

Årsredovisning för

Kikaren 8

716411-7090

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 8 (716411-7090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

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 innehåses 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 privatperson samt skolföretaget International School som hyr en lägenhet 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 2019-05-22 och 17 lägenheter var representerade.

Styrelsen utgjordes fram till årsmötet 2019-05-22 av:

Johan Broqvist	Ordförande
Stefan Jegbert	Vice ordförande
Martin Svensson	Kassör
Rickard Dahlgren	Sekreterare
Emma Jönsson	Suppleant
Pär Uhlin	Suppleant

Från och med årsmötet har styrelsen utgjorts av:

Johan Broqvist	Ordförande
Stefan Jegbert	Vice ordförande
Martin Svensson	Kassör
Rickard Dahlgren	Sekreterare
Emma Jönsson	Suppleant
Pär Uhlin	Suppleant

JB

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöter – två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lars-Göran Älgevik, vald vid föreningsstämman 2019. Valberedningen har utgjorts av Björn Kapstö.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1995	Byte 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 taket.
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	Byte av värmeväxlare. 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.
2017	Spolning av avloppsstammar.
2018	Renovering av gårdsfasaden och den beige/grå-delen av gatufasaden.
2019	OVK
2019	Taksäkerhetsförbättringar
2019	Dränering husgrund mot gatan

Avgifterna har under året höjts med 10%. Sedan 2013 måste vi direktförhandla hyror med de två lägenhetshyresgästerna. Styrelsen har omförhandlat hyresavgifterna för de två lägenheterna under 2019. Lokalhyran följer indexreglering och inga ändringar har skett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Dränering av husgrund mot gatan påbörjades i slutet av oktober 2019. Arbetet slutfördes i mars 2020. Ett lån om 1,5 miljon kr har upptagits för att finansiera projektet.

Framtida utveckling

Under 2020 planerar vi att uppgradera termostaterna på elementen och samtidigt justera om värmesystemet.

Medlemsinformation

Under året har 4 st. tillkommit samt 2 st. avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar 49 st.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 220 000	1 117 000	1 097 584	1 091 998
Resultat efter fin. poster	-2 014 000	-1 430 000	-395 111	-808 681
Soliditet	68,5 %	86,6 %	97,5 %	97,9 %

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	9 475 331	10 392 518	143 983	-9 100 417	-1 430 258	9 481 157
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			176 262	-176 262		
Balanseras i ny räkning				-1 430 258	1 430 258	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-2 013 507	-2 013 507
Belopp vid årets utgång	9 475 331	10 392 518	320 245	-10 706 937	-2 013 507	7 467 650

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-10 706 937
Årets resultat	-2 013 507
Totalt	<u>-12 720 444</u>
Avsättning till yttre fond	225 144
Uttag ur yttre fond	-320 245
Balanseras i ny räkning	<u>-12 625 343</u>
Summa	<u>-12 720 444</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 220 102	1 117 377
Övriga rörelseintäkter		55 713	72 304
Summa rörelseintäkter		1 275 815	1 189 681
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 736 263	-1 986 989
Övriga externa kostnader	4	-3 000	-34 988
Personalkostnader och arvoden	5	-43 675	-36 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 917	-559 860
Summa rörelsekostnader		-3 284 855	-2 618 306
Rörelseresultat		-2 009 040	-1 428 625
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 738	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 205	-1 633
Summa finansiella poster		-4 467	-1 633
Resultat efter finansiella poster		-2 013 507	-1 430 258
Resultat före skatt		-2 013 507	-1 430 258
Årets resultat		-2 013 507	-1 430 258

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 037 416	9 539 333
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 037 416	9 539 333
Summa anläggningstillgångar		9 037 416	9 539 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 271	9 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 174	27 729
Summa kortfristiga fordringar		40 445	37 112
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 830 869	1 366 409
Summa kassa och bank		1 830 869	1 366 409
Summa omsättningstillgångar		1 871 314	1 403 521
SUMMA TILLGÅNGAR		10 908 730	10 942 854

