



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kiwin

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 2025-06-10 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kiwin 3	2015	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam genom S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 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
Soso Win	Suppleant

Valberedning

Roger Jönsson och Irén Hallgren

Firmateckning

två i förening Roger Jönsson och Irén Hallgren

Revisorer

Theodor Lönnman Revisor Borevision AB Sverige

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-14. Godkännande för uppdatering av våra stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Efter 5-årsbesiktningen gjordes vissa underhåll. Små underhåll har gjorts styrelsen. Vi är på gång att uppdatera UH-planen.

Planerade underhåll

2026 ● Plåthuv ska målas om behov finns.

Avtal med leverantörer

Bredband och kabeltv	Telia
Ek. förvaltning	SBC
El och vattenavläsning	Elsystem AB
Elleverans	Fortum
Elnät	Eon
försäkring	Folksam
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Hisservice	Kone
köp av ventilationsfilter	Camfil
Rådgivning och information.	Bostadsrätterna
Vatten och avfallshantering	Örebro Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Under året uppdaterade vi våra stadgar och fick dem godkända av Bolagsverket.

Vi bytte försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Folksam via Söderberg & Partner.

Vi har fått fastigheten Energideklarerad. Vi hamnade på energiklass C.

Två lägenheter har sålts under 2025, lgh. 1002 och 1203.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi höjde priset på den individuella delen av elförbrukningen från 1.20kr/kWh till 2.00kr/kWh från 1 dec.

Vi har sedan januari debiterat medlemmarna för förbrukning av varmvatten. Kostnaden är 40 kr/m3.

Vi har flyttat 2 av våra lån från Lekebergsbanken till Handelsbanken och således fått en bättre ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Lånen från Lekebergsbanken till Handelsbanken, se ovan.

Försäkring från Länsförsäkringar till Folksam, se ovan.

Övriga uppgifter

Uppvärmning

Uppvärmning sker med bervice.

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 har vi 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 vill hyra i andra hand innan kontraktet skrivs.

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 köpt 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 förrådet har föreningen satt upp hyllor för förvaring av material såsom kompostpåsar mm.

Friggebod

Föreningen har byggt en Friggebod som placerats på tomten bakom huset. Den används som cykelförråd samt för trädgårdsredskap mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 136 348	1 063 297	1 071 191	923 357
Resultat efter fin. poster	-281 500	-321 865	-221 656	-341 410
Soliditet (%)	57	57	57	57
Yttre fond	944 623	791 661	614 661	476 536
Taxeringsvärde	28 200 000	26 400 000	26 400 000	26 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 115	1 038	1 050	846
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	93,5	86	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 767	13 909	14 060	14 210
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 767	13 909	14 060	14 210
Sparande / kvm totalyta, kr	240	216	293	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	163	156	186	236
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	49	50	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	205	236	287
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,23	3,29	-
Räntekänslighet (%)	12,35	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.

Kostnader för el och vatten (totalt 62 391 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Kassaflödet har dock varit positivt under året. Styrelsen gör därför bedömningen att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen höjde avgifterna med 5 % under 2025 och med 3% jan 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 000 000	-	-	17 000 000
Upplåtelseavgifter	4 285 000	-	-	4 285 000
Fond, yttre underhåll	791 661	-24 038	177 000	944 623
Balanserat resultat	-3 103 243	-297 827	-177 000	-3 578 070
Årets resultat	-321 865	321 865	-281 500	-281 500
Eget kapital	18 651 553	0	-281 500	18 370 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 401 070
Årets resultat	-281 500
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
Totalt	-3 859 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 147
Balanseras i ny räkning	-3 852 423

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	1 136 349	1 063 297
Övriga rörelseintäkter	3	0	36 637
Summa rörelseintäkter		1 136 349	1 099 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-350 675	-367 563
Övriga externa kostnader	9	-82 021	-65 646
Personalkostnader	10	-19 713	-30 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 040	-512 040
Summa rörelsekostnader		-964 449	-975 665
RÖRELSERESULTAT		171 900	124 269
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 539	1 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-455 939	-447 375
Summa finansiella poster		-453 400	-446 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-281 500	-321 865
ÅRETS RESULTAT		-281 500	-321 865

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	31 662 274	32 174 314
Summa materiella anläggningstillgångar		31 662 274	32 174 314
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 662 274	32 174 314
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	523 662	407 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 136	15 798
Summa kortfristiga fordringar		547 798	423 569
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 474	2 160
Summa kassa och bank		2 474	2 160
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		550 272	425 729
SUMMA TILLGÅNGAR		32 212 546	32 600 043

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 285 000	21 285 000
Fond för yttre underhåll		944 623	791 661
Summa bundet eget kapital		22 229 623	22 076 661
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 578 070	-3 103 243
Årets resultat		-281 500	-321 865
Summa ansamlad förlust		-3 859 570	-3 425 108
SUMMA EGET KAPITAL		18 370 053	18 651 553
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 125 027	10 907 768
Summa långfristiga skulder		8 125 027	10 907 768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 518 520	2 876 102
Leverantörsskulder		45 659	35 143
Övriga kortfristiga skulder		1 622	13 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 665	116 308
Summa kortfristiga skulder		5 717 466	3 040 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 212 546	32 600 043

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 900	124 269
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	512 040	512 040
	683 940	636 309
Erhållen ränta	2 539	1 241
Erlagd ränta	-450 874	-447 375
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 605	190 175
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 038	29 860
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 261	-35 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258 828	184 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-140 323	-149 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 323	-149 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	118 505	34 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	368 524	333 555
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	487 029	368 524

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, el, 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	2,00 %
Byggnad	4,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Restpost	2,00 %

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el.

