



# Årsredovisning 2023



## Brf Kikaren 9

Org nr 716418-7747

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Kikaren 9, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2004.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kikaren 9 i Stockholms kommun den 31 maj 1985. Föreningens hus uppfördes 1889. Föreningens fastighet består av ett gatuhus i fem våningar med inredd vind och ett gårdshus i fyra våningar med totalt 28 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 2 288 kvm och lokalytan 123 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

11 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 110 283 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 483 000 kr och markvärdet är 75 800 000 kr. Värdeår är 1960.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB från den 1 april 2021.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 mars 1987.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 335 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens hus, dvs 21 000 kr per år enligt föreningens stadgar.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2023 haft följande sammansättning:

Maria Elf	ordförande
Fredrik Berggren	kassör / ledamot
Jenny Stark	ledamot
Erik Weidenhielm	ledamot - avgick juli -23
Torbjörn Gylleus	suppleant

### Revisor

Av föreningen vald revisor är Patrik Olofson, auktoriserad revisor på LR Revision Solvit AB.

### Valberedning

Jacob Lundh	sammankallande
Kenneth Gullberg	

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Stambytet av alla enskilda köksstammar genomfördes. Byte av samtliga stammar i de två blivande lägenheterna på BV i gårdshuset samt i gathusets uthyrningslokaler.

Försäljning av de båda nya lägenheterna. Återställande av bakgården med ny puts och målning.

Energideklaration av huset har gjorts. Ska utföras var tionde år. Energiklass E som tidigare.

Taksäkerhetsarbete har utförts som innefattar den utrustning på taket som krävs enligt nyare regler. Under hösten målades båda taken.

Planering av hissar har påbörjats. Bygge av hiss i gårdshuset? Samt nödvändig ny hiss i gathuset.

Ventilationen i gårdshuset har utretts och åtgärder pågår för att förbättra luft och drag.

Fönsterrenoveringsfirma upphandlades och påbörjar renovering av fönster i båda husen med start slutet av mars-24. De nya lägenheterna i gårdshuset är klara.

Värmen i husen har varit ojämn i perioder. Ett nytt expansionskärl har installerats i värmecentralen för att åtgärda detta.

En vår-och en höststäddag har genomförts med stor uppslutning.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (44) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid två (en) överlåtelser. Ingen andrahandsuthyrning finns.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 228	1 437	1 465	1 448
Resultat efter finansiella poster	-4 763	-568	-96	-668
Soliditet (%)	97,9	97,8	96,6	96,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	417	335	335	337
Sparande per kvm (kr/kvm)	-78	54	58	-162
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	214	211	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,5	48,5	47,5	48,1

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Föreningen är skuldfri och därav uteblir nyckeltalen avseende skuldsättning/kvm, skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt & räntekänslighet.

