

BRF Kikaren 8


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Kikaren 8

716411-7090

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Kikaren 8 (716411-7090) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kikaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rådmansgatan 84 / Västmannagatan 25.
Kikaren 8 byggdes år 1889.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2057-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	2 088
1	Lägenheter, hyresrätt	54
1	Lokaler, hyresrätt	55

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen utgjordes fram till föreningsstämman 2024-05-28 av:

Namn	Roll
Pär Uhlin	Ordförande
Björn Artursson	Kassör
Sunny Simonian	Ledamot
Cecilia Rappe	Ledamot
Emma Jönsson	Ledamot
Wilhelm Jonasson	Suppleant

Styrelsen utgjordes efter föreningsstämman 2024-05-28 av:

Namn	Roll
Cecilia Rappe	Ordförande
Pär Uhlin	Kassör
Sunny Simonian	Ledamot
Stefan Jegbert	Ledamot
Charlotta Milleding	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär Uhlin.

Föreningens firma tecknas av Sunny Simonian, Pär Uhlin, Cecilia Rappe och Stefan Jegbert.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöter - två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lars-Göran Älgevik och revisor-suppleant Märta Manheden.

Valberedningen har utgjorts av Birgitta Koverberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Injustering av värmesystemet. Uppgradering av termostater i samtliga lägenheter.
2024	Besiktning, filmning och spolning av avloppsstammar.
2024	Besiktning av gasledningar och installationer
2022	Dräneringsarbetare innegård samt förstärkning av husgrund med tätskikt. Stuprännor kopplade till avrinningsbrunnar
2020	Målning entré Västmannagatan samt ny entrématta Rådmansgatan
2019-2020	Dränering husgrund mot gatan
2019	OVK
2019	Taksäkerhetsförbättringar
2018	Renovering av gårdsfasaden och den beige/grå-delen av gatufasaden
2017	Spolning av avloppsstammar
2016	Byte av värmeväxlare. Målning av fönster in mot gården. Vindsvåningarnas fönster har bytts. Målning av trapphuset på Rådmansgatan 84. förbättring av ventilation i tvättstugan för att underlätta torkskåpets funktion. Byte av mattor i hissarna
2015	Målning av fönster mot gatan
2014	Installation av säkerhetsdörrar
2012	Spolning av avloppsstammar
2012	Renovering av tvättstuga, nya maskiner
2011	Genomfördes OVK-besiktning av ventilationen
2010	Målade taket

2009	Renoverade gården
2005	Exploaterades vindarna
2004	Hissarna målades
2004	Renoverade trapphus och nya entréportar installerades
2004	Omdragen el, trefas indraget i alla lägenheter
1995-1996	Byte av elstigare
1995	Bytte samtliga V/A stammar i kök och badrum
1995	Taket lades om
1995	Fönsterrenovering
1995	Balkonger
1995	Fasadrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Renovering av fönster i hela fastigheten

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-07-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 10 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tekniska förvaltningen	Har under året skötts av styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 393	1 289	1 233	1 267	1246
Resultat efter fin. poster (tkr)	-460	-369	-2 553	-274	-696
Soliditet (%)	86,4	86,5	49,6	71,3	72,0
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	506	469	437		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	432	432	1 422		
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	444	444	1 497		
Räntekänslighet %	1	1	3		
Energikostnad kr/kvm totalyta	253	239	264		
Sparande kr/kvm totalyta	75	59	-277		
Årsavgifternas andel % av totala	77	77	76		

Tidigare år har ej räknats om i och med att föreningen från 2023 beräknar sina nyckeltal i enighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	9 727 086	15 715 763	22 758	-15 945 777	-368 940	9 150 890
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			194 500	-194 500		
Balanseras i ny räkning				-368 941	368 940	
Årets resultat					-459 654	-459 653
	<u>9 727 086</u>	<u>15 715 763</u>	<u>217 258</u>	<u>-16 509 218</u>	<u>-459 654</u>	<u>8 691 237</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-16 509 217
Årets resultat	<u>-459 654</u>
Totalt	-16 968 871
Avsättning till yttre fond	225 114
Uttag ur yttre fond	-343 590
Balanseras i ny räkning	<u>-16 850 395</u>
Summa	-16 968 871

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 392 614	1 289 071
Övriga rörelseintäkter		<u>2 504</u>	<u>9 792</u>
Summa rörelseintäkter		1 395 118	1 298 863
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 568 560	-1 099 070
Övriga externa kostnader	4	-13 629	-53 925
Personalkostnader och arvoden	5	-43 675	-43 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-281 243</u>	<u>-468 348</u>
Summa rörelsekostnader		-1 907 107	-1 665 018
Rörelseresultat		-511 989	-366 155
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 181	5 804
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 714	28 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-20 560</u>	<u>-37 310</u>
Summa finansiella poster		52 335	-2 785
Resultat efter finansiella poster		-459 654	-368 940
Resultat före skatt		-459 654	-368 940
Årets resultat		-459 654	-368 940

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 882 781	7 164 024
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 882 781	7 164 024
 Summa anläggningstillgångar		 6 882 781	 7 164 024
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-871	4 431
Övriga fordringar		15 262	76 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 653	40 894
Summa kortfristiga fordringar		57 044	121 560
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 118 837	3 288 645
Summa kassa och bank		3 118 837	3 288 645
 Summa omsättningstillgångar		 3 175 881	 3 410 205
 SUMMA TILLGÅNGAR		 10 058 662	 10 574 229

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 442 849	25 442 849
Fond för yttre underhåll		217 258	22 758
Summa bundet eget kapital		25 660 107	25 465 607
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 509 217	-15 945 777
Årets resultat		-459 654	-368 940
Summa fritt eget kapital		-16 968 871	-16 314 717
Summa eget kapital		8 691 236	9 150 890
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	900 000
Övriga skulder		55 548	40 956
Summa långfristiga skulder		55 548	940 956
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	950 000	50 000
Leverantörsskulder		100 580	182 821
Skatteskulder		5 969	66 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 329	182 613
Summa kortfristiga skulder		1 311 878	482 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 058 662	10 574 229

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-459 654	-368 940
Avskrivningar	281 243	468 348
	-178 411	99 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-178 411	99 408
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	5 302	-555
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-2 067	-79 372
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-82 241	104 232
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	73 017	-511 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-184 400	-388 276
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	5 575 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 575 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	-
Amortering av låneskulder	-	-2 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 175 000
Årets kassaflöde	-184 400	3 011 724
Likvida medel vid årets början	3 288 646	276 921
Likvida medel vid årets slut	3 104 246	3 288 645

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad	5-10%	(5-10%)
Maskiner	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 084 242	1 003 835
Hyror	297 402	283 380
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 310	1 837
Övriga hyresintäkter	2 660	19
	<u>1 392 614</u>	<u>1 289 071</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	12 541	14 643
Städning	53 575	50 677
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 555	27 666
Trädgårdsskötsel	3 207	
Snöröjning	5 000	9 781
Reparationer	165 283	59 733
El	45 974	46 445
Uppvärmning	420 035	405 620
Vatten	90 552	72 443
Sophämtning	81 402	69 075
Försäkringspremie	76 132	65 137
Fastighetsavgift bostäder	50 530	49 259
Fastighetsskatt lokaler	17 690	17 690
Övriga fastighetskostnader	5 563	27 641
Kabel-tv/Bredband/IT	55 122	64 250
Förvaltningsarvode ekonomi	83 707	73 851
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	180
Panter och överlåtelser	17 548	2 297
Övriga externa tjänster	10 066	12 068
	<u>1 224 970</u>	<u>1 068 456</u>
Underhåll		
Bostäder	72 354	-
Värme	229 098	
Stambyte	42 138	
Port/entré		30 614
	<u>343 590</u>	<u>30 614</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 568 560</u>	<u>1 099 070</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	3 221	2 985
Konsultarvode	2 158	44 002
Besiktnings- och utredningskostnader	5 250	3 938
Revisionarvode	3 000	3 000
Summa	<u>13 629</u>	<u>53 925</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader	10 675	10 675
	43 675	43 675

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 477 500	12 477 500
-Ombyggnad	8 113 212	8 113 212
-Mark		
-Markanläggning	598 641	598 641
	21 189 353	21 189 353
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 025 329	-13 556 981
-Årets avskrivning enligt plan	-281 243	-468 348
	-14 306 572	-14 025 329
Redovisat värde vid årets slut	6 882 781	7 164 024
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 859 000	28 859 000
Mark	79 910 000	79 910 000
Summa	108 769 000	108 769 000
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	1 769 000	1 769 000
Summa	108 769 000	108 769 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 700	8 700
	8 700	8 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 700	-8 700
	-8 700	-8 700
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	283 184	2 743 144
Sparkonto	1 000 000	-
Sparkonto	975 000	-
Sparkonto	508 822	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	351 831	545 501
Summa	3 118 837	3 288 645

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	2,39%	950 000		950 000
			950 000		950 000
Kortfristig del av låneskuld			-950 000		-50 000
Långfristiga del av låneskuld			-		900 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2025 redovisas som kortfristig.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025-

.....
Cecilia Rappe
Ordförande

.....
Pär Uhlin
Ledamot

.....
Sunny Simonian
Ledamot

.....
Stefan Jegbert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

.....
Lars-Göran Älgevik
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.