

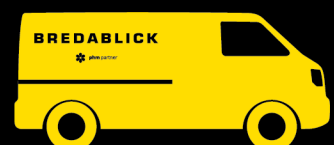
Bostadsrättsföreningen Kikaren 1

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Kikaren 1

Org.nr: 716419-2648

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1, 716419-2648, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-25 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Håkan Söderbäck	2025
Ledamot	Ann-Britt Johansson	2025
Ledamot	Henrik Nordling	2025
Ledamot	Lena Lund	2025
Suppleant	Johan Ramne	2025
Suppleant	Niklas Lundberg	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Elias Haraldsson
	Moore Allegretto

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Nygård och Marie Ramm.

Firmateckning

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





Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kikaren 1 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1888. Fastighetens adresser är Kungstensgatan 63 och Västmannagatan 31.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
3	8	5	4	4

Total tomtarea:	928	kvm
Total bostadsarea:	2 495	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 495	kvm
Total lokalarea:	402	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Alexanderskolan	165	36 mån	2027-11-30
Axlås Solidlås AB	182	36 mån	2027-09-30
Lndmrks Creative AB	55	36 mån	2026-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Mickes Fönsterputs och Städ
Avfallshantering	Stockholms Avfall
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	S:t Eriks Hiss
Snöskottning tak	NP Gruppen

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 717 633 kr (154 221 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (328 887 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-28 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 570 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 197 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-31, samt extra föreningsstämma 2024-08-28. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Året präglades för föreningen till stor del av den vattenskada som uppstått mellan två lägenheter på fjärde och femte våningarna på Västmannagatan 31. Skadan var mer omfattande än vad som identifierats i förväg via extern konsult. Arbetena fortsatte över årsskiftet 2024/2025. För att delfinansiera reparationerna beslutade styrelsen att ta ett lån på 1 miljon kronor hos SHB.

I övrigt präglades året av fortsatta ökningar av driftkostnaderna. Taxebaserade höjningar för uppvärmning, el, VA och avfallshantering står för cirka 60 procent av föreningens totala driftkostnader.

Under året uppdaterades föreningens stadgar i enlighet med nya bostadsrättslagen. De uppdaterade stadgarna fastställdes enhälligt, dels på ordinarie årsstämma den 30 maj, dels på extra stämma den 28 augusti. Föreningens uppförandekod uppdaterades under verksamhetsåret.

På den ordinarie stämman omvaldes Lena Lund som styrelseledamot. Till nya ledamöter valdes Ann-Britt Johansson, Henrik Nordling och Håkan Söderbäck, den sistnämnde tillika som styrelsens ordförande. Niklas Lundberg och Johan Ramne valdes till suppleanter i styrelsen. Samtliga valdes intill ordinarie stämma den 3 juni 2025.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-04-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och TV. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 410	2 352	2 257	2 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 235	33	38	- 2 337
Förändring av underhållsfond	570	230	223	-898
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-442	162	168	987
Sparande, kr/kvm	44	249	247	143
Soliditet, (%)	49	54	50	50
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	416	416	416	416
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	43	44	46	45
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	397	397	397	397
Lokalhyra, kr/kvm	3 074	2 780	2 545	1 962
Driftkostnad, kr/kvm	446	377	420	397
Energikostnad, kr/kvm	261	232	215	206
Ränta, kr/kvm	50	56	26	18
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	197	193	189	185
Skuldsättning, kr/kvm	2 313	1 968	2 440	2 440
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	2 685	2 285	2 833	2 833
Räntekänslighet, (%)	6	5	7	7
Snittränta, (%)	2.17	2.83	1.07	0.74

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets reparationskostnader.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 998 108	452 797	- 8 721 720	33 222
Disposition enligt föreningsstämma			33 222	-33 222
Avsättning till underhållsfond		570 000	-570 000	
Årets resultat				-235 145
Vid årets slut	15 998 108	1 022 797	- 9 258 498	- 235 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 688 498
Årets resultat före fondändring	- 235 145
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 570 000
Summa över/underskott	- 9 493 643

