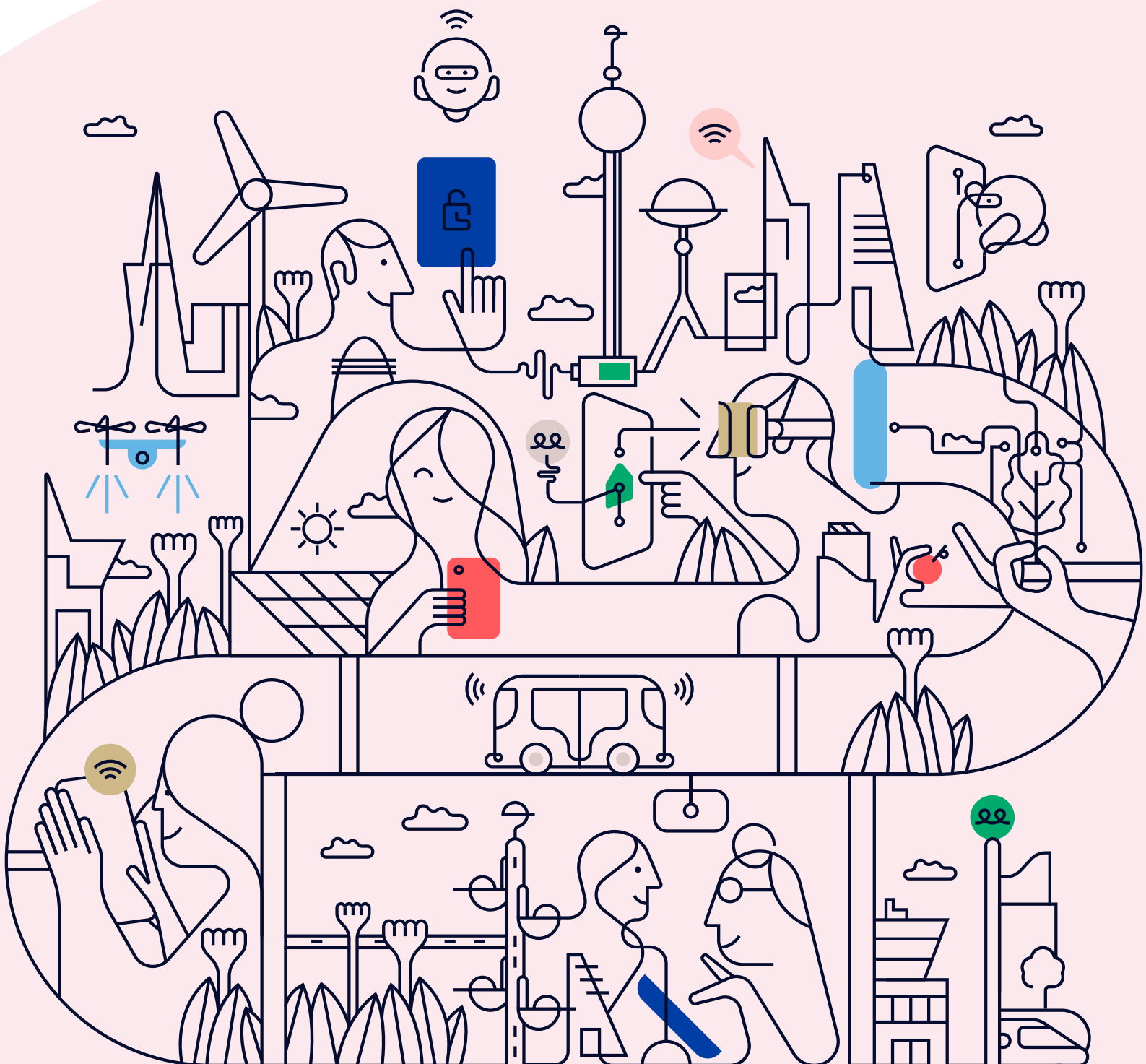




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kiwin

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 oäkta 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kiwin 3	2015	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016-2017

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 991 kvm. Byggnadernas totalyta är 991 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Roger Jönsson	Ordförande
Irén Hallgren Schröder	Sekreterare/Kassör
Piotr Slawomir Perec	Styrelseledamot

Valberedning

Roger Jönsson

Firmateckning

Firmatecknare är 2 ur styrelsen, Roger Jönsson och Irén Hallgren Schröder

Revisorer

Åsa Axell Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Efter 5-årsbesiktningen gjordes vissa underhåll. Små underhåll har gjorts av styrelsen.

Planerade underhåll

2026 ● Plåthuv ska göras.

Avtal med leverantörer

Ek. förvaltning	SBC
Hisservice	Kone
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Vatten och avfallshantering	Örebro Kommun
Bredband och kabeltv	Telia
Elleverans	Fortum
El och vattenavläsning	Elsystem AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes 240801 med 2 %

Under räkenskapsåret har ett lån hos Lekebergs Sparbank satts om till rörlig ränta först, för att senare bindas till 1 år.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte ek. förvaltare 1 okt. från Egeryds fastigheter till SBC.

Övriga uppgifter

Fastigheten

Byggnaden uppfördes under år 2016-2017 och utgörs av ett flerfamiljshus med 4 våningar och 16 lägenheter.

Till fastigheten hör också 13 st parkeringsplatser.

Den totala boarean uppgår till 991 kvm.

Fastighetens areal är 1180 kvm.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med bergvärme.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök 41-43 kvm

7 st 2 rum och kök 55-66 kvm

7 st 3 rum och kök 73 kvm

IMD

El-avläsning sker med individuell avläsning.

Medlemmarna har fått ett eget inlogg till Elsystem där de kan läsa av sin elförbrukning.

Andrahandsuthyrningar

Tidigare hyrdes flera lägenheter ut i andra hand. Styrelsen har under åren arbetat för att minska dessa. Efter den 1 maj 2020 är det inga återstående andrahandsuthyrningar kvar. Styrelsen har skrivit en bilaga till ansökan om andrahandsuthyrning, där det står vad som förväntas av den som hyr i andra hand.

Representanter träffar lägenhetsinnehavare och den som hyr i andra hand innan kontrakt skrivs för att delge detta.

Information till nya medlemmar

För att välkomna nya medlemmar besöker representanter ur styrelsen dem och informerar om Kiwin.

Infobrev

Under verksamhetsåret har styrelsen lämnat ut informationsbrev till medlemmarna.

Parkeringsplatser

Det finns 9 st parkeringsplatser utan el och 4 st med el, varav 1 st med 2 uttag för elbilsladdning.

Det finns för närvarande flera p-platser lediga.

Snöröjning

Styrelsen har valt att föreningen sköter snöröjningen vid entrén och parkeringarna. Vår ordförande Roger Jönsson, ansvarar för snöröjningen, men tar gärna hjälp av andra medlemmar. Föreningen har köpt in snösläde, skyffel och borste.

Trädgårdsskötsel

Föreningen har valt att själva rensa och vattna rabatterna samt vid behov vattna gräsmattan. Till det finns inköpta redskap och vattenslang. Under den varma/torra sommaren köpte föreningen in vattensäckar till träden för att de ska klara sig. De säckarna finns kvar och kan användas vid behov. Det är fritt fram för alla medlemmar att hjälpa till med rensning och vattning. Styrelsen har hyrt redskap för att själva beskära föreningens träd.

Gemensamma städdagar

Föreningen har gemensamma städdagar höst och vår, där man hjälps åt att plocka skräp och rensa i rabatter.

Förråd

I det lilla förråd/cykelrummet har föreningen satt upp hyllor och krokar, för förvaring av trädgårds-redskap, kompostpåsar mm.

