

BRF KIKAREN 8

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Kikaren 8

716411-7090

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

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 och Västmannagatan 25. Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1889. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	2 088
1	Lägenheter, hyresrätt	54
1	Lokal, 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 2022-05-24. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har från räkenskapsårets början till föreningsstämma utgjorts av:

Namn	Roll
Björn Kapstö	Styrelseledamot, Ordförande
Wilhelm Jonasson	Styrelseledamot, Kassör
Andreas Lambert	Styrelseledamot
Anna Ouchterlony	Styrelseledamot
Cecilia Rappe	Styrelseledamot, Sekreterare
Stefan Jegbert	Suppleant

Styrelsen har från föreningsstämman till räkenskapsårets slut utgjorts av:

Namn	Roll
Björn Kapstö	Styrelseledamot, Ordförande
Björn Artursson	Styrelseledamot, Kassör
Emma Jönsson	Styrelseledamot, Sekreterare

Märta Manheden	Styrelseledamot
Viktoria Ersmark	Styrelseledamot
Cecilia Rappe	Styrelseledamot
Wilhelm Jonasson	Suppleant

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 Älgevik och Oscar Frånlund som revisorssuppleant. Valberedningen har utgjorts av Birgitta Koverberg.

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Dräneringsarbete på innergården inklusive förstärkning av husgrund med tätskikt. Stuprännor kopplade till avrinningsbrunnar.
2020	Målning entre Västmannagatan samt ny entrematta Rådmansgatan
2019-2020	Dränering husgrund mot gatan
2019	OVK
2019	Taksäkerhetsförbättringar
2018	Renovering av gårdsfasaden och den beige/grä-delen av gatufasaden
2017	Spolning av avloppsstammar
2016	Byte av värmeväxlare. Målning av fönster in mot gården. Vindsvänningarnas fönsterhar bytts. Målning av trapphuset på Rådmansgatan 84. förbättring av ventilation itvättstugan 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
2004	Omdragen el, trefas indraget i alla lägenheter
2004	Renoverade trapphus och nya entreportar installerades
2004	Hissarna målades
1995-1996	Byte av elstigare
1995	Balkonger
1995	Fönsterrenovering
1995	Taket lades om
1995	Bytte samtliga V/A stammar i kök och badrum
1995	Fasadrenovering

Större framtida planerade underhåll

Styrelsen har inte beslutat om några större underhållsåtgärder.

Årsavgifter

En avgiftshöjning om 10% från och med 2023-07-01 har beslutats av styrelsen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48 st. Under året har två medlemmar tillkommit och inga har 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 räkenskapsåret har en av föreningens bostadshyresrätter upplåtits med bostadsrätt.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 233	1 267	1 246	1 220
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 553	-274	-696	-2 014
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Soliditet (%)	49,6	71,3	72	68,5
Lån/kvm (kr)	1 422	1 081	1 104	1 127

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	9 475 331	10 392 518	225 144	-13 321 137	-274 272	6 497 585
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-101 193	101 193		
Balanseras i ny räkning				-274 272	274 272	
Årets resultat					-2 552 755	-2 552 755
Belopp vid årets utgång	9 475 331	10 392 518	123 951	-13 494 216	-2 552 755	3 944 830

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 494 215
Årets resultat	-2 552 755
Totalt	-16 046 970

Avsättning till yttre fond	225 114
Uttag ur yttre fond	-326 307
Balanseras i ny räkning	-15 945 777
Summa	-16 046 970

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 233 247	1 267 097
Övriga rörelseintäkter		240	120
Summa rörelseintäkter		1 233 487	1 267 217
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 228 484	-1 006 215
Övriga externa kostnader	4	-10 575	-5 985
Personalkostnader och arvoden	5	-43 675	-43 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-468 348	-468 348
Summa rörelsekostnader		-3 751 082	-1 523 548
Rörelseresultat		-2 517 595	-256 331
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 675	6 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		484	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 320	-24 362
Summa finansiella poster		-35 161	-17 941
Resultat efter finansiella poster		-2 552 756	-274 272
Resultat före skatt		-2 552 756	-274 272
Årets resultat		-2 552 756	-274 272

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 632 372	8 100 720
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 632 372	8 100 720
Summa anläggningstillgångar		7 632 372	8 100 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 876	1 612
Övriga fordringar		12 605	12 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 151	40 149
Summa kortfristiga fordringar		41 632	54 033
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		276 921	957 102
Summa kassa och bank		276 921	957 102
Summa omsättningstillgångar		318 553	1 011 135
SUMMA TILLGÅNGAR		7 950 925	9 111 855

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 867 849	19 867 849
Fond för yttre underhåll		123 951	225 144
Summa bundet eget kapital		19 991 800	20 092 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 494 215	-13 321 137
Årets resultat		-2 552 756	-274 272
Summa fritt eget kapital		-16 046 971	-13 595 409
Summa eget kapital		3 944 829	6 497 584
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 075 000	825 000
Övriga skulder		40 956	40 956
Summa långfristiga skulder		3 115 956	865 956
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		50 000	1 550 000
Leverantörsskulder		78 589	68 069
Skatteskulder		3 498	5 103
Övriga skulder		512 620	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 433	125 143
Summa kortfristiga skulder		890 140	1 748 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 950 925	9 111 855

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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

	2022	2021
Årsavgifter	936 731	936 731
Hyror	296 450	323 175
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	7 130
Övriga hyresintäkter	66	61
	1 233 247	1 267 097

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	54 323	9 807
Städning	42 528	41 160
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 751	21 714
Trädgårdsskötsel	7 640	-
Snöröjning	51 702	37 207
Reparationer	420 774	90 138
El	77 911	42 484
Uppvärmning	434 599	364 769
Vatten	67 900	53 547
Sophämtning	71 185	59 897
Försäkringspremie	53 853	56 301
Självrisk	90 126	-
Fastighetsavgift bostäder	47 089	45 229
Fastighetsskatt lokaler	17 690	16 480
Övriga fastighetskostnader	5 187	3 894
Kabel-tv/Bredband/IT	79 793	65 450
Förvaltningsarvode ekonomi	76 045	74 277
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 935	69 770
Panter och överlåtelser	-	8 033
Juridiska åtgärder	118 650	-
Övriga externa tjänster	3 273	-53 942
	1 751 954	1 006 215
Underhåll		
Bostäder	38 061	-
Gård	1 438 469	-
	3 228 484	1 006 215
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 228 484	1 006 215

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	2 985	2 985
Annonser/Reklam	4 590	-
Revisionarvode	3 000	3 000
Summa	10 575	5 985

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader	10 675	10 000
	43 675	43 000

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-13 088 633	-12 620 285
-Årets avskrivning enligt plan	-468 348	-468 348
	-13 556 981	-13 088 633
Redovisat värde vid årets slut	7 632 372	8 100 720
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 859 000	23 177 000
Mark	79 910 000	51 871 000
	108 769 000	75 048 000
Bostäder	107 000 000	73 400 000
Lokaler	1 769 000	1 648 000
	108 769 000	75 048 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	276 921	957 102
Summa	276 921	957 102

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek **94	2023-03-01	1,19%	850 000		875 000
Stadshypotek **60	2023-12-01	0,91%	1 150 000		1 500 000
Stadshypotek **89	2023-11-330	2,39%	975 000	50 000	
Stadshypotek **24	2023-10-10	3,05%	150 000		
			3 125 000	50 000	2 375 000
Kortfristig del av låneskuld			-50 000		-1 550 000
			3 075 000		825 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2023 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2023 har tillträde av upplåten bostadsrätt skett vilket inneburit att föreningen erhållit köpeskilling. Likvidtillskottet har avsevärt förstärkt föreningens finansiella ställning.

Underskrifter

Stockholm 2023-

.....
Björn Kapstö
Ordförande

.....
Märta Manheden
Ledamot

.....
Emma Jönsson
Ledamot

.....
Viktoria Ersmark
Ledamot

.....
Cecilia Rappe
Ledamot

.....
Björn Arturrson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-

.....
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 resultatet 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 eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 12:30

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 15.05.2023 09:56

DOCUMENT ID:

S1NoSPJS3

ENVELOPE ID:

HJmoSD1Hh-S1NoSPJS3

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Kikaren 8.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Arne Kapstö bjorn.kapsto@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2023 11:07 15.05.2023 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/26) IP: 213.80.51.138
2. Emma Carin Jönsson emma.jonsson@semcon.com	 Signed Authenticated	15.05.2023 21:01 15.05.2023 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/15) IP: 195.128.254.94
3. CECILIA RAPPE cecilia@applicon.se	 Signed Authenticated	15.05.2023 21:47 15.05.2023 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/30) IP: 195.128.254.168
4. MÅRTA MANHEDEN m.manheden@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2023 05:10 16.05.2023 05:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/14) IP: 195.128.254.90
5. Viktoria Marie Ersmark viktoria@villman.se	 Signed Authenticated	16.05.2023 08:22 16.05.2023 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/12) IP: 151.236.205.97
6. BJÖRN ARTURSSON b.artursson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2023 11:32 16.05.2023 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/12) IP: 82.196.111.8
7. LARS GÖRAN ÄLGEVIK lars.algevik@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2023 12:30 16.05.2023 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/03) IP: 83.140.77.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed