

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eget Hem Kv Kikaren får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden."

Föreningen registrerades 22 september 1917. Gällande stadgar registrerades 2019.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kikaren 7, Rådmansgatan 86 i Adolf Fredriks församling, Stockholm. Huset byggdes 1888 och föreningen köpte fastigheten 1917. Den omfattar 12 lägenheter upplåtna åt medlemmarna, inga lokaler finns. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	7 rok
3 st	4 st	4 st	1 st

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 810 m² lägenhetsyta.

Byggnaden värms med direktverkande el och har bredbands-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 2024-12-31 var 36.400.000 kronor, varav 26.000.000 kr avser markvärde och 10.400.000 kr) byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna disponerar både källarförråd och vindsförråd. Till gemensamma utrymmen hör tvättstuga och bastu med relaxrum.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse: Martin Szydlowski, ordförande till avgång 2024-08-30
Nadine Ghatan, ordförande från 2024-08-30
Ulrika Joneborg
Samuel Ståhlberg

Suppleanter: Eva Finnström

Revisor: Maja Sjöblom

Föreningen har 12 medlemslägenheter. Lägenhet nr 2 och 5 tillträdde av nya ägare under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2024.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året.

Under året har två gemensamma städdagar ordnats. Uppslutningen varierar men alla uppgifter blir utförda efterhand! Styrelsen uttrycker sin tacksamhet för era insatser.

Ansvarsområden har delats upp på de boende i föreningen för att löpande åtgärder ska hanteras gemensam av medlemmarna i föreningen.

Våra nya grannar Bahare och Daniel i lägenhet 5 bjöd in på grannmingel en kväll. Många av föreningens medlemmar dök upp. Kvällen var mycket uppskattad av samtliga.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| ▪ vatten: | Stockholm Vatten AB |
| ▪ elnät: | Ellevio AB |
| ▪ elhandel: | Fortum Markets AB |
| ▪ bredband: | Telenor Sverige AB |
| ▪ städning: | Ed:s Städfirma och Byggtjänst AB |
| ▪ hushållssophämtning: | Stockholm Avfall AB |
| ▪ snöskottning: | Jonæson Bleck- & Plåtslageri AB |
| ▪ webbhotell: | Loopia AB/Wopsa Web Services AB |

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Byggnad

Under det gångna året har renovering av porten genomförts.

Taket har lagats provisoriskt en gång under året efter upptäckt läcka. Arbetet med omläggning av taket har påbörjats. Styrelsen har upphandlat ett kontrakt med takkonsult som kommer projektleda arbetet.

Graffitimålning på fasaden har åtgärdats.

Vid de ordinarie städdagarna har vi lyckats utföra de uppgifter som krävs för fastighetens löpande skötsel. Grovsophämtning har skett vid två tillfällen under året – i samband med städdagarna.

Styrelsen har utrett frågan avseende utbyte av icke fungerande tvättmaskin, torkskåp samt torktumlare. Nya maskiner kommer införskaffas under 2025 i samband med att nytt lån tas upp.

Avloppspump i relaxavdelning har åtgärdats. En timer har installerats i relaxavdelningen så att avloppspump aktiveras när någon rör sig i rummet. Relaxavdelning är således åter i bruk.

Tidigare års renoveringar och investeringar

- | | |
|--|------|
| • Godkänd OVK | 2023 |
| • Sotning och brandskyddskontroll | 2023 |
| • Brandskyddsutrustning kompletterades | 2022 |
| • Nytt bastuaggregat | 2021 |
| • Porten målades | 2020 |

• Ny puts på nedre del av gatufasad	2020
• Ny tvättmaskin	2019
• Högtrycksspolning av avlopp	2019
• Besiktning av rökgångar	2017
• Ny tvättmaskin och torktumlare	2017
• Fönster mot gård	2016
• Fönster mot gatan	2014
• Trapphus	2014
• Takvärmeslingor	2010-2013
• Fasadmålning	2011 (del av gatusida), 1996 (övrigt)

Ekonomi

Avgifterna var oförändrade under året men då de höjdes 1 juli 2023 ökade *intäkterna* på helåret.

Förbrukningskostnaderna sjönk glädjande nog. Förra året drogs upp av sotning och snöskottning.

Kostnaderna för *underhåll* ökade betydligt. De bestod väsentligen av den utbytta port-automaten, besiktningen av taket och skadedsutredning.

Förvaltningskostnaderna blev nästan oförändrade.

Avskrivningarna ökade med portrenoveringen men minskade med slutavskrivna inventarier.

Räntekostnaderna ökade lite till. Mot slutet av året började räntorna sjunka sakta så det kommande året bör bli lättare.

Avsättning till Underhållsfond har gjorts med 75.600 kr samtidigt som 79.032 kr ianspråktagits ur fonden som motsvarar kostnaden ovannämnda tre underhållsarbeten..

