

Årsredovisning för

Kikaren 8

716411-7090

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

72 21 2B 2

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 8 (716411-7090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986 och huset köptes 1995. Föreningens stadgar registrerades 1996-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kikaren 8 i Stockholms kommun omfattande adresserna Rådmansgatan 84 och Västmannagatan 25. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten byggdes 1888/1889. Ombyggnadsår 1939. Vindsinredning med 3 lägenheter byggdes 1988.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	lägenheter, bostadsrätt	2024
2	lägenheter, hyresrätt	108
1	lokaler, hyresrätt	55

Tomtytan består av 685 kvm.

Hyresgäster består av en privat person samt skolföretaget International School som hyr lägenheten för att tillhandahålla bostad för lärare sedan 1987. Lokalen hyrs av Ellies hudvård som hyrt lokalen sedan 2002. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Taxeringsvärde uppgår till 58 754 000 kr varav byggnadsvärde 23 240 000 kr markvärde 35 514 000 kr.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-25. På stämman var 16 lägenheter representerade varav 1 lägenhet var representerade genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Emma Jönsson	Ordförande
Pär Uhlin	Vice Ordförande
Emelie Larsson	Kassör
Charlotta Milleding	Sekreterare
Johan Broqvist	Ledamot
Björn Fröstad	Suppleant
Saara Moilanen	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöter – två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lars-Göran Älgevik, vald vid föreningsstämman 2016. Valberedningen har utgjorts av Hanna Josefsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1995	Bytte samtliga V/A stammar i kök och badrum.
1995	Balkonger
1995	Fasadrenovering.
1995	Fönsterrenovering.
1995	Taket lades om.
1995-1996	Byte av elstigare.
2004	Renoverade trapphus och nya entréportar installerades. Under samma år målades hissen.
2004	Omdragen el, trefas indraget i alla lägenheter.
2005	Exploaterades vindarna
2009	Renoverade gården.
2010	Målade yttertaket.
2011	Genomfördes OVK-besiktning av ventilationen.
2012	Spolning av avloppsstammar.
2012	Renovering av tvättstuga, nya maskiner.
2014	Installation av säkerhetsdörrar
2015	Målning av fönster mot gatan
2016	Målning av fönster in mot gården. Vindsvåningarnas fönster har bytts. Målning av trapphuset på Rådmansgatan 84. Förbättring av ventilation i tvättstugan för att underlätta torkskåpets funktion. Byte av mattor i hissarna.

Avgifterna har under året varit oförändrade. Sedan 2013 omförhandlas hyror direkt med de två lägenhetshyresgästerna. Styrelsen har omförhandlat hyresavgifterna för de två lägenheterna under 2016. Lokalhyran följer indexreglering och inga ändringar har skett.

Budgeten för 2017 visar på ett negativ utfall på grund av större underhållskostnader. Dessa finansieras med befintliga medel och beräknas inte påverka föreningens löpande ekonomi. Däremot anser styrelsen att en underhållsplan bör tas fram under 2017 för att bedöma kommande budget. Under 2017 planerar föreningen att ta upp på årsstämman en diskussion om eventuellt avgiftshöjning beroende på vad kommande budgeten blir för fastigheten baserat på underhållsplanen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt det påbörjande arbete med att måla om samtliga fönster. Under våren 2016 målades samtliga fönster mot gården. Gällande fönster så gick vi också igenom alla fönster för att säkerställa att det är i gott skick och passar på att byta vissa fönsterrutor. Flera takfönster i vindsvåningarna var också tvungna att bytas då det läckte vatten. Vidare så har trapphuset på Rådmansgatan 84 målats om på grund av skada vid flytt vilket delvis betalades av medlemmen som orsakade skadan. OVK blev godkänd efter ombesiktning. Mattorna har bytts i båda hissarna. Ventilationshålet i dörren in till tvättstugan har förstörats för att förbättra ventilationen till torkskåpet. I slutet på 2016 fick fastigheten en översvämning i källaren som drabbade en del förråd. Detta har nu inträffat två gånger med drygt två års mellanrum. Källaren har torkats med avfuktare men det finns fortfarande en risk för ytterligare översvämningar från gatan. Detta kommer att utredas under 2017.

Handwritten signatures and initials: JB, and other illegible marks.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 44 st. Under året har 4 st. tillkommit samt 1 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 47 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 091 998	1 083 961	1 086 806	1 076 497
Resultat efter fin. poster (tkr)	-808 681	- 952 842	- 1 227 003	-770 663
Soliditet (%)	97,9%	97,6%	93,2%	97,8%

Handwritten signature and date: 2016-12-28

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 475 331	10 392 518	151 437	-6 951 237	-952 842	12 115 207
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			151 437	-151 437		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-511 415	511 415		
Balanseras i ny räkning				-952 842	952 842	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-808 681	-808 681
Belopp vid årets utgång	9 475 331	10 392 518	-208 541	-7 544 101	-808 681	11 306 527
		Totalt bundet eget kapital 19 659 308		Totalt fritt eget kapital - 8 352 781		

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

JB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 091 998	1 083 961
Summa rörelseintäkter		1 091 998	1 083 961
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 294 790	-1 336 676
Övriga externa kostnader	4	-10 625	-
Personalkostnader och arvoden	5	-35 716	-29 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 865	-678 470
Summa rörelsekostnader		-1 900 996	-2 044 147
Rörelseresultat		-808 998	-960 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317	7 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-5
Summa finansiella poster		317	7 344
Resultat efter finansiella poster		-808 681	-952 842
Resultat före skatt		-808 681	-952 842
Skatter			
Årets resultat		-808 681	-952 842

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 659 057	11 218 922
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 659 057	11 218 922
Summa anläggningstillgångar		10 659 057	11 218 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 421	2 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 173	26 493
Summa kortfristiga fordringar		25 594	29 329
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	852 834	1 161 014
Summa kassa och bank		852 834	1 161 014
Summa omsättningstillgångar		878 428	1 190 343
SUMMA TILLGÅNGAR		11 537 485	12 409 265

2 EL 8
DB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		19 867 849	19 867 849
Medlemsinsatser		-208 541	151 437
Fond för yttre underhåll		19 659 308	20 019 286
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		-7 544 101	-6 951 237
Balanserat resultat		-808 681	-952 842
Årets resultat		-8 352 782	-7 904 079
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		11 306 526	12 115 207
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		108 868	117 701
Skatteskulder		70	-
Övriga skulder		7 620	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 401	176 357
Summa kortfristiga skulder		230 959	294 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 537 485	12 409 265

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

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 22 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.

Handwritten notes: 7c, F, EL, JB, and a signature.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	774 156	774 156
Hyrer	313 406	296 012
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 436	13 793
	1 091 998	1 083 961

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift	10 362	3 519
Fastighetsskötsel	45 238	33 012
Städning	22 317	13 482
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 625	5 625
Snöröjning	60 571	111 952
Reparationer	31 071	27 828
El	350 061	314 085
Uppvärmning	46 961	44 189
Vatten	31 336	29 416
Sophämtning	38 814	36 514
Försäkringspremie	39 308	38 533
Fastighetsavgift bostäder	13 540	12 790
Fastighetsskatt lokaler	4 811	39 792
Övriga fastighetskostnader	29 332	28 680
Kabel-tv/Bredband/IT	64 956	62 456
Förvaltningsarvode ekonomi	5 638	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 436	16 015
Panter och överlåtelser	9 355	7 373
Övriga externa tjänster	813 732	825 261
Underhåll	-	154 142
Bostäder	33 108	-
Gemensamma utrymmen	312 500	-
Värme	135 450	357 273
Fönster		
	1 294 790	1 336 676
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Konsultarvode	10 625	-
Summa	10 625	-

[Handwritten signature]

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	27 282	23 000
Sociala kostnader	8 434	6 001
	<u>35 716</u>	<u>29 001</u>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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
	<u>21 189 353</u>	<u>21 189 353</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 970 431	-9 291 961
-Årets avskrivning enligt plan	-559 865	-678 470
	<u>-10 530 296</u>	<u>-9 970 431</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 659 057	11 218 922
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 240 000	20 996 000
Mark	35 514 000	29 483 000
	<u>58 754 000</u>	<u>50 479 000</u>
Bostäder	57 400 000	49 200 000
Lokaler	1 354 000	1 279 000
	<u>58 754 000</u>	<u>50 479 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 700	8 700
	<u>8 700</u>	<u>8 700</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 700	-8 700
	<u>-8 700</u>	<u>-8 700</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten signature and initials

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	388 265	788 308
Avräkningskonto Fastighetsägarna	464 569	372 706
Summa	852 834	1 161 014

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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 10 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

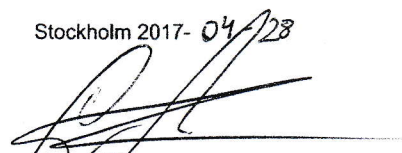
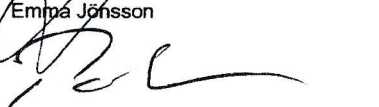
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

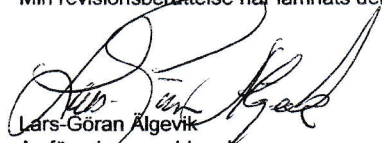
Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'X' and some illegible text.

Underskrifter

Stockholm 2017- 04-28


Emma Jönsson
Pär Uhlin
Charlotta Milleding
Emelie Larsson
Johan Broqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-02


Lars-Göran Ålgevik
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse för 2016

Brf Kikaren 8, organisationsnummer 716411-7090

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kikaren nr 8 för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen samt upprättande av en årsredovisning som ger en rätt visande bild i enlighet med årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har innefattat en granskning av ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna för perioden 2016-01-01 till 2016-12-31. Den har även omfattat en genomgång av styrelsens förvaltning styrkt av protokoll från under året hållna styrelsemöten. Vid ovanstående granskning har jag funnit dessa vara i god ordning, intäkter och kostnader överensstämmer med verifikationer och kvarstående värde på bankkonto har kontrollerats.

Mot förvaltningen finns enligt mig ingen anledning till anmärkning och jag anser också att balans- och resultaträkning ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen. Vidare föreslår jag att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 2 maj 2017



Lars Göran Algevik
Förtroendevald revisor

Brf Kikaren 8, organisationsnummer 716411-7090