ank=20260612;20260615111157

Brf Kikaren 10
Org nr 769604-6411

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **den** 1/6-26

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stkhlm 1/6-26
Ort och datum

Underskrift

Anders Vennerholt
Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anders Verneholt	Ordförande	2026
Fredrik Östling	Ledamot	2026
Marianne Plantz	Ledamot	2026
Benjamin Käck	Suppleant	2026
Amanda Fernstrand	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-13.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedning, till nästa ordinarie stämma valdes Isabelle Käck.

Föreningsstämman reserverade 29 400 kr (1/2 prisbasbelopp) i arvode till styrelsen samt 4 000 kr avseende övrigt arvode. Styrelse beslutar själv om fördelning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-22.

Föreningen äger fastigheten Kikaren 10, Stockholm, bebyggd med:
Gatuhus: 5 våningar, vind, källare. Två lokaler och ett garage, i bottenvåningen, i övrigt bostäder. Vinden är upplåten, dels som bostad, dels som ateljé (råvind). I källaren finns förråd till samtliga lägenheter i gatuhuset. Garaget är upplåtet tillsammans med en lägenhet.
Gårdshus: 4 våningar, vind och källare, innehållande enbart bostäder. Vinden utnyttjas till förråd. Källaren är outnyttjad.

4 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Nybyggnadsår 1889, värdeår 1960.
Fjärrvärme.
24 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalerna hyrs ut.
Total boyta 1 959 m², lokalyta 221 m², garageyta 18 m².

ank=20260612:20260615111158

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2071. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 35 549 674 kr under kommande 46 år, fördelat på 19 511 264 kr i investeringsutgifter och 16 038 410 kr i underhållsutgifter.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Smart Förvaltning Sverige AB avseende lokalvård, med Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel och med NP Gruppen AB avseende snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en förstudie (filmning och analys) av stammar genomförts. Analysen landade i en rekommendation i att inte relina utan i ett stambyte. Styrelsen har därför i underhållsplanen lagt in ett stambyte år 2030. Under året har styrelsen påbörjat arbetet med nästa års underhåll (renovering av stora gården och av fönster).

Under sommaren inträffade en vattenskada i den lokal som hyrs av Stockholms stads utbildningsförvaltning (Lilla Adolf Fredrik skola). För åtgärderna ansvarade föreningen och kostnaderna för åtgärderna har negativt påverkat årets driftsresultat.

I december sade Stockholms Stads utbildningsförvaltning upp den lokal som förvaltningen sedan många år har hyrt av föreningen. Lokalen är på 172 kvm. Kontrakt avslutas 2026-09-30.

I november beslutade styrelsen att höja avgifterna med 4% inför 2026 med hänsyn till långsiktiga kassaflödesanalys och kommande större underhållsbehov.

Under räkenskapsåret har föreningens gjort extra amorteringar och därmed betalat av samtliga av föreningens lån.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	1 717 104	1 762 338	1 639 810	1 556 014
Resultat efter finansiella poster	kr	-532 445	-1 448 421	-279 464	-263 603
Soliditet	%	98	85	83	85
Likviditet	%	656	1 328	157	401
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	511	510	468	468
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	511	510	468	
Skuldsättning per kvm	kr	0	2 141	1 785	1 792
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	0	2 402	2 072	2 080
Energikostnad per kvm	kr	263	253	228	214
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,0	4,7	4,4	4,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,0	4,7		
Sparande per kvm	kr	119	neg	153	169
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	58,34	56,69	44,63	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.
Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Föreningen har under året ett negativt kassaflöde, vilket förklaras av att föreningen under räkenskapsåret löst samtliga av föreningen lån. Föreningen har därmed inte längre några lån.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

ank=20260612:20260615111159

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	23 183 409	6 348 753	685 560	-6 580 642	-1 448 421
Reservering till yttre fond			92 913	-92 913	
Ianspråktagande av yttre fond			-454 089	454 089	
Balansering av föregående års resultat				-1 448 421	1 448 421
Årets resultat					-532 445
Belopp vid årets utgång	23 183 409	6 348 753	324 384	-7 667 887	-532 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 667 887
Årets resultat	-532 445
	-8 200 332
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	333 768
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-179 978
I ny räkning balanseras	-8 354 122
	-8 200 332

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-532 445
Dispositioner	-153 790
Årets resultat efter dispositioner	-686 235

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	737 924

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 717 104	1 762 338
Summa rörelseintäkter		**1 717 104**	**1 762 338**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 378 615	-1 804 829
Periodiskt underhåll	5	-179 978	-454 089
Övriga externa kostnader	6	-90 561	-182 404
Arvoden och personalkostnader	7	-38 637	-31 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 355	-614 362
Summa rörelsekostnader		**-2 302 146**	**-3 087 224**
Rörelseresultat		***-585 042***	***-1 324 886***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	80 657	30 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 060	-153 971
Summa finansiella poster		**52 597**	**-123 535**
Resultat efter finansiella poster		***-532 445***	***-1 448 421***
Årets resultat		***-532 445***	***-1 448 421***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-532 445	-1 448 421
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-179 978	454 089
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-333 768	-92 913
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-686 235**	**-1 087 245**

ank=20260612-20260615111160

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	25 328 445	25 928 936
Inventarier, verktyg och installationer	10	27 720	41 584
Summa materiella anläggningstillgångar		*25 356 165*	*25 970 520*
Summa anläggningstillgångar		**25 356 165**	**25 970 520**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	29 462
Övriga fordringar	11	2 866	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 883	136 872
Klientmedel i SHB		3 977 505	8 580 986
Summa kortfristiga fordringar		*4 122 254*	*8 747 553*
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	83 870	86 069
Summa kassa och bank		*83 870*	*86 069*
Summa omsättningstillgångar		**4 206 124**	**8 833 622**
Summa tillgångar		**29 562 289**	**34 804 142**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		23 183 409	23 183 409
Upplåtelseavgifter		13 354 180	13 354 180
Fond för yttre underhåll		584 134	945 310
Summa bundet eget kapital		*37 121 723*	*37 482 899*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 667 887	-6 580 642
Årets resultat		-532 445	-1 448 421
Summa fritt eget kapital		*-8 200 332*	*-8 029 063*
Summa eget kapital		**28 921 391**	**29 453 836**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	4 704 988
Leverantörsskulder		173 402	195 855
Skatteskulder		4 995	1 701
Övriga skulder	14	49 726	42 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 775	405 469
Summa kortfristiga skulder		**640 898**	**5 350 306**
Summa eget kapital och skulder		**29 562 289**	**34 804 142**

ank=20260612;20260615111161

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-585 042	-1 324 886
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	614 355	614 362
Erhållen ränta	80 657	30 436
Erlagd ränta	-28 060	-153 971
	81 910	**-834 059**
Ökning/minskning kundfordringar	29 000	-29 000
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-7 182	-16 774
Ökning/minskning leverantörsskulder	-22 454	-159 024
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	18 033	27 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**99 307**	**-1 011 831**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-32 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-32 100**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	794 573
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	7 005 427
Upptagna lån	0	800 000
Amortering av skuld	-4 704 988	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 704 988**	**8 580 000**
Årets kassaflöde	**-4 605 681**	**7 536 069**
Likvida medel vid årets början	**8 667 055**	**1 130 986**
Likvida medel vid årets slut	**4 061 375**	**8 667 055**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.
Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,47 %.
Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

ank=20260612:20260615111162

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fr o m 1 januari 2026 utgår avgift för inredd lägenhet i gathusets vind (lgh 151).

Styrelsen har påbörjat en diskussion om att fortsätta hyra ut lokalen som Stockholm Stads utbildningsförvaltning lämnar i september eller ombilda lokalen till bostad/bostäder för att sälja.

