

Årsredovisning för  
**Brf Kikaren 1**  
716419-2648  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-12-16 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	2018
Barbro Sjöberg	Ledamot	2018
Torbjörn Ericsson	Ledamot	2018
Bengt Hult	Ledamot	2018
Henrik Nordling	Ledamot	2018
Jessica Kählin	Ledamot	2018
Anders Severin	Ledamot	2018
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Rolf Rundfelt	Föreningsvald revisor	2018
<i>Revisorssuppleanter</i>		
Håkan Söderbäck	Revisorssuppleant	2018
<i>Valberedning</i>		
Björn Nygård		2018
Christine Johansson		2018

### 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 1893. Fastighetens adress är Kungstensgatan 63.

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

Lägenhetsfördelning:

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE t.o.m. 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01.

## Förvaltning

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

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 468 053 kr och planerat underhåll för 5 063 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under året har besiktning av hela husets el, vvs och ventilation genomförts. Alla tak-kupe fönster har renoverats och målats. Underhållsbehov av husets tak har undersökt och taket kommer att renoveras under 2018.

Vattenläcka i källaren åtgärdades och dagvatten brunnar på gården har justerats.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 374 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 765	1 829	1 750	1 712
Resultat efter finansiella poster	-388	-829	166	315
Förändring av underhållsfond	374	-622	277	315
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-410	145	241	308
Soliditet %	75	75	76	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	367	367	463	532
Driftskostnad, kr / kvm	329	319	321	304
Ränta, kr / kvm	22	22	23	26
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	131	73	119	126
Lån, kr / kvm	1 358	1 361	1 364	1 367
Snittränta (%)	1,60	1,64	1,66	1,88

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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.

Årsavgifter  
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2012.

Överlåtelse  
Under 2017 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar  
Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Avtal  
Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Ellevio	El-avtal avseende volym
Fortum	Fjärrvärme

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>15 998 108</b>	<b>592 510</b>	<b>-2 622 559</b>	<b>-829 123</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-829 123	829 123
Avsättning till underhållsfond		374 000	-374 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-	
Årets resultat				-387 816
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 998 108</b>	<b>966 510</b>	<b>-3 825 682</b>	<b>-387 816</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 451 682
Årets resultat före fondförändring	-387 816
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-374 000
Summa över/underskott	-4 213 498

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 213 498**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 597 179	1 590 435
Övriga rörelseintäkter	2	167 584	238 770
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 764 763</b>	<b>1 829 205</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 411 649	-2 081 962
Övriga externa kostnader	6	-318 715	-155 156
Personalkostnader	7	-7 992	-5 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-352 226	-352 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 090 582</b>	<b>-2 595 336</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-325 819</b>	<b>-766 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 127	-63 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 997</b>	<b>-62 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-387 816</b>	<b>-829 124</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-387 816</b>	<b>-829 123</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	15 319 743	15 671 969
Summa materiella anläggningstillgångar		15 319 743	15 671 969
<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>15 322 543</b>	<b>15 674 769</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 172	-
Övriga fordringar		102 709	176 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 408	59 538
Summa kortfristiga fordringar		125 289	235 966
<b><i>Kassa och bank</i></b>	11	<b>1 541 650</b>	<b>1 601 377</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 666 939</b>	<b>1 837 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 989 482</b>	<b>17 512 112</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 199 231	15 199 231
Reservfond		798 877	798 877
Underhållsfond		966 510	592 510
Summa bundet eget kapital		16 964 618	16 590 618
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 825 682	-2 622 558
Årets resultat		-387 816	-829 123
Summa fritt eget kapital		-4 213 498	-3 451 681
<b>Summa eget kapital</b>		12 751 120	13 138 937
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	3 866 000	3 874 000
Summa långfristiga skulder		3 866 000	3 874 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	8 000	8 000
Leverantörsskulder		178 241	132 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	186 121	359 110
Summa kortfristiga skulder		372 362	499 175
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		16 989 482	17 512 112

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-325 819	-766 130
Avskrivningar	352 226	352 224
	<b>26 407</b>	<b>-413 906</b>
Erhållen ränta	130	557
Erlagd ränta	-62 127	-63 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-35 590</b>	<b>-476 899</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	109 500	-43 578
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-125 637	3 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-51 727</b>	<b>-517 309</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-8 000	-8 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-59 727</b>	<b>-525 309</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 601 377</b>	<b>2 126 686</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 541 650</b>	<b>1 601 377</b>

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

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



## 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

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	900 047	900 047
Hyror lokaler	697 132	690 388
<b>Summa</b>	<b>1 597 179</b>	<b>1 590 435</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	47 520	47 520
Debiterad fastighetsskatt	73 584	68 168
Övernattningslägenhet	33 600	8 700
Överlåtelseavgifter	2 240	6 646
Övriga intäkter	10 640	107 736
<b>Summa</b>	<b>167 584</b>	<b>238 770</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	-	2 976
Lokaler	20 350	691
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 726	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 402	9 568
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 787	4 929
VA & sanitet, installationer	322 737	11 014
Värme, installationer	981	259
Ventilation, installationer	32 891	4 583
El, installationer	10 233	-
Hiss	5 116	21 100
Huskropp	51 553	14 299
Markytor	-	3 103
Vattenskador	981	1
Klottersanering	2 296	1 615
<b>Summa</b>	<b>468 053</b>	<b>74 138</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	15 664
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	219 841
Huskropp, tak	5 063	189 267
Huskropp, fönster	-	672 326
<b>Summa</b>	<b>5 063</b>	<b>1 097 098</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	108 050	106 922
Fastighetsförvaltning	107 276	97 804
Städning	14 738	-
Sotning	3 750	-
Besiktningkostnader	26 070	2 839
Snöröjning	9 561	13 488
Serviceavtal	9 188	9 188
Förbrukningsmaterial	15 951	22 028
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 770	4 724
EI	49 216	49 492
Uppvärmning	378 785	408 565
Vatten och avlopp	47 526	45 539
Avfallshantering	60 325	59 412
Fastighetsförsäkring	21 319	18 538
Systematiskt brandskyddsarbete	11 790	13 983
Kabel-TV	19 699	19 252
Internet	47 519	38 952
<b>Summa</b>	<b>938 533</b>	<b>910 726</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tele och post	2 724	2 361
Förvaltningskostnader	52 942	53 633
Jurist- och advokatkostnader	89 613	49 697
Bankkostnader	1 252	2 171
IT-tjänster	276	333
Övriga externa tjänster	170 488	46 961
Övriga externa kostnader	1 420	-
<b>Summa</b>	<b>318 715</b>	<b>155 156</b>

## Not 7 Personalkostnader

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

### *Arvodet, ersättningar och sociala avgifter*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvodet	6 993	5 994
Föreningsvald revisor	999	-
<b>Summa</b>	<b>7 992</b>	<b>5 994</b>
<b>Summa</b>	<b>7 992</b>	<b>5 994</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	352 226	352 224
<b>Summa</b>	<b>352 226</b>	<b>352 224</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></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><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>22 491 629</b>	<b>22 491 629</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 819 660	-6 467 435
	<u>-6 819 660</u>	<u>-6 467 435</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-352 226	-352 224
	<u>-352 226</u>	<u>-352 224</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 171 886</b>	<b>-6 819 659</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>15 319 743</b>	<b>15 671 969</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 606 006	10 958 232
Mark	4 713 737	4 713 737
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	61 400 000	61 400 000
Lokaler	7 649 000	7 649 000
	<u>69 049 000</u>	<u>69 049 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>69 049 000</b>	<b>69 049 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	25 337 000	25 337 000

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	20 408	59 538
	<u>20 408</u>	<u>59 538</u>

## Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	499 731	538 045
Placeringskonto Handelsbanken	1 041 919	1 063 332
	<u>1 541 650</u>	<u>1 601 377</u>



## Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
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	3 834 000	3 842 000
	<b>3 874 000</b>	<b>3 882 000</b>

## Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	3 874 000	3 882 000
<b>Summa</b>	<b>3 874 000</b>	<b>3 882 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,70 %	2018-09-30	782 000	-	-8 000	774 000
Handelsbanken	1,55 %	2018-03-13	3 100 000	-	-	3 100 000
			<b>3 882 000</b>	-	<b>-8 000</b>	<b>3 874 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	13 986	5 994
Upplupna räntekostnader	2 598	2 735
Förutbetalda intäkter	119 039	278 719
Upplupna driftskostnader	49 488	61 956
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 010	9 706
	<b>186 121</b>	<b>359 110</b>



## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 100 000</b>	<b>5 100 000</b>

### Eventalförpliktelser

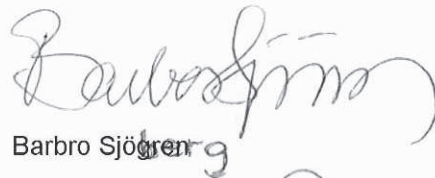
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	-	-

## Underskrifter

Stockholm 2018 - 05 - 22



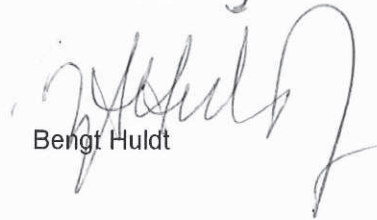
Ann-Britt Johansson



Barbro Sjögren



Torbjörn Ericsson

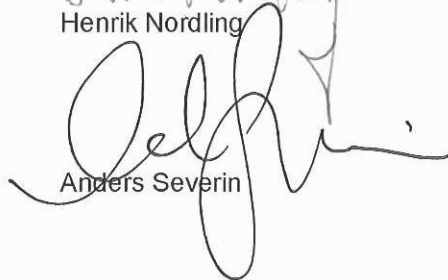


Bengt Huldt



Henrik Nordling

Jessica Kählin



Anders Severin

Min revisionsberättelse har lämnats 2018



Rolf Rundfelt  
Föreningsrevisor