

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Bikupan 14**

716421-8393

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Bikupan 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen för Brf Bikupan 14 får här i enlighet med stadgarna avge redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2015 01 01 - 2015 12 31.

Föreningen bildades den 1 juli 1992.

Fastigheten förvärvades den 15 december 1992.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rödabergsgatan 8/ Torsgatan 68, som innefattar 27 bostadslägenheter, vilka samtliga upplåtes med bostadsrätt, samt 5 lokalhyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Medlemmar:

Föreningen har idag 35 medlemmar.

Sex överlåtelser har skett under verksamhetsåret.

### Styrelse:

Styrelsen har under perioden haft följande sammansättning:

Ordförande:	Kristina Ekström
Sekreterare:	Eva Arvedson
Övr. ord. ledamot:	Bengt-Olof Swing

Suppleanter:	Bruno Jonsson
	Natalie Lundin

I tur att avgå vid kommande ordinarie årsmöte är ordinarie ledamot, Kristina Ekström och suppleant Natalie Lundin, båda valda på två år.

### Sammanträden:

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, ett antal arbetsmöten samt kontinuerligt hållit kontakt i olika föreningsangelägenheter. Årsstämma hölls den 19 maj 2015 hos Eva Arvedson.

### Valberedning:

Valberedningen har utgjorts av Kerstin Pilati och Louise Leinoff valda på ett år.

### Bokföring:

Bokföringen har skötts av Marianne Molander.

Revisor:

Revisor har varit MT Revision AB, Margot Benisch.

Fastighetsskötsel och städning:

Tived Fastighetsservice AB (Göran och Jenny Johnsson) har varit föreningens fastighetsskötare. Städningen har skötts av City Rent.

Fastigheten:

Under januari 2015 avslutades renoveringen av taket på Torsgatan 68. Kostnad totalt: nära 1 milj. kronor, vilket finansierades med kontanta medel.

Lokaler:

Samtliga fem lokaler är uthyrda till Isak Co (Birkapunkten), AS&B (rekryteringsföretag), ny hyresgäst efter Mando Diao, Mikael Söderlund, ljudtekniker (Sound of Southside), Hanhealth AB (Noden Kinamedicin) samt Eva Gordon (psykoterapimottagning). Källarlokalen är föremål för ombyggnad för att bli totalt ljudisolerad (rum i rummet).

Ekonomi:

Beträffande föreningens ekonomiska ställning hänvisas till särskilt upprättad resultat- och balansräkning.

Samtliga lån är f n på tremånaders rörlig ränta.

Någon höjning av avgiften är f n inte aktuell. Däremot kommer föreningen ev att ta upp ett nytt lån för att finansiera radonsanering samt dränering av grunden. Alternativ till nytt lån är att sälja lokalen i 68:an bv som lägenhet till privatperson.

Styrelsen föreslår att av årets resultat avsättes 52 530 kronor till till fond för yttre underhåll och resterande belopp till dispositionsfonden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 469	1 501	1 484	1 441
Resultat efter finansiella poster	321	-62	166	205
Soliditet (%)	52,6	51,3	52,3	51,8

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 039 163
årets vinst	319 144
	<b>-720 019</b>
behandlas så att	
Avsättning til yttre fond enligt styrelsens beslut	52 530
i ny räkning överföres	-772 549
	<b>-720 019</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 468 913	1 500 961
Övriga rörelseintäkter		69 764	5 706
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 538 677</b>	<b>1 506 667</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-754 955	-984 261
Övriga externa kostnader		-113 252	-151 825
Personalkostnader	4	-48 746	-47 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-111 814	-106 926
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 028 767</b>	<b>-1 290 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>509 910</b>	<b>215 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	2 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 785	-279 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 766</b>	<b>-277 629</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>319 144</b>	<b>-61 737</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>319 144</b>	<b>-61 737</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>319 144</b>	<b>-61 737</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 896 014	16 010 764
Inventarier, verktyg och installationer	6	83 870	103 245
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 979 884</b>	<b>16 114 009</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		352 906	354 889
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>352 906</b>	<b>354 889</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 332 790</b>	<b>16 468 898</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 615	405 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 615</b>	<b>405 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		509 012	1 145 924
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>509 012</b>	<b>1 145 924</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>556 627</b>	<b>1 550 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 889 417</b>	<b>18 019 822</b>

