

BRF KIKAREN 8


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

Kikaren 8

716411-7090

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har tilländamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens husupplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kikaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Rådmansgatan 84 och Västmannagatan 25. Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1889. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	2 034
2	Lägenheter, hyresrätt	108
1	Lokal, hyresrätt	55

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samtförsäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-19. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Björn Kapstö	Styrelseledamot, Ordförande
Wilhelm Jonasson	Styrelseledamot, Kassör
Andreas Lambert	Styrelseledamot
Anna Ouchterlony	Styrelseledamot
Cecilia Rappe	Styrelseledamot, Sekreterare
Stefan Jegbert	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöter - två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Lars Älgevik och Emma Jönsson som revisorssuppleant. Valberedningen har utgjorts av Thova Helmfrid.

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Målning entre Västmannagatan samt ny entrematta Rådmansgatan
2019-2020	Dränering husgrund mot gatan
2019	OVK
2019	Taksäkerhetsförbättringar
2018	Renovering av gårdsfasaden och den beige/grä-delen av gatufasaden
2017	Spolning av avloppsstammar
2016	Byte av värmeväxlare. Målning av fönster in mot gården. Vindsvänningarnas fönsterhar bytts. Målning av trapphuset på Rådmansgatan 84. förbättring av ventilation itvättstugan för att underlätta torkskåpets funktion. Byte av mattor i hissarna
2015	Målning av fönster mot gatan
2014	Installation av säkerhetsdörrar
2012	Spolning av avloppsstammar
2012	Renovering av tvättstuga, nya maskiner
2011	Genomfördes OVK-besiktning av ventilationen
2010	Målade taket
2009	Renoverade gården
2005	Exploaterades vindarna
2004	Omdragen el, trefas indraget i alla lägenheter
2004	Renoverade trapphus och nyaentreportar installerades
2004	Hissarna målades
1995-1996	Byte av elstigare
1995	Balkonger
1995	Fönsterrenovering
1995	Taket lades om
1995	Bytte samtliga V/A stammar i kök och badrum
1995	Fasadrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Under 2022 planerar vi att utföra dräneringsarbeten på innergården för att stärka upp husgrunden med ett tätskikt. Stuprännor ska också kopplas direkt till avrinningsbrunnar.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48 st. Under året har 1 tillkommit samt 1 avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 48 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tekniska förvaltningen	Har under året skötts av styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 267	1 246	1 220	1 117
Resultat efter fin. poster (tkr)	-274	-696	-2 014	-1 430
Soliditet (%)	71,3	72	68,5	86,6

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	9 475 331	10 392 518	225 144	-12 625 343	-695 793	6 771 856
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-695 793	695 793	
Årets resultat					-274 272	-274 272
Belopp vid årets utgång	9 475 331	10 392 518	225 144	-13 321 136	-274 272	6 497 584

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 321 137
Årets resultat	-274 271
Totalt	-13 595 408
Avsättning till yttre fond	225 114
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-13 820 522
Summa	-13 595 408

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 267 097	1 245 947
Övriga rörelseintäkter		120	10 817
Summa rörelseintäkter		1 267 217	1 256 764
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 006 215	-1 414 738
Övriga externa kostnader	4	-5 985	-7 229
Personalkostnader och arvoden	5	-43 000	-43 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-468 348	-468 348
Summa rörelsekostnader		-1 523 548	-1 933 990
Rörelseresultat		-256 331	-677 226
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 384	6 094
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 362	-24 677
Summa finansiella poster		-17 941	-18 567
Resultat efter finansiella poster		-274 272	-695 793
Resultat före skatt		-274 272	-695 793
Årets resultat		-274 272	-695 793

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	6	8 100 720	8 569 068
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 100 720	8 569 068
Summa anläggningstillgångar		8 100 720	8 569 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 612	-
Övriga fordringar		12 272	13 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 149	38 608
Summa kortfristiga fordringar		54 033	52 470
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	957 102	787 535
Summa kassa och bank		957 102	787 535
Summa omsättningstillgångar		1 011 135	840 005
SUMMA TILLGÅNGAR		9 111 855	9 409 073

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 867 849	19 867 849
Fond för yttre underhåll		225 144	225 144
Summa bundet eget kapital		20 092 993	20 092 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 321 137	-12 625 343
Årets resultat		-274 272	-695 793
Summa fritt eget kapital		-13 595 409	-13 321 136
Summa eget kapital		6 497 584	6 771 857
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	825 000	2 375 000
Övriga skulder		40 956	27 306
Summa långfristiga skulder		865 956	2 402 306
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		1 550 000	50 000
Leverantörsskulder		68 069	45 704
Skatteskulder		5 103	9 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 143	129 757
Summa kortfristiga skulder		1 748 315	234 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 111 855	9 409 073

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad	5-10%	(5-10%)
Maskiner	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	936 731	936 731
Hyror	323 175	304 667
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 130	3 304
Övriga hyresintäkter	61	1 245
	1 267 097	1 245 947

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	9 807	5 055
Städning	41 160	66 763
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 714	17 759
Trädgårdsskötsel	-	1 266
Snöröjning	37 207	
Reparationer	90 138	19 844
El	42 484	34 195
Uppvärmning	364 769	334 190
Vatten	53 547	42 157
Sophämtning	59 897	31 973
Försäkringspremie	56 301	51 969
Självrisk	-	23 600
Fastighetsavgift bostäder	45 229	44 299
Fastighetsskatt lokaler	16 480	16 480
Övriga fastighetskostnader	3 894	3 753
Kabel-tv/Bredband/IT	65 450	53 465
Förvaltningsarvode ekonomi	74 277	71 361
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 977	-
Panter och överlåtelser	8 033	5 617
Övriga externa tjänster	8 851	9 586
	1 006 215	833 332
Underhåll		
Övrigt	-	581 406
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 006 215	1 414 738

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	2 985	4 229
Revisionarvode	3 000	3 000
Summa	5 985	7 229

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader	10 000	10 675
	43 000	43 675

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 477 500	12 477 500
-Ombyggnad	8 113 212	8 113 212
-Mark		
-Markanläggning	598 641	598 641
	21 189 353	21 189 353
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 620 285	-12 151 937
-Årets avskrivning enligt plan	-468 348	-468 348
	-13 088 633	-12 620 285
Redovisat värde vid årets slut	8 100 720	8 569 068
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 177 000	23 177 000
Mark	51 871 000	51 871 000
	75 048 000	75 048 000
Bostäder	73 400 000	73 400 000
Lokaler	1 648 000	1 648 000
	75 048 000	75 048 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 700	8 700
	8 700	8 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 700	-8 700
	-8 700	-8 700
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	957 102	787 535
Summa	957 102	787 535

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek **94	2023-03-01	1,19%	875 000	-50 000	925 000
Stadshypotek **90	2022-12-01	0,91%	1 500 000		1 500 000
			2 375 000	-50 000	2 425 000
Kortfristig del av låneskuld			-1 550 000		-50 000
			825 000		2 375 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2022 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022-

Björn Kapstö

Wilhelm Jonasson

Andreas Lambert

Anna Ouchterlony

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-

Lars-Göran Älgevik
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.