Föreningens underskott beror på att stamrening genomförts under året.  
Föreningen har god ekonomi och höga ränteintäkter så att möta dessa utgifter med nya lån eller avgiftshöjning är ej nödvändigt i dagsläget.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 680 553	14 636 947	336 000	-3 496 703	-568 412	<b>16 588 385</b>
Ökning av insatskapital	567 000	18 983 440				<b>19 550 440</b>
Disposition av föregående års resultat:			21 000	-589 412	568 412	<b>0</b>
Årets resultat					-4 762 826	<b>-4 762 826</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 247 553</b>	<b>33 620 387</b>	<b>357 000</b>	<b>-4 086 115</b>	<b>-4 762 826</b>	<b>31 375 999</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 086 116
årets förlust	-4 762 826
	<b>-8 848 942</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	431 000
Ianspråktagas från yttre fond	-357 000
i ny räkning överföres	-8 922 942
	<b>-8 848 942</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 212 817	1 436 610
Övriga rörelseintäkter		15 473	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 228 290</b>	<b>1 436 614</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 416 544	-1 450 382
Övriga externa kostnader	4	-446 814	-217 149
Personalkostnader	5	-98 276	-111 171
Avskrivningar		-226 343	-226 343
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 187 977</b>	<b>-2 005 045</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 959 687</b>	<b>-568 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196 936	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75	-9
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>196 861</b>	<b>19</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 762 826</b>	<b>-568 412</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 762 826</b>	<b>-568 412</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 441 262	10 667 605
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 441 262</b>	<b>10 667 605</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 441 262</b>	<b>10 667 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	452 912	424 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 088	75 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>534 000</b>	<b>500 253</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	21 062 275	5 789 428
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 062 275</b>	<b>5 789 428</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 596 275</b>	<b>6 289 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 037 537</b>	<b>16 957 286</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 867 940	20 317 500
Fond för yttre underhåll		357 000	336 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 224 940</b>	<b>20 653 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 086 116	-3 496 703
Årets resultat		-4 762 826	-568 412
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 848 942</b>	<b>-4 065 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 375 998</b>	<b>16 588 385</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		258 719	144 681
Skatteskulder		14 289	15 682
Övriga skulder		19 920	18 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	368 611	190 366
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>661 539</b>	<b>368 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 037 537</b>	<b>16 957 286</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 762 826	-568 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		226 343	226 343
Förändring skatteskuld/fordran		-1 393	-908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 537 876</b>	<b>-342 977</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		3 040	4 998
Förändring av kortfristiga fordringar		9 239	-28 480
Förändring av leverantörsskulder		114 038	63 777
Förändring av kortfristiga skulder		176 952	-295 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 234 607</b>	<b>-598 486</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	26 036
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>26 036</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		19 550 440	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>19 550 440</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>15 315 833</b>	<b>-572 450</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	8, 10	5 919 034	6 491 484
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>21 234 867</b>	<b>5 919 034</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	865 904	696 372
Hyror lokaler	313 476	653 911
Debiterad fastighetsskatt	33 438	86 327
	<b>1 212 818</b>	<b>1 436 610</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	25 506
Trädgårdsskötsel	19 205	5 045
Städkostnader	86 277	120 255
Snöröjning/sandning	10 181	3 683
Serviceavtal	12 018	5 043
Hisservice/besiktning	9 488	9 302
Besiktningkostnader	18 764	0
Reparationer	126 908	71 699
Hissreparationer	15 588	2 090
Planerat underhåll	4 347 781	472 437
Fastighetsel	86 075	103 628
Uppvärmning	387 155	352 283
Vatten och avlopp	62 251	60 763
Avfallshantering	57 240	45 778
Försäkringskostnader	77 937	73 016
Kabel-TV	44 156	40 036
Bredband	52 941	49 920
Förbrukningsinventarier	1 440	2 199
Förbrukningsmaterial	1 138	7 700
	<b>5 416 543</b>	<b>1 450 383</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	112 830	112 830
Fastighetsavgift	39 494	39 494
Porto	870	506
Föreningsgemensamma kostnader	5 443	948
Revisionsarvode	17 709	15 086
Ekonomisk förvaltning	46 576	37 924
Bankkostnader	1 550	1 550
Konsultarvoden	175 950	0
Juridisk konsultation	12 989	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	12 673	3 649
Upprättande energideklaration	15 000	0
	<b>446 814</b>	<b>217 149</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 052	36 225
Övriga arvoden	40 000	60 000
Sociala avgifter	15 224	14 946
	<b>98 276</b>	<b>111 171</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 407 790	4 407 790
Ingående anskaffningsvärden mark	2 545 345	2 545 345
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	6 426 164	6 426 164
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 379 299</b>	<b>13 379 299</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-2 711 694	-484 858
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar		-2 000 493
Årets avskrivningar byggnader	-44 078	-44 078
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-182 265	-182 265
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 938 037</b>	<b>-2 711 694</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 441 262</b>	<b>10 667 605</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 483 000	34 483 000
Taxeringsvärden mark	75 800 000	75 800 000
	<b>110 283 000</b>	<b>110 283 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17	14 594
Avräkningskonto förvaltare	172 592	129 606
Hissprojekt	280 303	280 303
	<b>452 912</b>	<b>424 503</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	27 103	24 829
Ownit	3 682	4 160
Tele2	11 600	11 032
Fastum	10 206	9 724
Anticimex	28 497	26 005
	<b>81 088</b>	<b>75 750</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handelsbanken	21 062 275	5 789 428
	<b>21 062 275</b>	<b>5 789 428</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	39 375	35 698
Sociala avgifter	12 372	11 216
Revision	17 300	16 000
Fastighetsel	12 087	15 951
Fjärrvärme	60 651	51 804
Avfallskostnader	7 666	4 639
Vatten och avlopp	12 180	11 262
Övriga poster	0	20 250
Förutbetalda avgifter och hyror	199 216	23 546
Städ	7 763	0
	<b>368 610</b>	<b>190 366</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 750 000	7 750 000
	<b>7 750 000</b>	<b>7 750 000</b>

Stockholm, det datum som framgår av våra digitala underskrifter.

Maria Elf  
Ordförande

Jenny Stark

Fredrik Berggren

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Olofson  
Auktoriserad revisor