

Årsredovisning för
Brf Kikaren 1
716419-2648
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, får härmed avge årsredovisning för 2015.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ann-Britt Johansson	Ordförande	2016
Barbro Sjöberg	Ledamot	2016
Bengt Huldt	Ledamot	2016
Torbjörn Ericsson	Ledamot	2016
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Jonas Vestin	Föreningsvald revisor	2016
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Rolf Rundstedt	Föreningsvald revisorssuppleant	2016
<u>Valberedning</u>		
Björn Nygård	Valberedning	2016
Christine Johansson	Suppleant	

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

Föreningen äger fastigheten Kikaren 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 24 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1893.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea:	928 kvm
Total bostadsarea:	2455 kvm
Total lokalarea:	397 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 122 822 kr och planerat underhåll för 60 642 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande trettio åren till 338 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster och tak.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 750	1 712	1 709	1 673
Årets resultat	166	315	89	-1 055
Avsättning till underhållsfond	-338	-360	-81	-81
lanspråkstagande av underhållsfond	61	-	-	-
Totalt eget kapital	13 968	13 802	13 996	13 906
Balansomslutning	18 352	18 006	18 505	18 776
Soliditet %	76	77	76	74
Likviditet %	472	532	207	141
Driftskostnad, kr / kvm	321	304	344	711
Ränta, kr / kvm	23	26	42	50
Underhållsfond, kr / kvm	426	329	202	174
Lån, kr / kvm	1 364	1 367	1 367	1 367

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2012. Avseende årsavgifterna under 2016 förväntas de vara fortsatt oförändrade.

Överlåtelser

Under 2015 har en överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Fortum	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 133 000
Årets resultat före fondförändring	165 947
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-338 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 642
Summa över/underskott	-3 244 411

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 244 411**

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 667 703	1 654 376
Övriga rörelseintäkter	2	82 697	57 781
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 750 400	1 712 157
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 099 588	-895 720
Övriga kostnader	6	-65 626	-71 315
Personalkostnader	7	-3 996	-4 995
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-352 227	-352 225
Summa rörelsekostnader		-1 521 437	-1 324 255
Rörelseresultat		228 963	387 902
Finansiella poster			
Räntekostnader	9	-64 271	-73 303
Ränteintäkter	10	1 255	699
Summa finansiella poster		-63 016	-72 604
Resultat efter finansiella poster		165 947	315 298
Resultat före skatt		165 947	315 298
Årets resultat		165 947	315 298

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	16 024 193	16 376 420
Summa materiella anläggningstillgångar		16 024 193	16 376 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		16 026 993	16 379 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		35	24 992
Övriga fordringar		148 706	64 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 465	28 036
Summa kortfristiga fordringar		198 206	117 122
Kassa och bank	13	2 126 687	1 509 302
Summa omsättningstillgångar		2 324 893	1 626 424
SUMMA TILLGÅNGAR		18 351 886	18 005 644

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 199 231	15 199 231
Reservfond		798 877	798 877
Underhållsfond		1 214 363	937 005
Summa bundet eget kapital		17 212 471	16 935 113
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 410 358	-3 448 299
Årets resultat		165 947	315 298
Summa fritt eget kapital		-3 244 411	-3 133 001
Summa eget kapital		13 968 060	13 802 112
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	3 890 000	3 898 000
Summa långfristiga skulder		3 890 000	3 898 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		158 137	42 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	335 689	263 513
Summa kortfristiga skulder		493 826	305 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 351 886	18 005 644

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

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; inkl ackumulerade standardförbättringar 50 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	900 047	900 054
Hyror, lokaler	767 656	754 322
Summa	1 667 703	1 654 376

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	47 520	46 530
Överlåtelseavgifter	-	2 220
Övriga intäkter	4 552	1 836
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	25	-5
Övernattningsslägenhet	16 200	7 200
Försäkringsintäkt	14 400	-
Summa	82 697	57 781

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokaler	863	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 356	-
Armatyurer, gemensamma utrymmen	2 743	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 829	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 240	6 987
VA & sanitet, installationer	8 450	-
Värme, installationer	1 744	-
El, installationer	-	962
Hiss	85 162	19 985
Huskropp	11 198	-
Vattenskador	1 237	-
Summa	122 822	27 934

Not 4 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Installationer, VA & Sanitet	23 059	-
Installationer, värme	27 324	-
Huskropp utvändigt, fasader	10 259	-
Summa	60 642	-

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	135 416	76 999
Fastighetsförvaltning	84 372	77 887
Städning	375	45 358
Besiktningkostnader	2 754	-
Snöröjning	41 888	1 821
Serviceavtal	5 540	6 913
Förbrukningsmaterial	4 767	4 497
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 081	4 475
El	44 025	56 838
Uppvärmning	391 342	374 191
Vatten och avlopp	40 994	40 187
Avfallshantering	57 973	60 562
Fastighetsförsäkring	19 311	37 367
Systematiskt brandskyddsarbete	17 776	-
Kabel-TV	18 991	45 050
Internet	47 519	35 641
Summa	916 124	867 786

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tele och post	1 980	1 882
Förvaltningskostnader	37 294	39 064
Bankkostnader	1 267	2 579
IT-tjänster	444	106
Övriga externa tjänster	19 510	27 010
Övriga externa kostnader	5 131	674
Summa	65 626	71 315

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	3 996	4 995
Summa	3 996	4 995

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	86 383	86 382
Standardförbättringar	265 844	265 843
Summa	352 227	352 225

Not 9 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	64 270	73 237
Räntekostnader för kortfristiga skulder	1	66
Summa	64 271	73 303

Not 10 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	635	38
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	302	25
Ränteintäkter, skattekonto	318	636
Summa	1 255	699

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	4 392 536	4 392 536
-Standardförbättringar	13 385 356	13 385 356
-Mark	4 713 737	4 713 737
	<u>22 491 629</u>	<u>22 491 629</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Summa anskaffningsvärden	22 491 629	22 491 629
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 325 965	-2 239 584
-Standardförbättringar	-3 789 243	-3 523 400
	<u>-6 115 208</u>	<u>-5 762 984</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-86 383	-86 382
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-265 844	-265 843
	<u>-352 227</u>	<u>-352 225</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 467 435	-6 115 209
 Restvärde enligt plan vid årets slut	16 024 193	16 376 420
 <i>Varav</i>		
Byggnader	1 980 187	2 066 570
Mark	4 713 737	4 713 737
Standardförbättringar	9 330 269	9 596 113
 Bostäder	56 400 000	56 400 000
Lokaler	7 086 000	7 086 000
Totalt taxeringsvärde	63 486 000	63 486 000
<i>Varav byggnader</i>	27 154 000	27 154 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	18 538	19 311
Övriga förutbetalda kostnader	30 927	8 725
	<u>49 465</u>	<u>28 036</u>

Not 13 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, SHB	1 263 195	645 193
Transaktionskonto, SHB	362 746	363 553
Placeringskonto, SHB	500 746	500 556
	2 126 687	1 509 302

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	15 998 108	937 005	-3 088 627	315 298
Disposition enligt föreningsstämma			315 298	-315 298
Avsättning till underhållsfond		338 000	-338 000	
lansspråktagande av underhållsfond		-60 642	60 643	
Årets resultat				165 947
Vid årets slut	15 998 108	1 214 363	-3 050 686	165 947

Not 15 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	3 890 000	3 898 000
Summa	3 890 000	3 898 000

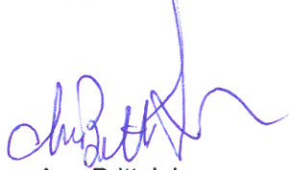
Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,55	2016-09-30	798 000	-	8 000	790 000
Stadshypotek	1,55	Rörligt	3 100 000	-	-	3 100 000
			3 898 000	-	8 000	3 890 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

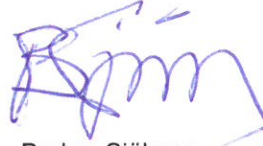
	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda intäkter	258 392	177 449
Upplupna driftskostnader	59 462	74 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 835	12 000
	335 689	263 513

Underskrifter

Stockholm 2015



Ann-Britt Johansson



Barbro Sjöberg



Bengt Huldt



Torbjörn Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015



Jonas Vestin
Föreningsrevisor

Bostadsrättsföreningen Kikaren 1
716419-2648

REVISIONSBERÄTTELSE 2015

Undertecknad lekmanna-revisor i Brf Kikaren 1, utsedd av ordinarie föreningsstämma 2007 och återvald vid ordinarie föreningsstämma 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 och 2015 avger härmed revisionsberättelse för föreningens Årsredovisning 2015.

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och -förvaltningen. Föreningens revisor avger berättelse om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av sin revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god svensk revisionsred. Denna innebär att jag genomfört revision för att i rimligaste mån försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Revisionen innefattar granskning av ett mindre urval och stickprov av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. Uppställningen i balans- och resultaträkning har också granskats. Jag har även prövat styrelsens tillämpning av redovisningsprinciperna samt bedömt den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat huruvida någon styrelseledamot kan bedömas ersättningsskyldig mot föreningen eller har handlat i strid mot gällande stadgar och lagar. Min bedömning är att revisionen ger rimlig grund för mina ställningstaganden enligt nedan.

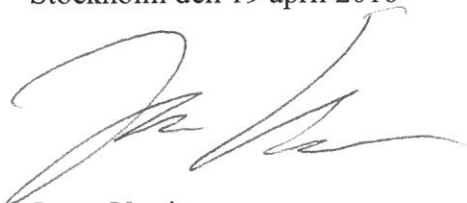
Det finns inga anmärkningar att rikta mot bokföringen. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lag och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Det finns slutligen inget att anmärka mot styrelsens eller enskilda styrelseledamöters förvaltning.

72

Som föreningens revisor tillstyrker jag därför att föreningsstämman

- fastställer resultat och balansräkningarna för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2016



Jonas Vestin