

Årsredovisning för
Brf Kikaren 1
716419-2648
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostaäder 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 stadgar registrerades 2015-12-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Ann-Britt Johansson	Ordförande	2017
Barbro Sjöberg	Ledamot	2017
Bengt Hult	Ledamot	2017
Torbjörn Ericsson	Ledamot	2017
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Henrik Nordling	Föreningsvald revisor	2017
<i>Revisorssuppleanter</i>		
Rolf Rundfelt	Revisorssuppleant	2017

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 adress är Kungstensgatan 63, Stockholm.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea:	928 kkvm
Total bostadsarea:	2 455 kvm
Total lokalarea:	397 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 2018-01-01.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 74 137 kr och planerat underhåll för 1 097 098 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 829	1 750	1 712
Årets resultat	-829	166	315
Årets resultat exkl avskrivningar	-477	518	667
Avsättning till underhållsfond	-207	-338	-360
lanspråkstagande av underhållsfond	829	61	-
Resultat efter fondförändringar	-207	-111	-45
Totalt eget kapital	13 139	13 968	13 802
Balansomslutning	17 498	18 352	18 006
Soliditet %	75	76	77
Likviditet %	391	463	532
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	367	367	367
Driftskostnad, kr / kvm	319	321	304
Ränta, kr / kvm	22	23	26
Snittränta (%)	1,64	1,66	1,88
Underhållsfond, kr / kvm	208	426	329
Lån, kr / kvm	1 361	1 364	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.

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2012.

Avseende årsavgifterna för 2016 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan 2012.

Överlåtelse

Under 2016 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Bredbandsbolaget

Fortum

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Fjärrvärme

Förändringar i 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	1 214 363	-3 410 358	165 947
Disposition enligt föreningsstämma			165 947	-165 947
Avsättning till underhållsfond		207 147	-207 147	
Ianspråktagande av underhållsfond		-829 000	829 000	
Årets resultat				-829 123
Vid årets slut	15 998 108	592 510	-2 622 558	-829 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 244 411
Årets resultat före fondförändring	-829 123
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-207 147
Årets ianspråktagande av underhållsfond	829 000
Summa över/underskott	-3 451 681

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 451 681**

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 658 603	1 667 703
Övriga rörelseintäkter	2	170 602	82 697
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 829 205	1 750 400
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 081 962	-1 099 588
Övriga externa kostnader	6	-155 156	-65 626
Personalkostnader	7	-5 994	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-352 224	-352 227
Summa rörelsekostnader		-2 595 336	-1 521 437
Rörelseresultat		-766 131	228 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	557	1 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 550	-64 271
Summa finansiella poster		-62 993	-63 016
Resultat efter finansiella poster		-829 124	165 947
Årets resultat		-829 123	165 947

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	15 671 969	16 024 193
Summa materiella anläggningstillgångar		15 671 969	16 024 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		15 674 769	16 026 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		161 965	148 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 538	49 465
Summa kortfristiga fordringar		221 503	198 206
Kassa och bank	13	1 601 377	2 126 687
Summa omsättningstillgångar		1 822 880	2 324 893
SUMMA TILLGÅNGAR		17 497 649	18 351 886

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 199 231	15 199 231
Reservfond		798 877	798 877
Fond för yttre underhåll		592 510	1 214 363
Summa bundet eget kapital		16 590 618	17 212 471
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 622 558	-3 410 358
Årets resultat		-829 123	165 947
Summa fritt eget kapital		-3 451 681	-3 244 411
Summa eget kapital		13 138 937	13 968 060
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	3 882 000	3 882 000
Summa långfristiga skulder		3 882 000	3 882 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	8 000
Leverantörsskulder		132 065	158 137
Skatteskulder		-14 463	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	359 110	335 689
Summa kortfristiga skulder		476 712	501 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 497 649	18 351 886

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-766 130
Avskrivningar	352 224
	-413 906
Erhållen ränta	557
Erlagd ränta	-63 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-476 899
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-43 578
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-517 309
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 000
Årets kassaflöde	-525 309
Likvida medel vid årets början	2 126 686
Likvida medel vid årets slut	1 601 377

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	900 047	900 047
Hyror, lokaler	758 556	767 656
Summa	1 658 603	1 667 703

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	47 520	47 520
Överlåtelseavgifter	6 646	-
Övriga intäkter	107 728	18 952
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	8	25
Övernattningsslägenhet	8 700	16 200
Summa	170 602	82 697

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	2 976	-
Lokaler	691	863
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 356
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 743
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 568	3 829
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 929	6 240
VA & sanitet, installationer	11 014	8 450
Värme, installationer	259	1 744
Ventilation, installationer	4 583	-
Hiss	21 100	85 162
Huskropp	14 299	11 198
Markytor	3 103	-
Vattenskador	-	1 237
Klottersanering	1 615	-
Summa	74 137	122 822

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 664	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	219 841	-
VA & sanitet, installationer	-	23 059
Värme, installationer	-	27 324
Huskropp, tak	189 267	-
Huskropp, fönster	672 326	10 259
Summa	1 097 098	60 642

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	106 922	135 416
Fastighetsförvaltning	97 804	84 373
Städning	-	375
Besiktningkostnader	2 839	2 754
Snöröjning	13 488	41 888
Serviceavtal	9 188	5 540
Förbrukningsmaterial	22 028	4 767
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 724	3 081
El	49 492	44 025
Uppvärmning	408 565	391 342
Vatten och avlopp	45 539	40 994
Avfallshantering	59 412	57 973
Fastighetsförsäkring	18 538	19 311
Systematiskt brandskyddsarbete	13 983	17 776
Kabel-TV	19 252	18 991
Internet	38 952	47 519
Summa	910 726	916 125

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele och post	2 361	1 980
Förvaltningskostnader	53 633	37 294
Jurist- och advokatkostnader	49 697	-
Bankkostnader	2 171	1 267
IT-tjänster	333	444
Övriga externa tjänster	46 961	19 510
Övriga externa kostnader	-	5 131
Summa	155 156	65 626

Not 7 Arvoden

Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	5 994	3 996
Summa	5 994	3 996
Summa	5 994	3 996

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	352 224	352 227
Summa	352 224	352 227

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	-	635
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	183	302
Ränteintäkter, skattekonto	374	318
Summa	557	1 255

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	63 306	64 270
Räntekostnader för kortfristiga skulder	244	1
Summa	63 550	64 271

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>22 491 629</u>	<u>22 491 629</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-6 467 435	-6 115 208
	<u>-6 467 435</u>	<u>-6 115 208</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-352 224	-352 227
	<u>-352 224</u>	<u>-352 227</u>
Utgående avskrivningar	-6 819 659	-6 467 435
Redovisat värde	15 671 969	16 024 193
Varav		
Byggnader	10 958 232	11 310 456
Mark	4 713 737	4 713 737
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 400 000	56 400 000
Lokaler	7 649 000	7 086 000
Totalt taxeringsvärde	69 049 000	63 486 000
Varav byggnader	25 337 000	27 154 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	18 538
Övriga förutbetalda kostnader	59 538	30 927
	<u>59 538</u>	<u>49 465</u>

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	538 045	1 263 195
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 063 332	362 746
Placeringskonto, Handelsbanken	-	500 746
	<u>1 601 377</u>	<u>2 126 687</u>

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 000	8 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	32 000	32 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 842 000	3 850 000
	3 882 000	3 890 000

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	3 882 000	3 890 000
Summa	3 882 000	3 890 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,70 %	2017-09-30	790 000		8 000	782 000
Handelsbanken	1,55 %	2017-03-13	3 100 000		-	3 100 000
			3 890 000	-	8 000	3 882 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	5 994	-
Upplupna räntekostnader	2 735	-
Förutbetalda intäkter	278 719	258 392
Upplupna driftskostnader	61 956	59 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 706	17 835
	359 110	335 689

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Inga väsentliga händelser efter räkenskapårets utgång finns att rapportera.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2017-05-23



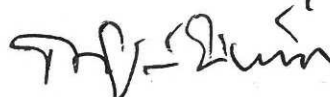
Ann-Britt Johansson



Barbro Sjöberg



Bengt Huldt



Torbjörn Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-17

Rolf Rundfelt
Revisorssuppleant

Till styrelsen gm Ann-Britt

Jag har gått igenom den redovisning som Bredablick upprättat för 2016 utan att ha funnit något som ger upphov till frågetecken. Jag har också läst igenom protokoll från 7 styrelsemöten under 2016 och ett protokoll från årsmötet. Det jag noterar är att styrelsen haft en rad frågor att ta ställning till men att de, enligt min bedömning lösts på ett tillfredsställande sätt.

Min rekommendation till årsmötet är därför att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

Stockholm den 15 maj 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Rundfelt', written in a cursive style.

Rolf Rundfelt