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 867 849	19 867 849
Fond för yttre underhåll		320 245	143 983
Summa bundet eget kapital		20 188 094	20 011 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 706 937	-9 100 417
Årets resultat		-2 013 507	-1 430 258
Summa fritt eget kapital		-12 720 444	-10 530 675
Summa eget kapital		7 467 650	9 481 157
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 475 000	1 000 000
Övriga skulder		13 657	13 657
Summa långfristiga skulder		2 488 657	1 013 657
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		772 505	248 089
Skatteskulder		6 389	2 209
Övriga skulder		10 800	9 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 729	187 842
Summa kortfristiga skulder		952 423	448 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 908 730	10 942 854

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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

	2019	2018
Årsavgifter	872 860	793 509
Hyror	340 969	323 388
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 252	455
Övriga hyresintäkter	21	25
	1 220 102	1 117 377

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	5 231	3 915
Städning	41 160	45 331
Tillsyn, besiktning, kontroller	55 019	11 168
Snöröjning	15 219	5 625
Reparationer	69 618	156 445
El	34 268	34 698
Uppvärmning	305 062	350 168
Vatten	48 731	47 300
Sophämtning	20 180	37 332
Försäkringspremie	47 975	50 159
Fastighetsavgift bostäder	42 687	41 447
Fastighetsskatt lokaler	16 480	13 540
Övriga fastighetskostnader	6 532	5 805
Kabel-tv/Bredband/IT	80 952	30 481
Förvaltningsarvode ekonomi	69 800	68 084
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	250	5 938
Panter och överlåtelse	5 580	1 593
Juridiska åtgärder	-	9
Övriga externa tjänster	9 564	9 320
	874 308	918 358
Underhåll		
Lokaler	-	5 602
Tvättstuga	-	53 275
Tak	47 169	46 836
Balkonger	53 000	-
Övrigt	1 761 786	962 918
	2 736 263	1 986 989
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 736 263	1 986 989

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Konsultarvode	-	28 988
Revisionarvode	3 000	6 000
Summa	3 000	34 988

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	33 000	27 000
Sociala kostnader	10 675	9 469
	<u>43 675</u>	<u>36 469</u>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-11 650 020	-11 090 160
-Årets avskrivning enligt plan	-501 917	-559 860
	<u>-12 151 937</u>	<u>-11 650 020</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 037 416	9 539 333
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 177 000	23 240 000
Mark	51 871 000	35 514 000
	<u>75 048 000</u>	<u>58 754 000</u>
Bostäder	73 400 000	57 400 000
Lokaler	1 648 000	1 354 000
	<u>75 048 000</u>	<u>58 754 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
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	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 830 869	1 366 409
Summa	1 830 869	1 366 409

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek **49		1,00%	975 000	-25 000	1 000 000
Stadshypotek **90	2022-12-01	0,91%	1 500 000	1 500 000	
			2 475 000	1 475 000	1 000 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

JB

Underskrifter

Stockholm 2020-04-30



Martin Svensson



Stefan Jegbert

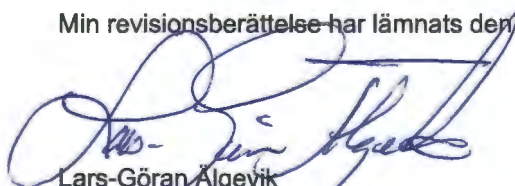


Johan Broqvist



Rickard Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-02



Lars-Göran Algevik
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse för 2019

Brf Kikaren 8, organisationsnummer 716411-7090

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kikaren nr 8 för räkenskapsåret 2018. 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 2019-01-01 till 2019-12-31. 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 2018. 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 2020


Lars-Göran Algevik
Förtroendevald revisor

Brf Kikaren 8, organisations nummer 716411-7090