Till följd av återkommande problem med hissen i gathuset har styrelsen lagt om underhållsplanering för 2026-2027. Hissen kommer att renoveras under 2026 och stora gården och fönster kommer att renoveras under 2027.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 001 694	966 777
Hyror lokaler	636 160	626 428
Hyror bostäder	0	82 125
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
Hyrestillägg Kabel-TV	72	864
Övriga hyrestillägg (fastighetsskatt lokal)	67 848	62 268
Övriga intäkter	14 730	90 258
Brutto	1 724 104	1 832 320
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-62 334
Hyresförluster vakanser lokaler	-7 000	-7 000
Övriga vakanser hyresförluster (fastighetsskatt lokal)	0	-648
Summa nettoomsättning	**1 717 104**	**1 762 338**

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	133 509	125 224
Reparationer, löpande underhåll	284 149	662 564
Elavgifter	58 061	51 276
Uppvärmning	422 297	415 055
Vatten och avlopp	98 611	89 848
Renhållning	112 014	102 127
Försäkringar	76 373	68 143
Kabel-TV/Internet	46 892	56 760
Övriga fastighetskostnader	36 367	128 411
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 342	105 420
Summa driftskostnader	**1 378 615**	**1 804 828**

ank=20260612:20260615111163

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rör i källare	0	34 375
Filmning	0	16 129
Byte dörrautomatik	0	54 368
Golvmålning	0	43 941
Radiatorventiler	0	305 276
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	11 250	0
Stamspolning och rörinspektion avloppsledningar	92 625	0
Brandtätning av dörrar	76 103	0
Summa periodiskt underhåll	**179 978**	**454 089**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kommunikation	2 438	2 438
Porto	220	0
Revision	23 550	22 875
Föreningsmöten	983	2 661
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 430	43 935
Övriga förvaltningskostnader	5 735	33 590
Konsultarvoden	7 425	71 401
Medlems- och föreningsavgifter	4 780	4 780
Övriga externa kostnader	0	725
Summa övriga externa kostnader	**90 561**	**182 405**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	29 400	24 000
Sociala kostnader	9 237	7 540
Summa arvoden, personalkostnader	**38 637**	**31 540**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	80 546	29 798
Övriga ränteintäkter	111	638
Summa finansiella intäkter	**80 657**	**30 436**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 287 825	23 645 825
Inköp/Aktiveringar (tätskikt lilla gården/kodlås)	0	642 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 287 825	24 287 825
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 119 774	-5 519 276
Årets avskrivningar	-600 491	-600 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 720 265	-6 119 774
Utgående planenligt värde	17 567 560	18 168 051
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 760 885	7 760 885
Utgående planenligt värde	7 760 885	7 760 885
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**25 328 445**	**25 928 936**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 413 000	30 971 000
Taxeringsvärde mark	68 656 000	75 822 000
	104 069 000	106 793 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	97 000 000	100 000 000
Lokaler	7 069 000	6 793 000
	104 069 000	106 793 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	179 086	179 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 086	179 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-137 502	-123 638
Årets avskrivningar	-13 864	-13 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 366	-137 502
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**27 720**	**41 584**

ank=20260612:20260615111164

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	304	233
Övriga fordringar	2 562	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	**2 866**	**233**

Not 12 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken - Affärskonto	83 869	86 069
Summa Kassa och Bank	**83 869**	**86 069**

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	0	7 504 874
Summa ställda säkerheter	**0**	**7 504 874**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	8 820	7 200
Sociala avgifter	9 237	7 540
Skulder till MBF	4 116	0
Deponerade medel	27 553	27 553
Summa övriga kortfristiga skulder	**49 726**	**42 293**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-29.

Datum för signering framgår av den elektroniska signaturen.

Anders Verneholt
Ordförande

Marianne Plantz
Ledamot

Fredrik Östling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

ank=20260612:20260615111165

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

FREDRIK ÖSTLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-05 11:09:19 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK ÖSTLING

Fredrik Östling

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.220.9

MARIANNE PLANTZ Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-04-29 15:23:50 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANNE PLANTZ

Marianne Plantz

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.240.42

ANDERS VERNEHOLT Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-04-29 15:16:20 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Karl Anders Verneholt

Anders Verneholt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 89.255.234.114

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-07 06:29:07 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.127

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kikaren 10, org.nr 769604-6411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kikaren 10 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

ank=20260612;20260615111166

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Kikaren 10 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2026-05-07 06:29:12 UTC

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-07 06:29:12 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.127