

Årsredovisning för  
**Brf Kikaren 1**  
716419-2648  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### 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 tidsbegräsning. 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 2019-02-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Olofsson	Ordförande	2023
Helene Söderbäck Brantskog	Ledamot	2023
Jessica Kåhlin	Ledamot	2023
Lena Lund	Ledamot	2023
Julieta Santa Cruz	Ledamot	2023
Jonas Wistrand	Ledamot	2023
Linnea Schennings Westergård	Ledamot	2023

##### Ordinarie revisorer

MOORE Allegretto, Elias Haraldsson	Auktoriserad revisor	2023
------------------------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Ann-Britt Johansson	2023
Björn Nygård	2023

#### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kikaren 1 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1893. Fastighetens adresser är Kungstensgatan 63 och Västmannagatan 31.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 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
Total lokalarea:	402 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Alexanderskolan AB	165 kvm	2024-11-30
Axlås Solidlås AB	182 kvm	2024-09-30
Lndmrks Creative AB	55 kvm	2026-01-31

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

### Väsentliga avtal

Mickes fönsterputs och städ	Städning
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
S:t Eriks Hiss	Serviceavtal hissar
NP Gruppen	Vinterrenhållning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 90 074 kr och planerat underhåll för 325 316 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-28 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 548 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Styrelsens ord**

Föreningens årsstämma genomfördes den 31 maj. På stämman valdes Stefan Olofsson som ordförande samt sex övriga ledamöter. Fem styrelseledamöter valdes om och en ny ledamot valdes in i styrelsen. Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten och däremellan en stor mängd mailkorrespondens.

## **Underhåll**

Mest tid och resurser under året har lagts på att föreningens OVK skall bli godkänd. Genom en rad förbättringsåtgärder både i enskilda lägenheter och allmänna utrymmen godkändes föreningens OVK i september. Utöver detta arbete har fönstren i trappuppgången på Kungstensgatan 63 målats om på insidan samt monterats med barnlås. Porten till Kungstensgatan 63 har även den renoverats. I slutet av året påbörjades även arbetet med att införa ett nytt arbetssätt för föreningens avfallshantering. Ett nytt lagkrav medför att föreningen framledes måste separera matavfallet från det övriga restavfallet.

Under kvartal tre tecknades ett nytt hyreskontrakt med en ny lokalhyresgäst. Det nya avtalet innebär en klart högre hyresnivå än tidigare.

Året har annars kännetecknats av kraftigt stigande kostnader och räntor. Kostnadsökningarna kommer att fortsätta under 2023, inte minst gällande föreningens fjärrvärme. Räntekostnaderna kommer även de att stiga kraftigt trots att cirka hälften av lånen är bundna till 2026. Under 2023 kommer styrelsen att fokusera på en budget i balans.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 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.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 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.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 257	2 324	1 877	1 815
Resultat efter finansiella poster	38	-2 237	-322	-330
Förändring av underhållsfond	223	-898	493	405
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	168	-987	-463	-383
Sparande, kr / kvm	247	-	-	-
Soliditet %	50	50	64	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	397	397	388	361
Driftskostnad, kr / kvm	420	397	344	350
Energikostnad, kr / kvm	215	-	-	-
Ränta, kr / kvm	26	18	16	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	189	185	182	182
Lån, kr / kvm	2 440	2 440	1 752	1 752
Räntekänslighet (%)	7	-	-	-
Snittränta (%)	1,07	0,74	0,90	1,24

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>15 998 108</b>	-	<b>-6 069 969</b>	<b>-2 237 237</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 237 237	2 237 237
Avsättning till underhållsfond		548 000	-548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-325 316	325 316	
Årets resultat				38 282
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 998 108</b>	<b>222 684</b>	<b>-8 529 890</b>	<b>38 282</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 307 206
Årets resultat före fondförändring	38 282
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	325 316
Summa över/underskott	-8 491 608

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-8 491 608**

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 012 960	1 772 079
Övriga rörelseintäkter	3	244 183	551 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 257 143</b>	<b>2 323 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 633 223	-3 924 322
Övriga externa kostnader	7	-111 335	-231 118
Personalkostnader	8	-47 311	-4 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-352 225	-352 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 144 094</b>	<b>-4 512 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>113 049</b>	<b>-2 188 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		800	3 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 567	-52 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 767</b>	<b>-48 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38 282</b>	<b>-2 237 237</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>38 282</b>	<b>-2 237 237</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	13 558 621	13 910 846
Summa materiella anläggningstillgångar		13 558 621	13 910 846
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 561 421</b>	<b>13 913 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		9 688	10 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 674	78 051
Summa kortfristiga fordringar		111 362	88 111
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>1 843 266</b>	<b>1 458 636</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 954 628</b>	<b>1 546 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 516 049</b>	<b>15 460 393</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 998 108	15 998 108
Underhållsfond		222 684	-
Summa bundet eget kapital		16 220 792	15 998 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 529 890	-6 069 969
Årets resultat		38 282	-2 237 237
Summa fritt eget kapital		-8 491 608	-8 307 206
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 729 184</b>	<b>7 690 902</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	3 200 000	3 968 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 968 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 868 000	3 100 000
Leverantörsskulder		144 632	128 851
Skatteskulder		17 158	11 141
Övriga skulder		34 519	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	522 556	561 499
Summa kortfristiga skulder		4 586 865	3 801 491
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 516 049</b>	<b>15 460 393</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	113 049	-2 188 830
Avskrivningar	352 225	352 224
	<b>465 274</b>	<b>-1 836 606</b>
Erhållen ränta	800	3 615
Erlagd ränta	-75 567	-52 022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>390 507</b>	<b>-1 885 013</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-23 251	48 180
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	17 374	257 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>384 630</b>	<b>-1 579 389</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>384 630</b>	<b>420 611</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 458 636</b>	<b>1 038 025</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 843 266</b>	<b>1 458 636</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 50 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	990 048	990 048
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-	-6 721
Hyror lokaler	1 022 912	788 752
<b>Summa</b>	<b>2 012 960</b>	<b>1 772 079</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	47 520	47 521
Debiterad fastighetsskatt	110 251	94 700
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	45 850	150
Överlåtelseavgifter	1 208	-
Övriga intäkter	39 354	391 779
Försäkringsersättningar	-	17 600
<b>Summa</b>	<b>244 183</b>	<b>551 750</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	8 138	31 128
Golv, gemensamma utrymmen	844	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 386	6 337
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 006	2 933
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 971	11 360
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	561
VA & sanitet, installationer	11 374	11 534
Värme, installationer	-	7 302
Ventilation, installationer	-	23 125
El, installationer	28 695	1 100
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 200	-
Hiss	19 300	17 758
Klottersanering	4 160	-
<b>Summa</b>	<b>90 074</b>	<b>113 138</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	88 605	154 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	68 541	2 383 798
Ventilation, installationer	168 171	121 677
<b>Summa</b>	<b>325 316</b>	<b>2 659 975</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	151 086	133 556
Teknisk förvaltning	128 769	131 484
Sotning	-	14 580
Besiktningkostnader	63 901	41 198
Snöröjning	11 734	17 997
Serviceavtal	8 486	7 933
Förbrukningsmaterial	10 889	4 956
El	104 178	65 472
Uppvärmning	458 972	460 923
Vatten och avlopp	60 599	70 349
Avfallshantering	104 211	91 902
Försäkringar	31 167	28 698
Systematiskt brandskyddsarbete	14 989	13 832
Kabel-TV	21 331	20 809
Bredband	47 520	47 520
<b>Summa</b>	<b>1 217 833</b>	<b>1 151 209</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	184	-
Tele och post	2 740	2 576
Förvaltningskostnader	67 305	59 201
Revision	17 876	17 038
Jurist- och advokatkostnader	2 438	99 651
Bankkostnader	2 756	2 371
Stämpelskatt	-	41 875
IT-tjänster	3 311	2 907
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 850	4 800
Övriga externa kostnader	9 875	700
<b>Summa</b>	<b>111 335</b>	<b>231 118</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

## Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	36 000	4 995
<b>Summa</b>	<b>36 000</b>	<b>4 995</b>
Sociala avgifter	11 311	-
<b>Summa</b>	<b>47 311</b>	<b>4 995</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	352 225	352 224
<b>Summa</b>	<b>352 225</b>	<b>352 224</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 777 892	17 777 892
-Mark	4 713 737	4 713 737
	<u>22 491 629</u>	<u>22 491 629</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 491 629</b>	<b>22 491 629</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 580 783	-8 228 559
	<u>-8 580 783</u>	<u>-8 228 559</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-352 225	-352 224
	<u>-352 225</u>	<u>-352 224</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 933 008</b>	<b>-8 580 783</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>13 558 621</b>	<b>13 910 846</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 844 884	9 197 109
Mark	4 713 737	4 713 737
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	125 000 000	83 000 000
Lokaler	11 463 000	9 854 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>136 463 000</b>	<b>92 854 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	37 463 000	28 654 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	86 199	78 051
Upplupna intäkter	15 475	-
<b>Summa</b>	<b>101 674</b>	<b>78 051</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 040 808	1 354 628
Checkkonto Handelsbanken	2 458	104 008
Placeringskonto Handelsbanken	800 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 843 266</b>	<b>1 458 636</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 868 000	3 100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 200 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 968 000
<b>Summa</b>	<b>7 068 000</b>	<b>7 068 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	7 068 000	7 068 000
<b>Summa</b>	<b>7 068 000</b>	<b>7 068 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,82 %	2023-07-30	768 000	-	-	768 000
Stadshypotek	3,54 %	2023-09-29	3 100 000	-	-	3 100 000
Stadshypotek	0,89%	2026-06-01	2 000 000	-	-	2 000 000
Stadshypotek	0,89%	2026-03-01	1 200 000	-	-	1 200 000
<b>Summa</b>			<b>7 068 000</b>	-	-	<b>7 068 000</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 306	4 995
Upplupna räntekostnader	3 904	4 426
Förutbetalda intäkter	314 126	375 284
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 250
Upplupna driftskostnader	134 220	159 544
<b>Summa</b>	<b>522 556</b>	<b>561 499</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 100 000</b>	<b>7 100 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Olofsson  
Styrelseordförande

Helene Söderbäck Brantskog

Jessica Kåhlin

Lena Lund

Julieta Santa Cruz

Jonas Wistrand

Linnea Schennings Westergård

Min revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor



# Dokument

ÅR2022 - 230327

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 11 2023 08:51AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**









DOKUMENTNUMMER: 64216ECF9F5AB  
APR 11 2023 08:51AM

## Deltagare

Empty box for participant information.



## Registrerade händelser

Mar 27 2023 01:01PM	Helene Söderbäck Brantskog granskade dokumentet:
Mar 27 2023 01:04PM	 HELENE SÖDERBÄCK BRANTSKOG signerade dokumentet
Mar 27 2023 12:48PM	Stefan Olofsson granskade dokumentet:
Mar 27 2023 12:50PM	 STEFAN OLOFSSON signerade dokumentet
Mar 29 2023 10:13AM	Jessica Kåhlin granskade dokumentet:
Mar 29 2023 10:23AM	 Anna Jessica Kåhlin signerade dokumentet
Mar 27 2023 02:54PM	Lena Lund granskade dokumentet:
Mar 27 2023 02:54PM	 LENA LUND signerade dokumentet
Mar 30 2023 11:27PM	Julieta Santa Cruz granskade dokumentet:
Mar 30 2023 11:29PM	 Julieta Victoria Santa Cruz signerade dokumentet
Mar 27 2023 12:31PM	Jonas Wistrand granskade dokumentet:
Mar 27 2023 12:32PM	 JONAS WISTRAND signerade dokumentet
Apr 09 2023 09:19PM	Linnea Schennings Westergård granskade dokumentet:
Apr 09 2023 09:20PM	 LINNEA SCHENNINGS WESTERGÅRD signerade dokumentet
Apr 11 2023 08:41AM	Elias Haraldsson granskade dokumentet:
Apr 11 2023 08:51AM	 Elias Lars Magnus Haraldsson signerade dokumentet
Apr 11 2023 08:51AM	Dokumentet har signerats



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kikaren 1

Org.nr 716419-2648

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

# Dokument

19084 Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 220101-221231

Antal sidor: 4  
Verifikationsdatum: Apr 11 2023 08:49AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64217D3D87814  
APR 11 2023 08:49AM

## Deltagare

## Registrerade händelser

Apr 11 2023 08:40AM	Elias Haraldsson granskade dokumentet:
Apr 11 2023 08:49AM	 Elias Lars Magnus Haraldsson signerade dokumentet
Apr 11 2023 08:49AM	Dokumentet har signerats