Resultatet av löpande verksamhet, d.v.s. före uttag från och avsättning till underhållsfonden, blev ett underskott om 43.889 kr och föreningens *årsresultat* blev ett underskott på 40.457 kr.

Då både inflation och räntor kommit ner räknar styrelsen med att föreningens ekonomi åter kommer i balans med en avpassad justering av avgifterna. Föreningens ställning är alltså god med mycket låg belåning.

De *långfristiga skulderna* uppgick till 1.461.859 kr efter amortering med 33.760 kr. Lånen löper alla med rörlig ränta, se vidare Not 5.

Styrelsearvoden har ej utgått under året.

Några nyckeltal

			2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter	[tkr]		400	400	400	435	450
Resultat	[tkr]		16	-40	-70	-85	-40
Årsavgift	1) [kr/m ²]		438	438	438	470	503
Drift	2) [kr/m ²]		381	407	512	408	423
- varav el	1) [kr/m ²]		31	70	86	68	58
- varav VA	1) [kr/m ²]		23	24	26	32	40
Sparande	3) [kr/m ²]		104	36	-1	25	139
Kapitalkostnad	1) [kr/m ²]		42	41	35	87	96
Lån	1) [kr/m ²]		1 971	1 930	1 888	1 846	1 805
Belåning	4) [%]		6	6	4	4	4
Räntekänslighet	5) [%]		5	4	4	4	4

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total bostadsyta

3) Avskrivningar + Årsresultat + Planerat underhåll, på total bostadsyta.

4) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

5) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, El, Vatten, Sparande, Lån och Räntekänslighet de nyckeltal som antagits i Lag (2022:1028) om ändring i årsredovisningslagen. Ett ytterligare nyckeltal är Värme, men då föreningen använder direktverkande el genom medlemmarnas försorg så går det inte att fastställa just värmekostnaden.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	-787.719,-
Årets resultat	<u>-40.457,-</u>
Summa	-828.176,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	-828.457,-
--------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar och noter.

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
Intäkter			
Årsavgifter		407 604	381 030
Övriga avgifter		5 730	3 677
Bredbandstillägg		36 576	36 576
Övriga intäkter		0	13 708
Summa intäkter		449 910	434 991
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Vatten		32 762	26 210
El		46 868	54 848
Bredband		39 960	38 972
Trädgård		0	2 500
Städning		13 056	12 456
Sophämtning		21 965	16 316
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		2 707	39 658
Förbrukningsmaterial		324	179
Summa förbrukning		157 642	191 139
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		87 613	45 767
Uh VVS		0	0
Uh el		0	0
Uh tvättstuga		0	0
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		0	0
Summa underhåll		87 613	45 767
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		689	836
Försäkring		25 010	25 005
Bankkostnader		1 600	1 595
Ekonomisk förvaltning		43 675	40 375
Övriga främmande tjänster		0	0
Föreningsavgifter		5 681	5 730
Övrigt		800	960
Arvoden		0	0
Sociala avgifter		0	0
Summa förvaltning		77 455	74 501
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark och byggnad	1,2	0	0
Avskr markanläggning	1,2	6 663	6 663
Avskr gård	1,2	3 962	3 962
Avskr källare	1,2	21 203	21 203
Avskr fönster	1,2	7 783	5 007
Avskr trapphus	1,2	28 772	28 772
Avskr ventilationsombyggnad	1,2	5 698	5 698
Avskr byggnadsinventarier	1,2	0	3 239
Summa avskrivning		74 081	74 544

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
Resultat efter avskrivningar		53 119	49 040
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		13	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		13	0
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		77 461	70 505
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		77 461	70 505
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		19 560	18 840
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		19 560	18 840
Resultat före avsättning till/uttag ur underhållsfond		-43 889	-40 305
Avsättning enligt stadgar		-75 600	-75 600
lanspråktagande		79 032	30 936
<i>Summa underhållsfond</i>		3 432	-44 664
Årets resultat		<u>-40 457</u>	<u>-84 969</u>

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	1 270 000	1 270 000
Byggnad	1,2	1 071 032	1 071 032
Markanläggning	1,2	13 261	19 924
Gård	1,2	158 455	162 417
Källare/tvättstuga/bastu	1,2	494 747	515 950
Fönster	1,2	107 814	60 097
Trapphus	1,2	242 951	271 723
Ventilationsombyggnad	1,2	102 574	108 272
Byggnadsinventarier	1,2	0	0
Summa anläggningstillgångar		3 460 834	3 479 415
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		19 142	30 672
Förutbetalda kostnader		25 223	18 436
Likvida medel	3	173 789	289 169
Summa omsättningstillgångar		218 154	338 277
Summa tillgångar		3 678 988	3 817 692
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		2 430 370	2 430 370
Upplåtelsefond		250 000	250 000
Underhållsfond		246 879	250 311
Summa bundet eget kapital		2 927 249	2 930 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-787 719	-702 750
Årets resultat		-40 457	-84 969
Summa fritt eget kapital		-828 176	-787 719
Summa eget kapital		2 099 072	2 142 961
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	1 461 859	1 495 619
Summa långfristiga skulder		1 461 859	1 495 619
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	43 071	119 945
Förutbetalda avgifter		47 268	26 822
Upplupna kostnader	8	26 528	30 921
Skatteskuld		1 190	1 424
Övriga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		118 057	179 112
Summa skulder		1 579 916	1 674 731
Summa eget kapital och Skulder		3 678 988	3 817 692