Friggebod

Föreningen har köpt in en byggsats för att bygga en Friggebod som placeras på tomten bakom huset. Det kommer att användas som cykelförråd samt för trädgårdsredskap mm. Vår ordförande Roger och ledamot Piotr ansvarar för bygget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 063 297	1 071 191	923 357	882 118
Resultat efter fin. poster	-321 865	-221 656	-341 410	-359 245
Soliditet (%)	57	57	57	58
Yttre fond	791 661	614 661	476 536	299 536
Taxeringsvärde	26 400 000	26 400 000	26 400 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 038	1 050	846	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	86	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 909	14 060	14 210	14 361
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 909	14 060	14 210	14 361
Sparande per kvm totalyta, kr	216	293	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	156	186	236	174
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	50	50	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	236	287	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	3,29	-	-
Räntekänslighet (%)	13,9	13	-	-

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.

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

Årets resultat är negativt vilket till viss del beror på kostnader för avskrivningar som inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassaflödet. Förlusten har ökat under 2024, vilket främst beror på ökade räntekostnader som inte kompenseras med höjda årsavgifter. Kassaflödet har dock varit positivt under året. Styrelsen gör därför bedömningen att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har för avsikt att höja årsavgifterna 3% under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	17 000 000	-	-	17 000 000
Upplåtelseavgifter	4 285 000	-	-	4 285 000
Fond, yttre underhåll	614 661	-	177 000	791 661
Balanserat resultat	-2 704 587	-221 656	-177 000	-3 103 243
Årets resultat	-221 656	221 656	-321 865	-321 865
Eget kapital	18 973 418	0	-321 865	18 651 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 926 243
Årets resultat	-321 865
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
Totalt	-3 425 108
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	24 038
Balanseras i ny räkning	-3 401 070

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 063 297	1 071 191
Övriga rörelseintäkter	3	36 637	91 861
Summa rörelseintäkter		1 099 934	1 163 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-367 563	-427 462
Övriga externa kostnader	9	-65 646	-79 128
Personalkostnader	10	-30 416	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 040	-512 047
Summa rörelsekostnader		-975 665	-1 018 637
RÖRELSERESULTAT		124 269	144 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 241	1 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-447 375	-367 134
Summa finansiella poster		-446 134	-366 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-321 865	-221 656
ÅRETS RESULTAT		-321 865	-221 656

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	32 174 314	32 686 354
Summa materiella anläggningstillgångar		32 174 314	32 686 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 174 314	32 686 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 337
Övriga fordringar	13	407 771	36 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 798	39 751
Summa kortfristiga fordringar		423 569	87 065
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 160	333 555
Summa kassa och bank		2 160	333 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		425 729	420 620
SUMMA TILLGÅNGAR		32 600 043	33 106 974

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 285 000	21 285 000
Fond för yttre underhåll		791 661	614 661
Summa bundet eget kapital		22 076 661	21 899 661
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 103 243	-2 704 587
Årets resultat		-321 865	-221 656
Summa ansamlad förlust		-3 425 108	-2 926 243
SUMMA EGET KAPITAL		18 651 553	18 973 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 907 768	11 027 096
Summa långfristiga skulder		10 907 768	11 027 096
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 876 102	2 905 934
Leverantörsskulder		35 143	55 725
Övriga kortfristiga skulder		13 169	1 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	116 308	143 060
Summa kortfristiga skulder		3 040 722	3 106 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 600 043	33 106 974

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	124 269	144 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	512 040	512 047
	636 309	656 463
Erhållen ränta	1 241	1 062
Erlagd ränta	-447 375	-367 134
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190 175	290 391
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 860	-3 878
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 906	56 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 128	342 841
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-149 160	-149 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-149 160	-149 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	34 968	193 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	333 555	139 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	368 524	333 555

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kiwin har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	992 001	992 129
Hysesintäkter p-plats	32 850	38 041
Bredband	0	-1 433
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-5 741
El, moms	36 696	48 203
Elintäkter laddstolpe moms	1 249	0
Inkassoavgift	500	0
Pantsättningsavgift	1	0
Öres- och kronutjämning	0	-8
Summa	1 063 297	1 071 191

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	36 637	91 861
Summa	36 637	91 861

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Hissbesiktning	2 520	2 358
Gårdkostnader	488	0
Serviceavtal	17 408	15 161
Förbrukningsmaterial	1 166	782
Summa	21 581	18 301

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	159	0
Bostadsrättslägenheter	0	3 500
VVS	4 862	27 238
Summa	5 021	30 738

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	4 038	9 138
Hiss	0	36 231
Mark/gård/utemiljö	20 000	0
Summa	24 038	45 369

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	154 784	184 329
Vatten	48 834	49 299
Sophämtning/renhållning	32 751	25 318
Summa	236 369	258 946

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 117	24 414
Bredband	55 775	45 536
Övriga fastighetskostnader	662	4 157
Summa	80 554	74 107

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	75	315
Revisionsarvoden extern revisor	3 625	12 250
Förvaltningsarvode enl avtal	32 856	39 642
Övriga förvaltningsarvoden	22 828	23 292
Korttidsinventarier	3 016	0
Administration	3 247	2 639
Konsultkostnader	0	989
Summa	65 646	79 128

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	23 750	0
Arbetsgivaravgifter	6 666	0
Summa	30 416	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	447 375	367 086
Dröjsmålsränta	0	48
Summa	447 375	367 134

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 100 000	36 100 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 100 000	36 100 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 413 645	-2 901 599
Årets avskrivning	-512 040	-512 046
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 925 685	-3 413 645
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 174 314	32 686 354
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 155 752</i>	<i>6 155 752</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	26 400 000	26 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 726	36 977
Momsavräkning	3 638	0
Avräkning förvaltare	43	0
Transaktionskonto	296 266	0
Borgo räntekonto	70 098	0
Summa	407 771	36 977

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 716	39 751
Förutbet försäkr premier	5 960	0
Förutbet bredband	417	0
Upplupna intäkter	4 705	0
Summa	15 798	39 751

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Sparbanken	2026-05-02	2,67 %	2 756 774	2 786 606
Sparbanken	2027-04-24	3,89 %	5 513 548	5 573 212
Sparbanken	2026-11-07	3,49 %	2 756 774	2 786 606
Sparbanken	2025-05-02	2,56 %	2 756 774	2 786 606
Summa			13 783 870	13 933 030
Varav kortfristig del			2 876 102	2 905 934

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 038 070 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	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	19 073	0
Uppl kostn bredband	10 656	0
Förutbet hyror/avgifter	86 579	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	88 476
Övriga uppl kostn och förutb int	0	54 584
Summa	116 308	143 060

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Debitering av varmvatten Styrelsen har beslutat att fr.om. 1 jan 2025 debitera för varmvatten. Friggebod har byggts. I början av 2025 byter vi försäkringsbolag till Söderberg &Partner.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro kommun

Irén Hallgren Schröder
Sekreterare/Kassör

Karl Roger Jönsson
Ordförande

Piotr Slawomir Perec
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision i Sverige AB
Åsa Axell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 13:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 10:38

DOCUMENT ID:

HyXFtwmlhJe

ENVELOPE ID:

ryFtPmxhJl-HyXFtwmlhJe

DOCUMENT NAME:

Brf Kiwin, 769631-2805 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Roger Jönsson rjonsson@telia.com	Signed Authenticated	13.03.2025 15:17 13.03.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.154.154
2. ELVIE IRÉN HALLGREN SCHRÖDER iren53@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 07:22 14.03.2025 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.186.239
3. PIOTR SLAWOMIR PEREC piotr.perec@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 18:19 16.03.2025 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.62
4. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	Signed Authenticated	17.03.2025 13:57 17.03.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.165.31

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kiwin, org.nr. 769631–2805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kiwin för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kiwin för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.03.2025 13:58

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 13.03.2025 10:38

DOCUMENT ID:
S1WKYPXln1x

ENVELOPE ID:
S1xKtPmgh1g-S1WKYPXln1x

DOCUMENT NAME:
Kiwin RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	 Signed Authenticated	17.03.2025 13:58 17.03.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.165.31

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