

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Kikaren 10**

769604-6411

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kikaren 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Kikaren 10 byggdes 1889 och har värdeår 1960. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2153 kvm varav 1940 kvm utgör lägenhetsyta och 213 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1005 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten består av:

Gatuhus: 5 våningar, vind, källare. Två lokaler och ett garage i bottenvåningen, i övrigt bostäder. Vinden är upplåten. I källaren finns förråd till samtliga lägenheter i gatuhuset.

Gårdshus: 4 våningar, vind och källare, innehållande enbart bostäder. Vinden utnyttjas till förråd. Källaren är outnyttjad.

Föreningen har fjärrvärme.

4 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

1 st 7 rum och kök

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Loudden Bygg- och fastighetsservice AB.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Föreningen har under årets extrastämma röstat ja till att dra in fiber i fastigheten.

-Slutbesiktning av taket.

↳

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Efter räkenskapsårets slut har avtal skrivits med Stockholms stadsnät AB.

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 21 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostäder, 4 st lokaler. Föreningen har varken p-platser eller garage.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anders Vernholt	Ordförande
Maria Oygun	Vice ordförande/Kassör
Mats Gadestam	Sekreterare
Helena Ahlden	Suppleant
Robin Wagman	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2015. Extrastämma hölls 8 december år 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 18 000 kr.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 49 383 000 kr varav 27 897 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 45 400 000 kr samt lokaler 3 983 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 363 811	1 362 574	1 297 200	1 388 267
Resultat efter finansiella poster	181 745	-4 318 116	104 835	292 293
Soliditet (%)	92,0	90,0	97,0	100,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	462	462	410	462
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 067	1 067	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	18	21	24	21
Värmekostnad/kvm totalyta	146	146	161	170
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	14	17
Avsättn. till underh.fond/kvm tot	42	42	42	129

*Nettoomsättning* - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster* - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet (%)* - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

W

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 800 934
årets vinst	181 745
	<b>-3 619 189</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll föreslås att avsättas	90 000
i ny räkning överföres	-3 709 189
	<b>-3 619 189</b>

Från 2014 har en ny redovisningsprincip trätt i kraft. Föreningen har valt att tillämpa K2. Där regleras bland annat vad man får ta upp som investering respektive direkt kostnad. Projekt som fasadrenovering måste enligt den nya principen belasta resultatet såvida det inte är prestandahöjande. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

☺

## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 363 811	1 362 573
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 363 811</b>	<b>1 362 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-824 930	-5 319 108
Övriga externa kostnader	3	-76 034	-107 676
Arvoden och personalkostnader	4	-23 725	-32 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 021	-218 021
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 142 710</b>	<b>-5 676 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>221 101</b>	<b>-4 314 359</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 383	-3 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 356</b>	<b>-3 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>181 745</b>	<b>-4 318 116</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>181 745</b>	<b>-4 318 116</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>181 745</b>	<b>-4 318 116</b>



## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

26 319 599

26 537 620

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5

17 979

Övriga fordringar

-2 383

543

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

68 918

78 852

**Summa kortfristiga fordringar**

**66 540**

**97 374**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 038 166

1 177 129

**Summa omsättningstillgångar**

**1 104 706**

**1 274 503**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**27 424 305**

**27 812 123**

↳

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		28 737 589	28 737 589
Fond för yttre underhåll		90 489	699 489
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 828 078</b>	<b>29 437 078</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-3 800 934	-91 818
Årets resultat		181 745	-4 318 116
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 619 189</b>	<b>-4 409 934</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 208 889</b>	<b>25 027 144</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	2 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		69 269	65 289
Skatteskulder		0	2 375
Övriga skulder		11 670	78 477
Förutbetalda avgifter och hyror		67 404	171 986
Upplupna kostnader	9	67 073	466 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>215 416</b>	<b>784 979</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 424 305</b>	<b>27 812 123</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b></i>			
Fastighetsinteckningar		7 504 874	7 504 874
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>7 504 874</b>	<b>7 504 874</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Not Avskrivningar

#### Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	20
Värmeanläggning	20
Tak	33

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	866 688	866 688
Hysesintäkter bostäder	69 212	69 212
Hysesintäkter lokaler	380 641	381 046
Deb. fastighetsskatt	39 631	39 631
Hysesintäkt kabel-tv	864	864
Påminnelseavgift	100	50
Pantförskrivningsavgift	2 224	2 660
Överlåtelseavgift	4 452	2 223
Administrativ avgift	0	200
Öres- och kronutjämning	0	0
	<b>1 363 812</b>	<b>1 362 574</b>