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 493 643
Totalt	- 9 493 643

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 225 640

2 107 719

Övriga rörelseintäkter

3

183 962

243 928

Summa rörelseintäkter

2 409 602

2 351 647

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 011 004

-1 690 770

Övriga kostnader

5

-104 503

-100 909

Personalkostnader

6

-35 650

-26 162

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-362 729

-358 713

Summa rörelsekostnader

-2 513 886

-2 176 554

RÖRELSERESULTAT

-104 284

175 093

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

14 530

19 238

Räntekostnader och liknande resultatposter

-145 391

-161 109

Summa finansiella poster

-130 861

-141 871

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-235 145

33 222

RESULTAT FÖRE SKATT

-235 145

33 222

ÅRETS RESULTAT

-235 145

33 222



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	12 852 316	13 206 395
Inventarier, maskiner och installationer	10	71 363	80 013
Summa materiella anläggningstillgångar		12 923 679	13 286 408
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 926 479	13 289 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 925	11 500
Övriga fordringar		4 996	9 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142 498	94 168
Summa kortfristiga fordringar		150 419	115 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 433 933	1 064 582
Summa kassa och bank		2 433 933	1 064 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 584 352	1 180 141
SUMMA TILLGÅNGAR		15 510 831	14 469 349



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 998 108	15 998 108
Underhållsfond		1 022 797	452 797
Summa bundet eget kapital		17 020 905	16 450 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 258 498	-8 721 720
Årets resultat		-235 145	33 222
Summa fritt eget kapital		-9 493 643	-8 688 498
SUMMA EGET KAPITAL		7 527 262	7 762 407
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	3 200 000	3 200 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 200 000	3 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	3 500 000	2 500 000
Förskott från kunder		37 812	37 812
Leverantörsskulder		451 919	191 203
Skatteskulder		8 065	23 804
Övriga skulder		110 332	103 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	675 441	650 535
Summa kortfristiga skulder		4 783 569	3 506 942
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 783 569	3 506 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 510 831	14 469 349



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-104 284	175 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	362 729	358 713
Summa	258 445	533 806
Erhållen ränta	14 530	19 238
Erlagd ränta	-145 391	-161 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 584	391 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-34 860	-4 197
Förändring av rörelseskulder	276 627	288 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 351	675 816
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-86 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-86 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	1 000 000	-1 368 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	-1 368 000
Årets kassaflöde	1 369 351	-778 684
Likvida medel vid årets början	1 064 582	1 843 266
Likvida medel vid årets slut	2 433 933	1 064 582



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	990 048	990 048
Hysesintäkter		
Hyror lokaler	1 235 592	1 117 671
Totalt årsavgifter och hyror	2 225 640	2 107 719

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	23 500	51 500
Debiterad fastighetsskatt	109 888	105 997
Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
Övriga intäkter	1 621	37 598
Kommunikation	47 520	47 520
	183 962	243 928
Totalt övriga rörelseintäkter	183 962	243 928



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	72 053	74 200
Uppvärmning	587 940	520 189
Vatten och avlopp	96 028	77 179
Avfallshantering	38 206	50 022
Sotning	22 848	0
Teknisk förvaltning	143 160	138 567
Serviceavtal	16 547	9 496
Besiktningskostnader	5 770	11 103
Systematiskt brandskyddsarbete	17 335	16 100
Snöröjning	12 480	38 395
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 110	0
Bredband	47 520	47 520
Kabel-TV	25 164	23 636
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	895	1 028
Försäkringar	42 598	36 999
Förbrukningsmaterial	4 968	10 462
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	153 750	152 766
	1 293 372	1 207 662
Reparationer		
Huskropp	0	14 258
Hiss	23 383	3 231
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 912	2 067
Lokaler	45 163	56 765
Övriga installationer	2 000	0
Klottersanering	0	4 928
Vattenskador	606 494	9 783
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	2 705
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 930	19 993
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 125
VA & sanitet, installationer	19 266	4 618
Värme, installationer	0	594
Ventilation, installationer	0	11 653
El, installationer	5 997	10 406
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 488	12 096
	717 633	154 221
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	111 977
Hiss	0	39 375
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	177 535
	0	328 887
Totalt fastighetskostnader	2 011 005	1 690 770



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 930	4 930
Förvaltningskostnader	69 833	65 974
Revision	19 122	18 581
Tele och post	1 389	1 816
Bankkostnader	2 402	1 900
IT-tjänster	3 915	3 788
Övriga externa tjänster	225	0
Övriga externa kostnader	2 687	3 920
Totalt övriga kostnader	104 503	100 909

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	25 000	20 005
Sociala kostnader	6 581	6 157
Övriga kostnader	4 069	0
	35 650	26 162
Totalt personalkostnader	35 650	26 162

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	354 079	352 226
Inventarier, maskiner och installationer	8 650	6 487
	362 729	358 713
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	362 729	358 713

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	7 100 000	7 100 000
Summa:	7 100 000	7 100 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	17 777 892	17 777 892
Mark	4 713 737	4 713 737
Utgående anskaffningsvärden	22 491 629	22 491 629
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 285 234	- 8 933 008
Årets avskrivning på byggnader	- 354 079	- 352 226
Utgående avskrivningar	-9 639 313	-9 285 234
Utgående redovisat värde	12 852 316	13 206 395
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 138 579	8 492 658
Mark	4 713 737	4 713 737
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 463 000	37 463 000
Taxeringsvärde mark	99 000 000	99 000 000
	136 463 000	136 463 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	11 463 000	11 463 000
	136 463 000	136 463 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	86 500	0
Årets anskaffningar	0	86 500
Utgående anskaffningsvärden	86 500	86 500
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 6 487	0
Årets avskrivningar	- 8 650	- 6 487
Utgående avskrivningar	- 15 137	- 6 487
Utgående redovisat värde	71 363	80 013
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	142 498	94 168
Summa	142 498	94 168
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 422 902	1 052 001
Checkkonto Handelsbanken	1 011 031	12 581
Summa	2 433 933	1 064 582
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 500 000	2 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 200 000	3 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 700 000	5 700 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek*	2025-03-18	3,34 %	1 000 000	0
Stadshypotek*	2025-01-02	4,09 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,89 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-03-01	0,89 %	1 200 000	1 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 700 000	5 700 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	32 855
Upplupna räntekostnader	28 569	2 802
Förutbetalda intäkter	439 901	428 539
Upplupna revisionsarvoden	19 500	18 900
Upplupna kostnader	154 616	167 439
Summa	675 441	650 535



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Håkan Söderbäck
Ordförande

Ann-Britt Johansson
Ledamot

Henrik Nordling
Ledamot

Lena Lund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Moore Allegretto
Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 16:23

SENT BY OWNER:

Camilla Lindblom • 30.04.2025 15:04

DOCUMENT ID:

SJ3Ryskxll

ENVELOPE ID:

H1sCkjklgx-SJ3Ryskxll

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kikaren 1.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER HÅKAN SÖDERBÄCK	 Signed	30.04.2025 16:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.04.2025 16:34	Low	
LENA LUND	 Signed	30.04.2025 17:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.04.2025 17:41	Low	
HENRIK NORDLING	 Signed	07.05.2025 14:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2025 14:40	Low	
Ann-Britt Johansson	 Signed	07.05.2025 14:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2025 14:58	Low	
Elias Lars Magnus Haraldsson	 Signed	07.05.2025 16:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2025 15:13	Low	

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kikaren 1

Org.nr 716419-2648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2024 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, eller
- 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.

Stockholm den 7 maj 2025

Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 16:19

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson · 07.05.2025 16:18

DOCUMENT ID:

SkeEasktlIx

ENVELOPE ID:

HkNTj1tlex-SkeEasktlIx

DOCUMENT NAME:

19084 Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 240101-241231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson	 Signed	07.05.2025 16:19	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2025 16:19	Low	

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

