

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eget Hem Kv Kikaren får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2023.

### 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 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Byggnaden värms med direktverkande el och har bredbands-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 2023-12-31 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 företräts av

Styrelse: Fredrik Elmgren, ordförande  
Martin Szydlowski  
Josefine Walfridsson

Suppleanter: Eva Finnström

Revisor: Sigrun Alsmo

Valberedning Anders Eriksson, Ulrika Joneborg

Föreningen har 12 medlemslägenheter. Lägenhet nr 4 och 9 tillträdde av nya ägare under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2023.

Styrelsen har haft nio 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.

### 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

Efter OVK besiktningen som utfördes 2022 har nu denna åtgärdats så att vi nu har en godkänd OVK för fastigheten.

Renovering av porten mot gatan är upphandlad och påbörjad.

Sotning och brandskyddskontroll har utförts under året med godkänt resultat.

Skadad puts på gårdsfasaden har åtgärdats.

Vid de ordinarie städdagarna har vi lyckats utföra de uppgifter som krävs för fastighetens löpande skötsel.

Utredning av energifrågan har fortsatt under året.

### Tidigare års renoveringar och investeringar

- 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 höjdes den 1 juli, *intäkterna* ökade också genom elstödet som inflöt med 12.832 kr.

*Förbrukningskostnaderna* ökade. Vatten och avlopp steg kraftigt, främst pga. taxehöjningar. Elkostnaden sjönk betydligt, även om elnät steg som följd av taxehöjning så sjönk elhandelspriserna. Fastighetsskötsel drogs upp av sotning och snöskottning.

Kostnaderna för *underhåll* minskade. De bestod mest av tak- och murarbeten.

*Förvaltningskostnaderna* minskade även de.

*Avskrivningarna* ökade med ventilationsombyggnaden.

*Räntekostnaderna* ökade som bekant kraftigt. Föreningens kapitalkostnad är dock alltså låg, tack vare låg skuldsättning.

*Avsättning* till Underhållsfond har gjorts med 75.600 kr samtidigt som 30.936 kr ianspråktagits ur fonden som motsvarar kostnaden för tak- och murarbetena.

Resultatet av löpande verksamhet, d.v.s. före uttag från och avsättning till underhållsfonden, blev ett underskott om 40.305 kr och föreningens *årsresultat* blev ett underskott på 84.969 kr.

Inflation och hög ränta har naturligtvis påverkat föreningens ekonomi under året men ställningen är god med mycket låg belåning. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi åter kommer i balans efterhand, de nu sakta sjunkande räntorna bidrar till det.

De *långfristiga skulderna* uppgick till 1.492.619 kr efter amortering med 33.760 kr. Lånen löper alla med rörlig ränta, se vidare Not 5. Föreningen är mycket lågt belånad.

Styrelsearvoden har ej utgått under året.

### Några nyckeltal

		2019	2020	2021	2022	2023
Intäkter	[tkr]	391	400	400	400	435
Resultat	[tkr]	-23	16	-40	-70	-85
Årsavgift	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	438	438	438	438	470
Drift	2) [kr/m <sup>2</sup> ]	365	381	407	512	408
- varav el	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	42	31	70	86	86
- varav VA	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	22	23	24	26	32
Sparande	3) [kr/m <sup>2</sup> ]	57	104	36	-1	25
Kapitalkostnad	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	36	42	41	35	87
Lån	1) [kr/m <sup>2</sup> ]	2 013	1 971	1 930	1 888	1 846
Belåning	4) [%]	6	6	6	4	4
Räntekänslighet	5) [%]	5	5	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	-702.750,-
Årets resultat	<u>-84.969,-</u>
Summa	-787.719,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	-787.719,-
--------------------	------------

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	2023	2022
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter	381 030	354 450
Övriga avgifter	3 677	8 846
Bredbandstillägg	36 576	36 576
Övriga intäkter	13 708	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>434 991</b>	<b>399 878</b>
<b>Kostnader</b>		
<i>Förbrukning</i>		
Vatten	26 210	21 353
El	64 848	70 048
Bredband	38 972	37 484
Trädgård	2 500	474
Städning	12 456	18 425
Sophämtning	16 316	25 162
Fastighetskötael inkl snöröjning	39 658	6 413
Förbrukningsmaterial	170	910
<b>Summa förbrukning</b>	<b>191 130</b>	<b>177 269</b>
<i>Underhåll</i>		
Uh hus	45 767	121 178
Uh VVS	0	0
Uh el	0	0
Uh tvättstuga	0	3 409
Uh övrigt	0	0
Förbrukningsinventarier	0	1 037
<b>Summa underhåll</b>	<b>45 767</b>	<b>125 624</b>
<i>Förvaltning</i>		
Kontorsomkostnader	836	786
Försäkring	25 005	24 253
Bankkostnader	1 595	1 485
Ekonomisk förvaltning	40 375	38 174
Övriga främmande tjänster	0	22 500
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Övrigt	960	885
Arvoden	0	0
Sociala avgifter	0	0
<b>Summa förvaltning</b>	<b>74 501</b>	<b>93 245</b>
<i>Avskrivning</i>		
Avskr mark och byggnad	1,2	0
Avskr markanläggning	1,2	6 663
Avskr gård	1,2	3 962
Avskr källare	1,2	21 203
Avskr fönster	1,2	5 007
Avskr trapphus	1,2	28 772
Avskr ventilationsombyggnad	1,2	5 698
Avskr byggnadsinventarier	1,2	3 239
<b>Summa avskrivning</b>	<b>74 544</b>	<b>68 840</b>

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>49 040</b>	<b>-65 106</b>
<b>Finansiellt</b>			
<i>Intäkter</i>			
Ränteutgifter		0	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		70 505	28 257
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		<i>70 505</i>	<i>28 257</i>
<b>Skatt</b>			
Fastighetsskatt/-avgift		18 840	18 228
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		<i>18 840</i>	<i>18 228</i>
<b>Resultat före avsättning till/uttag ur underhållsfond</b>		<b>-40 305</b>	<b>-111 591</b>
Avsättning enligt stadgar		-75 600	-75 600
lanspråktagande		30 936	117 222
<i>Summa underhållsfond</i>		<i>-44 664</i>	<i>41 622</i>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-84 969</u></b>	<b><u>-69 969</u></b>

## BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	1 270 000	1 270 000
Byggnad	1,2	1 071 032	1 071 032
Markanläggning	1,2	19 924	26 587
Gård	1,2	162 417	166 379
Källare/tvättstuga/bastu	1,2	515 950	537 153
Fönster	1,2	60 097	65 104
Trapphus	1,2	271 723	300 495
Ventilationsombyggnad	1,2	108 272	
Byggnadsinventarier	1,2	0	3 239
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 479 415</b>	<b>3 439 989</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		30 672	36 451
Förutbetalda kostnader		18 436	23 267
Likvida medel	3	289 169	335 311
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>338 277</b>	<b>395 029</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 817 692</b>	<b>3 835 018</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		2 430 370	2 430 370
Upplåtelsefond		250 000	250 000
Underhållsfond		250 311	205 647
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 930 681</b>	<b>2 886 017</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-702 750	-632 781
Årets resultat		-84 969	-69 969
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-787 719</b>	<b>-702 750</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 142 961</b>	<b>2 183 266</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	1 495 619	1 529 379
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 495 619</b>	<b>1 529 379</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	119 945	48 880
Förutbetalda avgifter		26 822	33 278
Upplupna kostnader	8	30 921	38 487
Skatteskuld		1 424	1 728
Övriga skulder		0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>179 112</b>	<b>122 373</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 674 731</b>	<b>1 651 752</b>
<b>Summa eget kapital och Skulder</b>		<b>3 817 692</b>	<b>3 835 018</b>

## Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2023	2022
-------------------------	------	------

