

# **Årsredovisning**

**för**

# **Brf Bikupan 14**

716421-8393

Räkenskapsåret

2016

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Bikupan 14 får här i enlighet med stadgarna avge årsredovisning för föreningens verksamhet under tiden 2016 01 01-2016 12 31.

Föreningen bildades den 1 juli 1992 och har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten förvärvades den 15 december 1992.

Under 1993 var huset föremål för en totalrenovering/ombyggnad (se hemsidan).

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

### **Medlemmar**

Föreningen har idag 35 medlemmar.

En överlåtelse har skett under året.

### **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 ledamöter Eva Arvedson och Bengt-Olof Swing samt suppleant Bruno Jonsson, samtliga valda på två år.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, ett antal arbetsmöten samt kontinuerligt hållit kontakt i oloka föreningsangelägenheter.

Årsstämman hölls 17 maj 2016 hos Eva Arvedson.

### **Valberedning:**

Valberedningen har utgjorts av Louise Leinoff och Thomas Schaad- 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 hösten/ vintern/våren 2016-2017 har fastigheten radonsanerats med mycket gott resultat. All markradon sugts ut via den gamla skorstenen. Långtidsmätning av radonet i de tre icke godkända lägenheterna kommer att ske till hösten. Korttidsmätning har visat godkänt resultat.

Renovering av taket på Torsgatan 68 avslutades under januari 2016. Vissa reparationer av 8:ans tak mot gården har utförts samt vattenskadad puts på fasaden hr lagats.

Efter två vintrar med värmebortfall i 8:ans lägenheter har värmerör i källaren bytts ut och värmen når nu samtliga lägenheter.

### **Lokaler:**

Samtliga fem lokaler är uthyrda till: IsakCo (Birkapunkten), AS&B (rekryteringsföretag) Mikael Söderlund, ljudtekniker (Sound of Southside), Hanhealth AB (Norden Kinamedicin) samt Eva Gordon (psykoterapimottagning).

### **Ekonomi:**

Beträffande föreningen ekonomiska ställning hänvisas till upprättad balans- och resultaträkning.

Under hösten togs ett nytt lån på 1 miljon kronor för att finansiera radonsaneringen.

Samtliga fem lån är nu bundna- ett med ränta 0,6% (2017), två med 0,9% (2018), ett med 2,3% (2019) samt ett med 1,6% (2020)

Någon höjning av avgiften är f n inte aktuell.

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

<b><u>Flerårsöversikt: (trk)</u></b>	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 422	1 469	1 501
Resultat efter finansiella poster	183	319	-62
Soliditet (%)	51,3	53,5	51,3

### **Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Året resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-8 996 742	1 039 16	-319 144	<b>-8 276 723</b>
Disposition av föregående års resultat:		-319 144	319 144	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		52 530	-52 530	<b>0</b>
Årets resultat			182 575	<b>182 575</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-8 996 842</b>	<b>772 549</b>	<b>130 045</b>	<b>-8 094 148</b>

## **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten ( kronor):

ansamlad förlust	-720 019
årets vinst	182 575
förslag till avsättning till yttre fond	-52 530
	<b>589 974</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	<b>-589 974</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 421 849	1 468 913
Övriga rörelseintäkter		27 323	69 764
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 449 172</b>	<b>1 538 677</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-848 310	-754 955
Övriga externa kostnader		-102 842	-113 252
Personalkostnader	4	-62 651	-48 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 186	-111 814
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 130 989</b>	<b>-1 028 767</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>318 183</b>	<b>509 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 608	-190 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 608</b>	<b>-190 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>182 575</b>	<b>319 144</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>182 575</b>	<b>319 144</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>182 575</b>	<b>319 144</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 872 444	16 896 014
Inventarier, verktyg och installationer	6	64 495	83 870
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 936 939</b>	<b>16 979 884</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		352 906	352 906
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>352 906</b>	<b>352 906</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 289 845</b>	<b>17 332 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 429	47 615
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 429</b>	<b>47 615</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		710 238	509 012
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>710 238</b>	<b>509 012</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>722 667</b>	<b>556 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 012 512</b>	<b>17 889 417</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 996 742	8 996 742
Fond för yttre underhåll		1 345 663	1 293 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 342 405</b>	<b>10 289 875</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-772 549	-1 039 163
Årets resultat		182 575	319 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-589 974</b>	<b>-720 019</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 752 431</b>	<b>9 569 856</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 600 625	7 724 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 600 625</b>	<b>7 724 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		123 500	123 500
Leverantörsskulder		64 947	107 116
Skatteskulder		184 311	184 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 698	180 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>659 456</b>	<b>595 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 012 512</b>	<b>17 889 417</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	-504 921	-551 884
Årsavgifter bostäder	-916 928	-917 030
Övriga rörelseintäkter	-27 323	-69 764
	<b>-1 449 172</b>	<b>-1 538 678</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsservice	58 235	68 366
Hisskostnader	11 070	11 526
Elkostnader	51 572	45 555
Snöröjning	5 768	4 024
Fjärrvärme	278 429	269 471
Hyra entremattor	8 780	6 428
Kabel tv	40 260	29 829
Internet	34 749	29 403
Vatten	39 969	49 777
Trappstädning	43 500	41 875
Renhållning	59 613	50 536
Reparationer	59 360	45 314



Fastighetsskatt	93 056	92 381
Klotter	1 750	3 500
Övriga fastighetskostnader	62 199	6 970
	<b>848 310</b>	<b>754 955</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	53 500	43 350
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 151	5 084
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>62 651</b>	<b>48 434</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	18 573 849	17 596 160
Inköp	1 074 241	977 689
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 648 090</b>	<b>18 573 849</b>
Ingående avskrivningar	-1 677 795	-1 585 356
Årets avskrivningar	-97 811	-87 551
		-4 888
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 775 606</b>	<b>-1 677 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 872 484</b>	<b>16 896 054</b>

**Not 6 Fjärrvärme och inventarier**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	402 763	402 763
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>402 763</b>	<b>402 763</b>
Ingående avskrivningar	-318 893	-299 518
Årets avskrivningar	-19 375	-19 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-338 268</b>	<b>-318 893</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 495</b>	<b>83 870</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

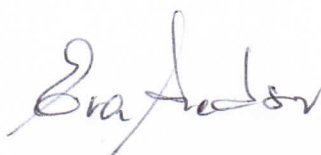
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea 3978 83 62850	0,595	1 802 500	1 832 500
Nordea 3978 83 62877	1,630	1 532 125	1 557 625
Nordea 3978 83 33389	0,950	1 970 000	1 990 000
Nordea 3978 86 45046	2,35	2 419 500	2 467 500
Nordea 3978 83 33389	0,980	1 000 000	0
Avgår kortfristig del		-123 500	-123 500
		<b>8 600 625</b>	<b>7 724 125</b>

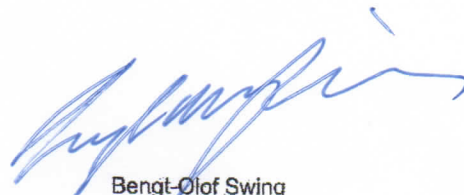
Stockholm 8 / 5 2017



Kristina Ekström

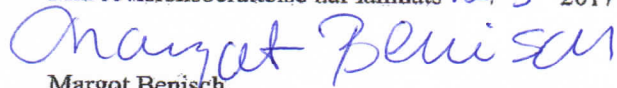


Eva Arvedson



Bengt-Olof Swing

Min revisionsberättelse har lämnats 12 / 5 2017



Margot Benisch  
MT revision AB

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Brf Bikupan 14

Org.nr 716421-8393

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bikupan 14 för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Bikupan 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bikupan 14 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Bikupan 14 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12/5 2017

Margot Benisch  
Godkänd revisor