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	1 045 700	992 001
Hysesintäkter p-plats	27 700	32 850
Varmvatten, moms	24 943	0
El, moms	33 992	36 696
Elintäkter laddstolpe moms	3 425	1 249
Inkassoavgift	0	500
Pantsättningsavgift	588	1
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 136 349	1 063 297

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	36 637
Summa	0	36 637

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Hissbesiktning	0	2 520
Gårdkostnader	4 045	488
Gemensamma utrymmen	4 317	0
Serviceavtal	4 806	17 408
Serviceavtal, hissar	14 565	0
Förbrukningsmaterial	4 202	1 166
Summa	31 935	21 581

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	159
Trapphus/port/entr	1 838	0
Dörrar och lås/porttele	8 900	0
VVS	0	4 862
Hissar	904	0
Summa	11 642	5 021

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	4 038
Mark/gård/utemiljö	7 147	20 000
Summa	7 147	24 038

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	161 447	154 784
Vatten	46 635	48 834
Sophämtning/renhållning	32 751	32 751
Summa	240 833	236 369

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 339	24 117
Kabel-TV	3 281	0
Bredband	31 499	55 775
Övriga fastighetskostnader	0	662
Summa	59 119	80 554

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	238	0
Inkassokostnader	0	75
Revisionsarvoden extern revisor	31 875	3 625
Föreningskostnader	1 288	0
Förvaltningsarvode enl avtal	36 197	32 856
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	2 940	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	22 828
Korttidsinventarier	0	3 016
Administration	2 666	3 247
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
Summa	82 021	65 646

På grund av ändrad redovisningsprincip för periodisering inkluderar revisionsarvudet både upplupen kostnad för år 2025 och den betalda fakturan avseende år 2024.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	23 750
Arbetsgivaravgifter	4 713	6 666
Summa	19 713	30 416

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	455 223	447 375
Dröjsmålsränta	716	0
Summa	455 939	447 375

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 099 999	36 099 999
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 099 999	36 099 999
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 925 685	-3 413 645
Årets avskrivning	-512 040	-512 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 437 725	-3 925 685
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 662 274	32 174 314
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 155 752</i>	<i>6 155 752</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	28 200 000	26 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 107	37 726
Momsavräkning	0	3 638
Avräkning förvaltare	0	43
Transaktionskonto	115 353	296 266
Borgo räntekonto	369 202	70 098
Summa	523 662	407 771

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 333	4 716
Förutbet försäkr premier	0	5 960
Förutbet kabel-TV	3 282	0
Förutbet bredband	7 337	417
Upplupna intäkter	8 184	4 705
Summa	24 136	15 798

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken	2026-05-02	2,67 %	2 726 942	2 756 774
Sparbanken	2027-04-24	3,89 %	5 453 884	5 513 548
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,67 %	2 731 914	2 756 774
Stadshypotek AB	2028-04-30	2,72 %	2 730 807	2 756 774
Summa			13 643 547	13 783 870
Varav kortfristig del			5 518 520	2 876 102

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 059 467 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
Uppl kostn el	17 079	19 073
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	0
Uppl kostn räntor	5 065	0
Uppl kostn bredband	0	10 656
Uppl kostnad arvoden	15 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 713	0
Förutbet hyror/avgifter	93 808	86 579
Summa	151 665	116 308

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppdatering av UH-planen kommer att bli klart april 2026. Vi har låtit radonmäta byggnaden under febr-mars. Vi har omförhandlat avtalet med Kone och fått ett mycket fördelaktigare avtal.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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 AB Sverige
Theodor Lönnman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:52

DOCUMENT ID:

Bk7e0ahpZx

ENVELOPE ID:

SkQgR636-e-Bk7e0ahpZx

DOCUMENT NAME:

Brf Kiwin, 769631-2805 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:

1ed150c2041f554d1a2fd721e8011c816be97fd58c4740
84746aafd8538289938049d12d24eea37f699e50d60e9ff
3b2e68f4438053be974c16f744413b60da6

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELVIE IRÉN HALLGREN S CHRÖDER iren53@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:59 27.04.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.96.9
2. Karl Roger Jönsson rjonsson@telia.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:26 27.04.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.154.154
3. PIOTR SLAWOMIR PEREC piotr.perec@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:42 27.04.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.201.72
4. Karl Theodor Oskar Lönn man theodor.lonnman@borevis ion.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:31 28.04.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.72.27

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 19:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 13:52

DOCUMENT ID:

SJGXgRa3TZI

ENVELOPE ID:

S1eQx06hpWl-SJGXgRa3TZI

DOCUMENT NAME:

Brf Kiwin RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2cc36e9b621e9e81d2bdd8ed690bf7490ad07977acee6d
2848c12bc979778dc2ed3ed266403e870a4710c40a72c
c40f9b223a2ae45ff137216b8912afa412110

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Theodor Oskar Lönn man	Signed	28.04.2026 19:29	eID	Swedish BankID
theodor.lonnman@borevis ion.se	Authenticated	28.04.2026 19:24	Low	IP: 83.254.72.27

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

Attachments

No attachments 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

 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