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2024	2023
-------------------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen tillämpar sedan flera år avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Då byggnadens bokförda värde är mycket lågt, 1.071.032 kr jämfört med taxeringsvärdet, finner vi ingen anledning att fortsätta skriva av denna.

Avskrivningar sker över följande antal år:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	skrivs ej av
Markanläggning	20 år
Gård	50 år
Källarrenovering	33 år
Fönster	20 år
Trapphus	20 år
Ventilationsombyggnad	20 år
Inventarier	5 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 270 000	1 270 000
	Bokfört värde	1 270 000	1 270 000
Byggnad	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 310 000	1 310 000
Ackumulerad avskrivning		-238 968	-238 968
	Bokfört värde	1 071 032	1 071 032
Markanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		133 265	133 265
Ackumulerad avskrivning		-113 341	-106 678
Årets avskrivning		-6 663	-6 663
	Bokfört värde	13 261	19 924
Gård	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		198 075	198 075
Ackumulerad avskrivning		-35 658	-31 696
Årets avskrivning		-3 962	-3 962
	Bokfört värde	158 455	162 417
Källarrenovering	skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde		706 777	706 777
Ackumulerad avskrivning		-190 827	-169 624
Årets avskrivning		-21 203	-21 203
	Bokfört värde	494 747	515 950

Belopp i kronor - 31/12	2024	2023
-------------------------	------	------

Not 2 Anläggningstillgångar – forts.

Fönster	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		100 153	100 153
Årets anskaffning		55 500	
Ackumulerad avskrivning		-40 056	-35 049
Årets avskrivning		-7 783	-5 007
	Bokfört värde	107 814	60 097

Trapphus	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		575 431	575 431
Ackumulerad avskrivning		-303 708	-274 936
Årets avskrivning		-28 772	-28 772
	Bokfört värde	242 951	271 723

Ventilationsombyggnad	skrivs av med 5%		
Årets anskaffning		113 970	113 970
Ackumulerad avskrivning		-5 698	
Årets avskrivning		-5 698	-5 698
	Bokfört värde	102 574	108 272

Inventarier	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		16 195	16 195
Ackumulerad avskrivning		-16 195	-12 956
Årets avskrivning		0	-3 239
	Bokfört värde	0	0

Not 3 Likvida medel

Affärskonto Handelsbanken	173 789	289 169
Summa	173 789	289 169

Not 4 Förändring i likvida medel

Resultat före avsättning till underhållsfond	-43 889	-40 305
+ Avskrivningar	74 081	74 544
	<u>30 192</u>	<u>34 239</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 743	10 610
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-61 055	56 739
	<u>-26 120</u>	<u>101 588</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-55 500	-113 970
- Amorteringar	-33 760	-33 760
	<u>-115 380</u>	<u>-46 142</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	-115 380	-46 142

Not 5 Inteckningslån

Stadshypotek	12533	4,36% rörl 3 mån	463 102	479 354
Stadshypotek	247635	4,61% rörl 3 mån	250 000	250 000
Stadshypotek	313011	4,16% rörl 3 mån	213 757	216 265
Stadshypotek	505559	4,61% rörl 3 mån	100 000	100 000
Stadshypotek	699568	4,36% rörl 3 mån	435 000	450 000
	Summa		1 461 859	1 495 619

Belopp i kronor - 31/12	2024	2023
-------------------------	------	------

Not 6 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	1 928 000	1 928 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Leverantörsskulder

Fortum	1 736
Ellevio	2 206
Ekskogens Tak & Fasad	15 000
Menja Management	24 129
Summa	43 071

Not 8 Upplupna kostnader

Vatten, nov-dec	5 465
El, dec	6 140
Städning, dec	1 088
Sophämtning, okt-dec	3 833
Räntekostnader	10 002
Summa	26 528

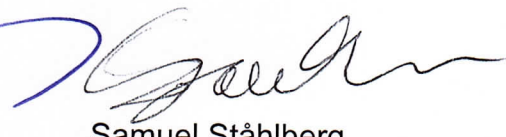
Stockholm den 13 maj 2025



Nadine Ghatan



Ulrika Joneborg



Samuel Ståhlberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 13 maj 2025.



Maja Sjöblom

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eget Hem Kv Kikaren
Org nr 702000-4185

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Eget Hem Kv Kikaren för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025- 05-13


Maja Sjöblom
revisor