

Årsredovisning för
Brf Kikaren 1
716419-2648
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Handwritten notes:
CS
10/11
12/11
13/11
14/11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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>
Maria Cervenka	Ordförande	2020
Helene Söderbäck Brantskog	Ledamot	2020
Jessica Kåhlin	Ledamot	2020
Anders Severin	Ledamot	2020
Stefan Olofsson	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Allegretto Revision, Elias Haraldsson	Auktoriserad revisor	2020
---------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Britt Johansson		2020
Björn Nygård		2020

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'y' and 'SO'.

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:	397 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Alexanderskolan AB	160 kvm	2021-09-30
AB Begelås	182 kvm	2021-09-30
Peter Buchschatz	55 kvm	2021-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
S:t Eriks Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 251 443 kr och planerat underhåll för 122 345 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 527 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm.

ES
K
L
SO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vid 2019 års stämma som hölls den 23 maj i gårdshuset, valdes Maria Eklind Cervenka till ordförande för ett år. Dessutom valdes fyra ordinarie ledamöter om ett år. Tre valdes om och en ny ledamot valdes in. Styrelsen har under året haft nio protokollförda möten och däremellan en stor mängd mailkorrespondens.

Samtliga fyra motioner som lämnats in godkändes av stämman. En av dem, installation av basketkorg, blev efter stämman föremål för en intensiv mailkorrespondens mellan styrelsen och medlemmar som inte närvarat på stämman. Styrelsen beslutade därefter att inte effektuera installationen.

En motion gällde ett uppdrag till styrelsen att ta fram en ny underhållsplan. Detta är gjort i samarbete med Bredablick och planen sträcker sig över 10 år.

En motion gällde upprustning/återställning av bastun i gårdshuset. En grupp tillsattes och den har löpande informerat styrelsen om sitt arbete. Förslag kommer att presenteras på den ordinarie stämman 2020.

Den fjärde motionen som stämman godkände föreslog elektronisk bokning av tvättstuga och gårdshus. Det har dock visat sig att Bostadsrätterna inte kan integrera en sådan applikation på hemsidan. Frågan utreds dock vidare för att finna en lösning.

Under räkenskapsåret har föreningen utfört flera underhållsåtgärder. Tryckstegringspumpen som reglerar vårt vattentryck är bytt. Ett tre år gammalt föreläggande om bullernivåerna från ventilationen hos Alexanderskolan blev återremitterad från Länsstyrelsen och landade hos oss som fastighetsägare. Ett antal åtgärder utfördes under sommaren och Miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet godkände de nya nivåer som mätts upp efter åtgärderna.

På grund av att OVK-besiktningen (Obligatorisk Ventilationskontroll), som gjordes 2018, inte blev godkänd, har ett antal tilluftsventiler monterats. Utvärdering efter ventilbyte görs av entreprenören Peter Sotare tillsammans med de medlemmar som fått ventiler inmonterade. Om åtgärden räcker för att få godkänd OVK kommer samtliga lägenheter med igensatta ventilationsdon att få nya tilluftsventiler.

I enlighet med Boverkets regler har vi tagit fram en ny Energideklaration. Detta skall enligt föreskrifterna göras vart tionde år. Resultatet finns redovisat på hemsidan och på anslagstavlor i portarna. Vi har också mätt radonhalten i en lägenhet per våningsplan i båda uppgångarna. Våra värden är betydligt under 200 Bq/m³ (Becquerel) som är den gräns som gäller.

De höga juristkostnaderna under året beror på en pågående process gällande en av föreningens medlemmar. Några lägenheter i föreningen drabbades under 2018 av ohyra. Vårt försäkringsbolag, Trygg Hansa, anlätade saneringsfirman Nomor, som under 2019 helt utrotade ohyrnan.

Redan år 2010 anlätades ett företag som mätte upp samtliga lägenheter. Tyvärr har de nya ytorna ej uppdaterats i tidigare årsredovisningar och inte heller hos vår ekonomiska förvaltare Bredablick. Detta är nu åtgärdat.