### 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

<b>Mark</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 270 000	1 270 000
		<b>Bokfört värde</b>	<b>1 270 000</b>
<b>Byggnad</b>	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 310 000	1 310 000
Akkumulerad avskrivning		-238 968	-238 968
		<b>Bokfört värde</b>	<b>1 071 032</b>
<b>Markanläggning</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		133 265	133 265
Akkumulerad avskrivning		-106 678	-100 015
Årets avskrivning		-6 663	-6 663
		<b>Bokfört värde</b>	<b>19 924</b>
<b>Gård</b>	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		198 075	198 075
Akkumulerad avskrivning		-31 696	-27 734
Årets avskrivning		-3 962	-3 962
		<b>Bokfört värde</b>	<b>162 417</b>
<b>Källarrenovering</b>	skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde		706 777	706 777
Akkumulerad avskrivning		-169 624	-148 421
Årets avskrivning		-21 203	-21 203
		<b>Bokfört värde</b>	<b>515 950</b>



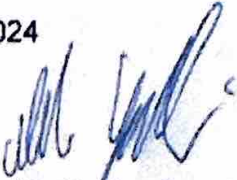
## Belopp i kronor - 31/12

		2023	2022
<b>Not 2 Anläggningstillgångar – forts.</b>			
<b>Fönster</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		100 153	100 153
Ackumulerad avskrivning		-35 049	-30 042
Årets avskrivning		-5 007	-5 007
Bokfört värde		<b>60 097</b>	<b>65 104</b>
<b>Trapphus</b>	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		575 431	575 431
Ackumulerad avskrivning		-274 936	-246 164
Årets avskrivning		-28 772	-28 772
Bokfört värde		<b>271 723</b>	<b>300 495</b>
<b>Ventilationsombyggnad</b>	skrivs av med 5%		
Årets anskaffning		113 970	
Årets avskrivning		-5 698	
Bokfört värde		<b>108 272</b>	
<b>Inventarier</b>	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		16 195	16 195
Ackumulerad avskrivning		-12 956	-9 717
Årets avskrivning		-3 239	-3 239
Bokfört värde		<b>0</b>	<b>3 239</b>
<b>Not 3 Likvida medel</b>			
Affärskonto Handelsbanken		289 169	335 029
Summa		<b>289 169</b>	<b>335 029</b>
<b>Not 4 Förändring i likvida medel</b>			
Resultat före avsättning till underhållsfond		-40 305	-111 591
+ Avskrivningar		74 544	68 846
		<u>34 239</u>	<u>-42 745</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar		10 610	-29 440
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder		56 739	33 888
Från löpande verksamhet		<u>101 588</u>	<u>-38 297</u>
- Investeringar		-113 970	0
- Amorteringar		-33 760	-33 760
		<u>-46 142</u>	<u>-72 057</u>
+ Upptagna lån		0	0
Årets kassaflöde		<u>-46 142</u>	<u>-72 057</u>
<b>Not 5 Inteckningslån</b>			
Stadshypotek	12533 5,41% rörl 3 mån	479 354	495 606
Stadshypotek	313011 5,41% rörl 3 mån	216 265	218 773
Stadshypotek	699568 5,41% rörl 3 mån	450 000	465 000
Stadshypotek	247635 5,41% rörl 3 mån	250 000	250 000
Stadshypotek	505559 5,41% rörl 3 mån	100 000	100 000
Summa		<b>1 495 619</b>	<b>1 529 379</b>

Belopp i kronor - 31/12	2023	2022
<b>Not 6 Eventualförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	1 928 000	1 928 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Not 7 Leverantörsskulder</b>		
Fortum	3 947	
Ventkraft	113 970	
Menja Management	3 675	
RuterRetur (dubbelbetalning)	-1 647	
Summa	119 945	
<b>Not 8 Upplupna kostnader</b>		
Vatten, nov-dec	4 381	
El, dec	11 049	
Städning, dec	1 038	
Sophärning, okt-dec	2 962	
Räntekostnader	11 491	
Summa	30 921	

Stockholm den 18 maj 2024

  
Fredrik Elmgren

  
Martin Szydowski

  
Josefine Walfridsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 juni 2024

  
Sigrun Alsmo