<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>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 996 742	8 996 742
Fond för yttre underhåll		1 293 133	1 240 603
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 289 875</b>	<b>10 237 345</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 039 163	-924 897
Årets resultat		319 144	-61 737
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-720 019</b>	<b>-986 634</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 569 856</b>	<b>9 250 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 724 125	7 857 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 724 125</b>	<b>7 857 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		123 500	103 500
Leverantörsskulder		107 116	429 508
Skatteskulder		184 060	183 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 760	195 309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>595 436</b>	<b>911 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 889 417</b>	<b>18 019 822</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		13 062 100	13 062 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>13 062 100</b>	<b>13 062 100</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4

#### Nyckeltalsdefinitioner

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.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	551 884	568 845
Årsavgifter	917 030	932 116
Övriga intäkter	69 764	0
	<b>1 538 678</b>	<b>1 500 961</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Hisskostnader	11 526	9 966
Elkostnader	45 555	57 037
Snöröjning	4 024	4 024
Fastighetsservice	68 366	0
Hyra entremattor	6 428	6 324
Kabel tv	29 829	51 353
Internet	29 403	16 038
Fastighetsskatt	92 381	91 679
Fjärrvärme	269 471	277 632
Reparationer	45 314	289 853
Parkeringskostnader	0	329
Övriga fastighetskostnader	6 970	44 158
Renhållning & städning	54 036	61 908
Trappstädning	41 875	42 750
Vatten & avlopp	49 777	29 132
Sotning	0	2 078
	<b>754 955</b>	<b>984 261</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvoden	43 350	42 800
	<b>43 350</b>	<b>42 800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter	4 110	4 963
	<b>4 110</b>	<b>4 963</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>47 460</b>	<b>47 763</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 596 160	17 789 910
Inköp	977 689	0
Omklassificeringar	0	-193 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 573 849</b>	<b>17 596 160</b>
Ingående avskrivningar	-1 585 356	-1 568 975
Omklassificeringar	0	71 130
Årets avskrivningar	-92 439	-87 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 677 795</b>	<b>-1 585 356</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 896 054</b>	<b>16 010 804</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	402 763	209 013
Omklassificeringar	0	193 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>402 763</b>	<b>402 763</b>
Ingående avskrivningar	-299 518	-209 013
Omklassificeringar	0	-71 130
	-19 375	-19 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-318 893</b>	<b>-299 518</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 870</b>	<b>103 245</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 996 742	1 240 603	-924 896	-61 737
Disposition av föregående års resultat:			-61 737	61 737
Avsättning till yttre fond		52 530	-52 530	
Årets resultat				319 145
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 996 742</b>	<b>1 293 133</b>	<b>-1 039 163</b>	<b>319 145</b>

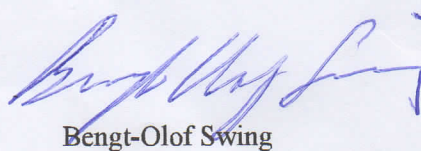
**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea 3978 83 33389	3,85	1 990 000	2 000 000
Nordea 3978 83 62850	3,85	1 862 500	1 862 500
Nordea 3978 83 62877	3,7	1 557 625	1 583 125
Nordea 3978 86 45046	2,35	2 467 500	2 515 500
Avgår kortfristig del		-103 500	-103 500
		<b>7 774 125</b>	<b>7 857 625</b>

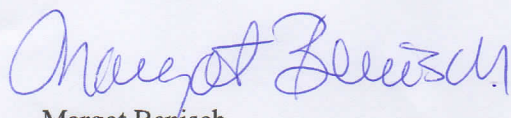
Stockholm 2016-05-12

  
Eva Arvedson

  
Bengt-Olof Swing

  
Kristina Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17

  
Margot Benisch  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i Brf Bikupan 14

Org.nr 716421-8393

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bikupan 14 för räkenskapsåret 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 bolaget 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 bolagets 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 Brf Bikupan 14s finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



## 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bikupan 14 för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

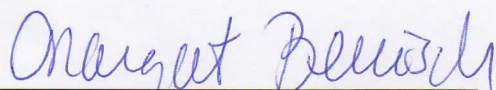
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 17/5 2016



Margot Benisch  
Godkänd revisor