

Årsredovisning för

Kikaren 8

716411-7090

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

JB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 8 (716411-7090) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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 2018-05-23 och 15 lägenheter var representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-10-14 och 16 lägenheter var representerade. Extrastämman hölls för att behandla styrelsens förslag gällande omskrivning av föreningsstadgarna.

Styrelsen utgjordes fram till årsmötet 2018-05-23 av:

Johan Broqvist	Ordförande
Emma Jönsson	Vice ordförande
Rickard Dahlgren	Kassör
Charlotta Milleding	Sekreterare
Pär Uhlin	Suppleant
Magnus Jakobsson	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

JB

Pär Uhlin

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 2018. Valberedningen har utgjorts av Björn Kapstö.

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.
2018	Renovering av gårdsfasaden och den beige/grå-delen av gatufasaden.

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 2018. Lokalhyran följer indexreglering och inga ändringar har skett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fasadrenovering utfördes av BBM Fasadputs AB under hösten och vintern 2018. De sista detaljerna slutförs under 2019. Ett lån om 1 miljon kr har upptagits för att finansiera fasadrenoveringen.

Framtida utveckling

Under 2019 är fuktproblemen i källaren i fokus. Vi håller för närvarande på att ta in offerter för dränering av källaren.

Under 2019 kommer vi även att genomföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Medlemsinformation

Under året har 2 st. tillkommit samt 1 st. avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar 48 st.

JB

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 117 000	1 097 584	1 091 998	1 083 961
Resultat efter fin. poster	-1 430 000	-395 111	-808 681	-952 842
Soliditet	86,6 %	97,5 %	97,9 %	97,6 %

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	-32 279	-8 529 043	-395 111	10 911 415
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			176 262	-176 262		
Balanseras i ny räkning				-395 112	395 111	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-1 430 258	-1 430 258
Belopp vid årets utgång	9 475 331	10 392 518	143 983	-9 100 417	-1 430 258	9 481 157

JB

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	- 9 100 417
Årets resultat	- 1 430 258
Totalt	<u>- 10 530 675</u>
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	176 262
Uttag ur yttre fond (anges i -)	
Balanseras i ny räkning	- 10 706 937
Summa	<u>- 10 530 675</u>

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

JB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 117 377	1 097 584
Övriga rörelseintäkter		72 304	3 566
Summa rörelseintäkter		1 189 681	1 101 150
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 986 989	-898 319
Övriga externa kostnader	4	-34 988	-
Personalkostnader och arvoden	5	-36 469	-38 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 860	-559 864
Summa rörelsekostnader		-2 618 306	-1 496 289
Rörelseresultat		-1 428 625	-395 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 633	-
Summa finansiella poster		-1 633	28
Resultat efter finansiella poster		-1 430 258	-395 111
Resultat före skatt		-1 430 258	-395 111
Årets resultat		-1 430 258	-395 111

JB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 539 333	10 099 193
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 539 333	10 099 193
Summa anläggningstillgångar		9 539 333	10 099 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 383	6 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 729	29 709
Summa kortfristiga fordringar		37 112	35 857
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 366 409	1 056 539
Summa kassa och bank		1 366 409	1 056 539
Summa omsättningstillgångar		1 403 521	1 092 396
SUMMA TILLGÅNGAR		10 942 854	11 191 589

DB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 867 849	19 867 849
Fond för yttre underhåll		143 983	-32 279
Summa bundet eget kapital		20 011 832	19 835 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 100 417	-8 529 043
Årets resultat		-1 430 258	-395 111
Summa fritt eget kapital		-10 530 675	-8 924 154
Summa eget kapital		9 481 157	10 911 416
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	-
Övriga skulder		13 657	-
Summa långfristiga skulder		1 013 657	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		248 089	81 534
Skatteskulder		2 209	1 527
Övriga skulder		9 900	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 842	197 112
Summa kortfristiga skulder		448 040	280 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 942 854	11 191 589

8
JB

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.

2B

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	793 509	774 156
Hyror	323 388	319 844
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	455	3 584
Övriga hyresintäkter	25	-
	1 117 377	1 097 584

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	3 915	566
Städning	45 331	45 231
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 168	26 828
Snöröjning	5 625	-
Reparationer	156 445	166 068
El	34 698	32 120
Uppvärmning	350 168	348 433
Vatten	47 300	38 767
Sophämtning	37 332	32 557
Försäkringspremie	50 159	42 117
Fastighetsavgift bostäder	41 447	40 765
Fastighetsskatt lokaler	13 540	13 540
Övriga fastighetskostnader	5 805	6 143
Kabel-tv/Bredband/IT	30 481	30 004
Förvaltningsarvode ekonomi	68 084	67 140
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	120
Panter och överlåtelser	1 593	230
Juridiska åtgärder	9	-
Övriga externa tjänster	9 320	7 690
	918 358	898 319
Underhåll		
Lokaler	5 602	-
Tvättstuga	53 275	-
Tak	46 836	-
Övrigt	962 918	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 986 989	898 319

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Konsultarvode	28 988	-
Revisionarvode	6 000	-
Summa	34 988	-

4
JB

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	27 000	29 000
Sociala kostnader	9 469	9 106
	36 469	38 106

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 090 160	-10 530 296
-Årets avskrivning enligt plan	-559 860	-559 864
	-11 650 020	-11 090 160
Redovisat värde vid årets slut	9 539 333	10 099 193
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 700	8 700
	8 700	8 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 700	-8 700
	-8 700	-8 700
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	-	388 265
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 366 409	668 274
Summa	1 366 409	1 056 539

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2018-12-31
Stadshypotek AB, 3-månaderslån, gällande räntesats 1,25	1 000 000
	1 000 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

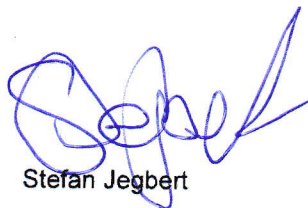
JP

Underskrifter

Stockholm 2019-05-06



Martin Svensson



Stefan Jegbert

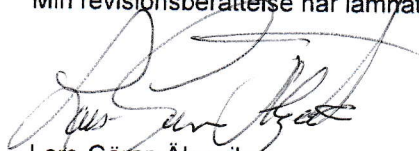


Johan Broqvist



Rickard Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-02



Lars-Göran Älgevik

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse för 2018

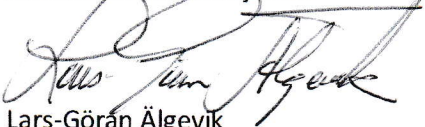
Brf Kikaren 8, organisationsnummer 716411-7090

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 2018-01-01 till 2018-12-31. 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 2019



Lars-Göran Älgevik

Förtroendevald revisor

Brf Kikaren 8, organisationsnummer 716411-7090