I den allmänna fastighetstaxeringen som Skatteverket genomförde 2019 ändrades taxeringsvärdet på vår fastighet från 69 049 000 till 92 854 000.

M
R
NKE
S
SO

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 36 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 2012. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % from 2020-04-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 815	1 747	1 765	1 829
Resultat efter finansiella poster	-330	-2 170	-388	-829
Förändring av underhållsfond	405	-967	374	-622
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-383	-851	-410	145
Soliditet %	65	66	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	361	367	367	367
Driftskostnad, kr / kvm	350	332	329	319
Ränta, kr / kvm	22	25	22	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	134	131	73
Lån, kr / kvm	1 752	1 777	1 358	1 361
Snittränta (%)	1,24	1,42	1,60	1,64

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

eg
KSO
KSO
KSO
KSO

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 998 108	-	-3 246 988	-2 170 107
Disposition enligt föreningsstämma			-2 170 107	2 170 107
Avsättning till underhållsfond		527 000	-527 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-122 345	122 345	
Årets resultat				-330 406
Vid årets slut	15 998 108	404 655	-5 821 750	-330 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 417 095
Årets resultat före fondförändring	-330 406
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-527 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 345
Summa över/underskott	-6 152 156

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 152 156**

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

K
J
MB
SO

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 590 116	1 597 180
Övriga rörelseintäkter	3	224 985	149 328
Summa rörelseintäkter		1 815 101	1 746 508
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 384 585	-3 362 137
Övriga externa kostnader	7	-341 758	-127 983
Personalkostnader	8	-3 996	-2 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-352 224	-352 223
Summa rörelsekostnader		-2 082 563	-3 844 621
Rörelseresultat		-267 462	-2 098 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 047	-72 119
Summa finansiella poster		-62 944	-71 994
Resultat efter finansiella poster		-330 406	-2 170 107
Årets resultat		-330 406	-2 170 107

K
y
MKE
So

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	14 615 296	14 967 520
Summa materiella anläggningstillgångar		14 615 296	14 967 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		14 618 096	14 970 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 023	11 922
Övriga fordringar		62 244	79 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	84 805	57 346
Summa kortfristiga fordringar		178 072	148 674
Kassa och bank	12	1 013 325	1 008 246
Summa omsättningstillgångar		1 191 397	1 156 920
SUMMA TILLGÅNGAR		15 809 493	16 127 240

4/13
g
k
50

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 998 108	15 998 108
Underhållsfond		404 655	-
Summa bundet eget kapital		16 402 763	15 998 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 821 750	-3 246 987
Årets resultat		-330 406	-2 170 107
Summa fritt eget kapital		-6 152 156	-5 417 094
Summa eget kapital		10 250 607	10 581 014
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	5 068 000	5 068 000
Summa långfristiga skulder		5 068 000	5 068 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 286	183 089
Skatteskulder		27 596	9 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	361 004	286 084
Summa kortfristiga skulder		490 886	478 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 809 493	16 127 240

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-267 462	-2 098 113
Avskrivningar	352 224	352 223
	84 762	-1 745 890
Erhållen ränta	103	125
Erlagd ränta	-63 047	-72 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	21 818	-1 817 884
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-46 557	-29 392
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	29 818	119 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 079	-1 727 404
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 200 000
Amortering av låneskulder	-	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	1 194 000
Årets kassaflöde	5 079	-533 404
Likvida medel vid årets början	1 008 246	1 541 650
Likvida medel vid årets slut	1 013 325	1 008 246

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

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

g
Stm
Nett
86

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	900 048	900 048
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-30 224	-
Hyror lokaler	720 292	697 132
Summa	1 590 116	1 597 180

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	47 520	47 520
Debiterad fastighetsskatt	94 796	73 584
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 700	9 400
Överlåtelseavgifter	2 301	1 138
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 552	-
Övriga intäkter	58 316	2 886
Försäkringsersättningar	14 800	14 800
Summa	224 985	149 328

k
MSB
g
H
S

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	66 423	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 257	6 135
Övrigt, gemensamma utrymmen	-20 356	24 125
VA & sanitet, installationer	72 703	18 841
Värme, installationer	26 887	3 250
Ventilation, installationer	16 272	-
El, installationer	18 145	3 113
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 131	7 788
Hiss	1 613	16 676
Huskropp	1 999	12 154
Vattenskador	24 850	36 437
Klottersanering	1 781	-
Skadedjur	35 739	-
Summa	251 443	128 519

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	115 990	-
Värme, installationer	-	60 198
Ventilation, installationer	-	311 440
Huskropp, tak	6 355	1 913 739
Summa	122 345	2 285 377

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	131 588	108 578
Teknisk förvaltning	139 011	131 003
Besiktningkostnader	26 034	3 679
Snöröjning	28 975	8 885
Serviceavtal	7 260	7 130
Förbrukningsmaterial	5 529	15 586
El	54 435	63 214
Uppvärmning	395 636	389 762
Vatten och avlopp	52 119	50 728
Avfallshantering	65 421	66 689
Försäkringar	23 611	23 150
Systematiskt brandskyddsarbete	13 082	12 205
Kabel-TV	20 574	20 113
Bredband	47 520	47 520
Summa	1 010 797	948 241

g
4/11/19
WEE
80

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	3 038	2 930
Förvaltningskostnader	64 535	57 177
Revision	17 552	15 000
Jurist- och advokatkostnader	199 997	28 397
Bankkostnader	2 064	1 714
IT-tjänster	324	293
Övriga externa tjänster	-	3 253
Övriga externa kostnader	54 247	19 220
Summa	341 758	127 983

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	3 996	2 278
Summa	3 996	2 278
Summa	3 996	2 278

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	352 224	352 223
Summa	352 224	352 223

4/803 k
y ut
80

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	17 777 892	17 777 892
-Mark	4 713 737	4 713 737
	<u>22 491 629</u>	<u>22 491 629</u>
Utgående anskaffningsvärden	22 491 629	22 491 629
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 524 109	-7 171 886
	<u>-7 524 109</u>	<u>-7 171 886</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-352 224	-352 223
	<u>-352 224</u>	<u>-352 223</u>
Utgående avskrivningar	-7 876 333	-7 524 109
Redovisat värde	14 615 296	14 967 520
Varav		
Byggnader	9 901 559	10 253 783
Mark	4 713 737	4 713 737
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	61 400 000
Lokaler	9 854 000	7 649 000
Totalt taxeringsvärde	92 854 000	69 049 000
Varav byggnader	28 654 000	25 337 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 805	57 346
Summa	84 805	57 346

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	980 106	976 075
Placeringskonto Handelsbanken	33 219	32 171
Summa	1 013 325	1 008 246

Handwritten notes in blue ink:

Handwritten initials/signature: *Handwritten initials/signature*

Handwritten number: *80*

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 068 000	5 068 000
Summa	5 068 000	5 068 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	5 068 000	5 068 000
Summa	5 068 000	5 068 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,75 %	2020-07-27	768 000		-	768 000
Stadshypotek	0,77 %	2020-09-18	3 100 000		-	3 100 000
Stadshypotek	1,15 %	2020-02-27	1 200 000		-	1 200 000
Summa			5 068 000		-	5 068 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 995	4 995
Upplupna räntekostnader	3 199	5 750
Förutbetalda intäkter	188 460	195 180
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna driftskostnader	148 350	65 159
Summa	361 004	286 084

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'y', 'MSB', 'MTC', and a circled '80'.

Underskrifter

Stockholm, 2020-05-06

Maria Cervenka
Styrelseordförande

Jessica Kåhlin

Helene Söderbäck Brantskog

Helene Söderbäck Brantskog

Anders Severin

Stefan Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor