

Årsredovisning för
Brf Kikaren 1
716419-2648
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 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 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	2022
Helene Söderbäck Brantskog	Ledamot	2022
Jessica Kåhlin	Ledamot	2022
Lena Lund	Ledamot	2022
Julieta Santa Cruz	Ledamot	2022
Jonas Wistrand	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

MOORE Allegretto, Elias Haraldsson	Auktoriserad revisor	2022
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Britt Johansson		2022
Björn Nygård		2022

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
AB Begelås	182 kvm	2024-09-30
Peter Buchschatz	55 kvm	2023-01-31

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 tecknat avtal.

Väsentliga avtal

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 113 138 kr och planerat underhåll för 2 659 975 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 537 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 185 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Pandemin hade ännu inte helt lämnat oss så Föreningsstämman genomfördes på sedvanligt sätt den 15 juni på gården i soligt väder och med behörigt Coronaavstånd: Stämman avslutades med att de närvarande bjöds på ett glas vin.

En motion till stämman avsåg uppfräschning av entrén till Kungstensgatan 63. Stämman biföll motionen och uppdrog till styrelsen att ta fram förslag för att ersätta plexiglasets som sitter som skydd mot cyklar, sopvagnar m.m.

På stämman valdes Stefan Olofsson som ordförande samt fem övriga ledamöter. Fyra valdes om och en ny ledamot valdes in i styrelsen. Styrelsen har under året haft nio protokollförda möten och däremellan en stor mängd mailkorrespondens.

Underhåll

Störst fokus har legat på gårdshuset. En omfattande ombyggnad genomfördes under hösten. Arbetsgruppen som tillsattes för att bygga om gårdshuset har fått ta olika nya beslut vartefter rivning har skett av den gamla inredningen. Ytterväggen vid bastun fick tas ned helt och hållet då det visade sig att väggen var rutten och endast stöttade taket via putsen. Processen är avslutad och har bidragit till föreningen och dess medlemmar med en långsiktig och attraktiv uthyrningsdel samt en väl fungerande bastu.

Förutom gårdshuset har styrelsen tagit in offerter för att byta portarna mot gatan och gården på Västmannagatan. Dessutom har 15 hål tagits upp vid igensatta ventiler och Rosettventiler har monterats för att få ett bättre inomhusklimat.

Under kvartal fyra har nya hyreskontrakt tecknats med två av våra lokalhyresgäster. Efter förhandlingar nåddes en mer marknadsmässig hyra. Intäkterna från dessa två lokaler ökar därför markant under kommande år.

De juridiska processerna mellan föreningen och en medlem har avslutats och resulterade i att föreningen vann i alla instanser. Lägenheten såldes på exekutiv auktion under hösten.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlem 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 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 324	1 877	1 815	1 747
Resultat efter finansiella poster	-2 237	-322	-330	-2 170
Förändring av underhållsfond	-898	493	405	-967
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-987	-463	-383	-851
Soliditet %	50	64	65	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	397	388	361	367
Driftskostnad, kr / kvm	397	344	350	332
Ränta, kr / kvm	18	16	22	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	185	182	182	134
Lån, kr / kvm	2 440	1 752	1 752	1 777
Snittränta (%)	0,74	0,90	1,24	1,42

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.

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	897 782	-6 645 283	-322 469
Disposition enligt föreningsstämma			-322 469	322 469
Avsättning till underhållsfond		537 000	-537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 434 782	1 434 782	
Årets resultat				-2 237 237
Vid årets slut	15 998 108	-	-6 069 970	-2 237 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 967 752
Årets resultat före fondförändring	-2 237 237
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-537 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 434 782
Summa över/underskott	-8 307 207

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 307 207**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 772 079	1 697 536
Övriga rörelseintäkter	3	551 750	179 169
Summa rörelseintäkter		2 323 829	1 876 705
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 924 322	-1 247 082
Övriga externa kostnader	7	-231 118	-550 919
Personalkostnader	8	-4 995	-4 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-352 224	-352 226
Summa rörelsekostnader		-4 512 659	-2 155 222
Rörelseresultat		-2 188 830	-278 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 615	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 022	-44 088
Summa finansiella poster		-48 407	-43 952
Resultat efter finansiella poster		-2 237 237	-322 469
Årets resultat		-2 237 237	-322 469

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	13 910 846	14 263 070
Summa materiella anläggningstillgångar		13 910 846	14 263 070
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 913 646	14 265 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	31 023
Övriga fordringar		10 060	66 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	78 051	77 069
Summa kortfristiga fordringar		88 111	174 224
<i>Kassa och bank</i>	12	1 458 636	1 038 025
Summa omsättningstillgångar		1 546 747	1 212 249
SUMMA TILLGÅNGAR		15 460 393	15 478 119

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 998 108	15 998 108
Underhållsfond		-	897 782
Summa bundet eget kapital		15 998 108	16 895 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 069 969	-6 645 283
Årets resultat		-2 237 237	-322 469
Summa fritt eget kapital		-8 307 206	-6 967 752
Summa eget kapital		7 690 902	9 928 138
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 968 000	3 868 000
Summa långfristiga skulder		3 968 000	3 868 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 100 000	1 200 000
Leverantörsskulder		128 851	76 496
Skatteskulder		11 141	29 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	561 499	376 129
Summa kortfristiga skulder		3 801 491	1 681 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 460 393	15 478 119

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 188 830	-278 517
Avskrivningar	352 224	352 226
	-1 836 606	73 709
Erhållen ränta	3 615	136
Erlagd ränta	-52 022	-44 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 885 013	29 757
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	48 180	7 738
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	257 444	-12 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 579 389	24 700
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	-
Årets kassaflöde	420 611	24 700
Likvida medel vid årets början	1 038 025	1 013 325
Likvida medel vid årets slut	1 458 636	1 038 025

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	990 048	967 548
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-6 721	-
Hyror lokaler	788 752	729 988
Summa	1 772 079	1 697 536

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	47 521	47 520
Debiterad fastighetsskatt	94 700	94 796
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	150	5 700
Överlåtelseavgifter	-	5 915
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 364
Övriga intäkter	391 779	6 074
Försäkringsersättningar	17 600	16 800
Summa	551 750	179 169

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	31 128	1 306
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 337	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	2 933	6 374
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 360	28 043
Övrigt, gemensamma utrymmen	561	-
VA & sanitet, installationer	11 534	5 250
Värme, installationer	7 302	10 219
Ventilation, installationer	23 125	4 277
El, installationer	1 100	4 739
Hiss	17 758	9 632
Vattenskador	-	148 303
Summa	113 138	218 143

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	154 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 383 798	-
VA & sanitet, installationer	-	33 873
Värme, installationer	-	0
Ventilation, installationer	121 677	0
Summa	2 659 975	33 873

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	133 556	132 836
Teknisk förvaltning	131 484	143 320
Sotning	14 580	-
Besiktningkostnader	41 198	10 137
Snöröjning	17 997	5 510
Serviceavtal	7 933	7 565
Förbrukningsinventarier	-	24 870
Förbrukningsmaterial	4 956	5 642
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	7 887
El	65 472	34 632
Uppvärmning	460 923	388 314
Vatten och avlopp	70 349	54 726
Avfallshantering	91 902	73 082
Försäkringar	28 698	24 554
Systematiskt brandskyddsarbete	13 832	13 602
Kabel-TV	20 809	20 869
Bredband	47 520	47 520
Summa	1 151 209	995 066

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 684
Tele och post	2 576	2 712
Förvaltningskostnader	59 201	64 298
Revision	17 038	17 535
Jurist- och advokatkostnader	99 651	418 647
Bankkostnader	2 371	2 168
Stämpelskatt	41 875	-
IT-tjänster	2 907	266
Övriga externa tjänster	-	38 200
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 800	4 710
Övriga externa kostnader	700	701
Summa	231 118	550 919

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995
Summa	4 995	4 995

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

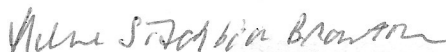
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	352 224	352 226
Summa	352 224	352 226

Underskrifter

Stockholm, 2022- -



Stefan Olofsson
Styrelseordförande



Helene Söderbäck Brantskog



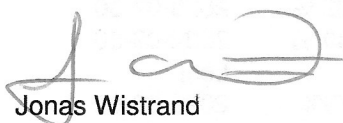
Jessica Kåhlin



Lena Lund



Julieta Santa Cruz



Jonas Wistrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 100 000	1 200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	3 868 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 968 000	-
Summa	7 068 000	5 068 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	7 068 000	5 068 000
Summa	7 068 000	5 068 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,82 %	2023-07-30	768 000	-	-	768 000
Stadshypotek	0,80 %	2022-09-30	3 100 000	-	-	3 100 000
Stadshypotek		Löst	1 200 000	-	1 200 000	-
Stadshypotek	0,89%	2026-03-01	-	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	0,89%	2026-06-01	-	1 200 000	-	1 200 000
Summa			5 068 000	3 200 000	1 200 000	7 068 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 995	4 995
Upplupna räntekostnader	4 426	2 814
Förutbetalda intäkter	375 284	200 560
Upplupna revisionsarvoden	17 250	16 875
Upplupna driftskostnader	159 544	150 885
Summa	561 499	376 129

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	7 100 000	5 100 000

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden	22 491 629	22 491 629
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 228 559	-7 876 333
	<u>-8 228 559</u>	<u>-7 876 333</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-352 224	-352 226
	<u>-352 224</u>	<u>-352 226</u>
Utgående avskrivningar	-8 580 783	-8 228 559
Redovisat värde	13 910 846	14 263 070
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 197 109	9 549 333
Mark	4 713 737	4 713 737
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	9 854 000	9 854 000
Totalt taxeringsvärde	92 854 000	92 854 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 654 000</i>	<i>28 654 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 051	77 069
Summa	78 051	77 069

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 354 628	1 006 056
Placeringskonto Handelsbanken	104 008	31 969
Summa	1 458 636	1 038 025