

Årsredovisning för

Kikaren 8

716411-7090

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01--2017-12-31.

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 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 2017-05-10 och 16 lägenheter var representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2017-04-02 och 19 lägenheter var representerade. Extrastämman hölls pga. en lagändring av mönsterstadgarna för bostadsrättsföreningar, vilket gjorde att våra stadgar behövde ändras under 2017.

Styrelsen utgjordes fram till årsmötet 2017-05-10 av:

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

Från och med årsmötet har styrelsen utgjorts av:

Johan Broqvist	Ordförande
Emma Jönsson	Vice ordförande
Rickard Dahlgren	Kassör
Charlotta Milleding	Sekreterare

78

Pär Uhlin
Magnus Jakobson

Suppleant
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 2017. 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 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.

Avgifterna har under året varit oförändrade. Sedan 2013 måste vi direktförhandla hyror med de två lägenhetshyresgästerna. Styrelsen har omförhandlat hyresavgifterna för de två lägenheterna under 2017. Lokalhyran följer indexreglering och inga ändringar har skett.

Planerade underhållsåtgärder för 2017 som fasadreparation och framtagande av underhållsplan planeras istället för 2018. Därav blev resultatet för 2017 bättre än budgeterat. Budgeten för 2018 visar på ett negativt utfall. Styrelsen kommer att noga följa upp vilket underhåll som krävs för kommande år enligt underhållsplanen. Det kan bli aktuellt både att ta upp lån och att höja årsavgiften.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Stamspolning genomfördes i december av Interspol AB.
- Sustend AB har anlåtats för att ta fram en underhållsplan. Den tas fram i början av 2018.

- Vi har försökt utreda översvämningarna från gatan 2014 och 2016 men det har varit omöjligt att få tag i någon ansvarig på Stockholm Vatten, vars uppgrävning av trottoaren 2014 blev startskottet för problemet. Arbetet fortsätter under 2018.
- Två lägenhetsinbrott begicks under sommaren. Styrelsen har informerat medlemmarna om hur man garderar sig mot denna typ av inbrott.
- Balkongavgifterna tas ut med start januari 2018.

Framtida utveckling

Under 2018 fortsätter arbetet med att ta fram en underhållsplan och att utreda fuktproblemen i källaren. Det är även aktuellt att laga stuprör och delar av fasaden som har skador.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 st. Under året har 3 st. tillkommit samt 4 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 46 st.

Förvaltning

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 097 584	1 091 998	1 083 961	1 086 806
Resultat efter fin. poster	-395 111	-808 681	-952 842	-1 227 003
Soliditet	97,5 %	97,9 %	97,6 %	93,2 %

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	-208 541	-7 544 101	-808 681	11 306 527
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			176 262	-176 262		
Balanseras i ny räkning				-808 680	808 681	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-395 111	-395 112
Belopp vid årets utgång	9 475 331	10 392 518	-32 279	-8 529 043	-395 111	10 911 415

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 8 529 043
Årets resultat	<u>- 395 112</u>
Totalt	- 8 924 155

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande yttre fond för årets underhåll	0
Avsättning till yttre fond enl stadgar	176 262
Balanserat resultat	<u>- 9 100 417</u>
	- 8 924 155

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 097 584	1 091 998
Övriga rörelseintäkter		3 566	-
Summa rörelseintäkter		1 101 150	1 091 998
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-898 319	-1 294 790
Övriga externa kostnader	4	-	-10 625
Personalkostnader och arvoden	5	-38 106	-35 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 864	-559 865
Summa rörelsekostnader		-1 496 289	-1 900 996
Rörelseresultat		-395 139	-808 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	317
Summa finansiella poster		28	317
Resultat efter finansiella poster		-395 111	-808 681
Resultat före skatt		-395 111	-808 681
Årets resultat		-395 111	-808 681

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 099 193	10 659 057
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 099 193	10 659 057
Summa anläggningstillgångar		10 099 193	10 659 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 148	1 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 709	24 173
Summa kortfristiga fordringar		35 857	25 594
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 056 539	852 834
Summa kassa och bank		1 056 539	852 834
Summa omsättningstillgångar		1 092 396	878 428
SUMMA TILLGÅNGAR		11 191 589	11 537 485

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 867 849	19 867 849
Fond för yttre underhåll		-32 279	-208 541
Summa bundet eget kapital		19 835 570	19 659 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 529 043	-7 544 101
Årets resultat		-395 111	-808 681
Summa fritt eget kapital		-8 924 154	-8 352 782
Summa eget kapital		10 911 416	11 306 526
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		81 534	108 868
Skatteskulder		1 527	70
Övriga skulder		-	7 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 112	114 401
Summa kortfristiga skulder		280 173	230 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 191 589	11 537 485

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	774 156	774 156
Hyrer	319 844	313 406
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 584	4 436
	1 097 584	1 091 998

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	566	10 362
Städning	45 231	45 238
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 828	22 317
Snöröjning	-	5 625
Reparationer	166 068	60 571
El	32 120	31 071
Uppvärmning	348 433	350 061
Vatten	38 767	46 961
Sophämtning	32 557	31 336
Försäkringspremie	42 117	38 814
Fastighetsavgift bostäder	40 765	39 308
Fastighetsskatt lokaler	13 540	13 540
Övriga fastighetskostnader	6 143	4 811
Kabel-tv/Bredband/IT	30 004	29 332
Förvaltningsarvode ekonomi	67 140	64 956
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	120	5 638
Panter och överlåtelse	230	4 436
Övriga externa tjänster	7 690	9 355
	898 319	813 732
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	33 108
Värme	-	312 500
Fönster	-	135 450
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	898 319	1 294 790

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode	-	10 625
Summa	-	10 625

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	29 000	27 282
Sociala kostnader	9 106	8 434
	38 106	35 716

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-10 530 296	-9 970 431
-Årets avskrivning enligt plan	-559 864	-559 865
	-11 090 160	-10 530 296
Redovisat värde vid årets slut	10 099 193	10 659 057
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 240 000	23 240 000
Mark	35 514 000	35 514 000
	58 754 000	58 754 000
Bostäder	57 400 000	57 400 000
Lokaler	1 354 000	1 354 000
	58 754 000	58 754 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
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

	2017-12-31	2016-12-31
Sparkonto	388 265	388 265
Avräkningskonto Fastighetsägarna	668 274	464 569
Summa	1 056 539	852 834

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

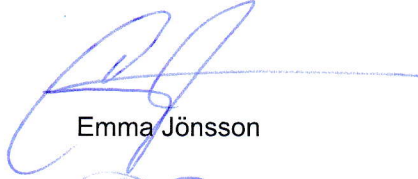
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

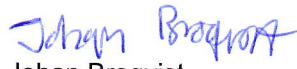
Stockholm 2018-04-09



Charlotta Milleding



Emma Jönsson



Johan Broqvist



Rickard Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-02



Lars-Göran Älgevik
Av föreningen vald revisor