5



## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	42 694	41 656
Snöröjning/sandning	22 938	9 970
Städning grundavtal	38 869	37 653
OVK	0	10 625
Hyresrätt	12 619	0
Serviceavtal	7 384	7 113
Hiss serviceavtal	3 100	3 218
Hyreslokal	2 762	3 624
Tvättstuga	0	5 577
Trapphus	0	4 134
Dörrar och lås	5 445	21 100
VA	52 677	53 889
Värme	0	1 741
El	0	3 363
Hissar	19 559	16 979
Portar	0	1 609
Tak	0	577 132
Fasader	40 756	3 937 680
Fönster	2 969	5 091
Gård	7 333	6 797
Vattenskada	20 375	11 200
Övriga rep./underhåll	0	837
Elavgifter	38 408	46 119
Uppvärmning	313 964	313 678
Vatten	37 864	38 468
Sophämtning	32 276	29 608
Grovsopor	2 300	13 000
Fastighetsförsäkring	45 248	42 564
Sotning	3 368	0
Kabel-tv	4 845	8 079
Fastighetsskatt	39 830	39 830
Kommunal fastighetsavgift	27 346	26 774
	<b>824 929</b>	<b>5 319 108</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4 597	1 785
Hemsida	6 687	0
Administration, kontorsmateriel	1 377	5 242
Styrelseomkostnader	4 642	740
Revisionsarvode extern revisor	12 750	15 500
Möteskostnader	2 629	3 827
Arvode ekonomisk förvaltn.	36 252	36 252
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	600
Konsultarvoden	0	37 531
Bankkostnader	1 250	1 250
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	900	0
	<b>76 034</b>	<b>107 677</b>



#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	18 000	24 500
Sociala avgifter	5 725	7 627
	<b>23 725</b>	<b>32 127</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 664 324	20 664 324
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 664 324</b>	<b>20 664 324</b>
Ingående avskrivningar	-1 887 589	-1 669 568
Årets avskrivningar	-218 021	-218 021
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 105 610</b>	<b>-1 887 589</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 558 714</b>	<b>18 776 735</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 486 000	21 486 000
Taxeringsvärden mark	27 897 000	27 897 000
	<b>49 383 000</b>	<b>49 383 000</b>
Bokfört värde byggnader	18 558 714	18 776 735
Bokfört värde mark	7 760 885	7 760 885
	<b>26 319 599</b>	<b>26 537 620</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	39 085	41 695
Förutbetalad kabel-TV	0	1 615
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	0	9 063
Förutbetalad Np gruppen	5 238	5 010
Förutbetalad fastighetsägarna	5 579	5 525
Förutbetalad fastighetsförvaltning	10 673	10 414
Förutbetalad hemsida	5 531	5 531
Förutbetalad serviveavta	2 813	0
	<b>68 919</b>	<b>78 853</b>

#### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 388 836	6 348 753	699 489	-91 817	-4 318 116
Reservering yttre fond			90 000	-90 000	
Disposition av föregående års resultat:				-4 318 116	4 318 116
lanspråktagande yttre fond			-699 000	699 000	
Årets resultat					181 745
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 388 836</b>	<b>6 348 753</b>	<b>90 489</b>	<b>-3 800 933</b>	<b>181 745</b>

5

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,95	2019-12-01	2 000 000	2 000 000
			<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

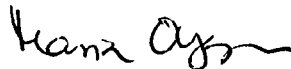
### Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 500	12 000
Upplupen kostnad värme	43 532	50 718
Upplupen kostnad el	5 785	6 371
Upplupen kostnad vatten	0	1 625
Upplupen kostnad städning	0	3 138
Upplupen kostnad fasad	0	386 500
Upplupet styrelsearvode	4 000	5 000
Upplupna sociala avgifter	1 256	1 500
	<b>67 073</b>	<b>466 852</b>

Stockholm 2016-04-26



Anders Vernholt  
Ordförande



Maria Oygun  
Vice Ordförande/Kassör



Mats Gadestam  
Sekreterare

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4 2016



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kikaren 10

Org.nr. 769604-6411

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kikaren 10 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kikaren 10 för år 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

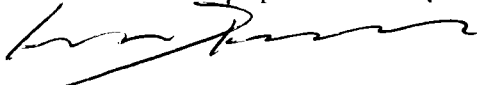
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2016



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor