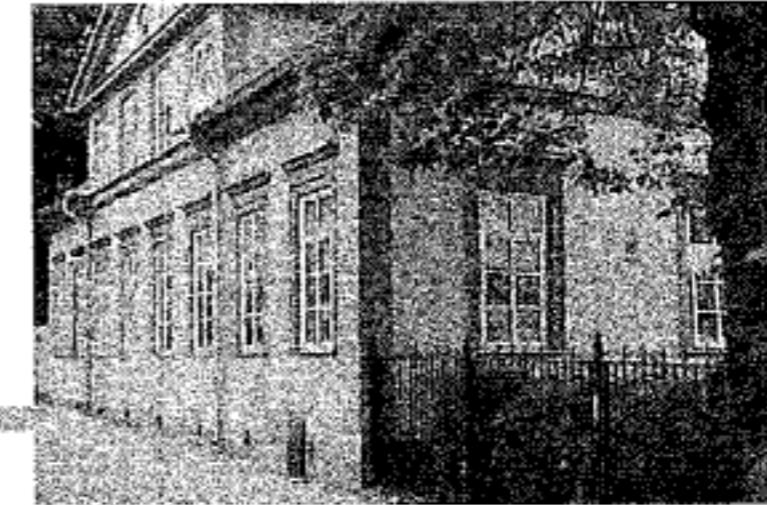


Årsredovisning



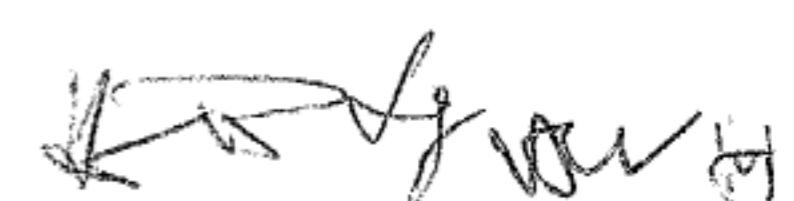
Brf Bikupan

716402-7844

Styrelsen för BRF BIKUPAN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltalet kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Kungsgatan 35 och 37 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Byggnadsår 1985 (1929), värdeår 1985. Föreningen har sitt säte i Linköping. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars-Gunnar Lundberg, ledamot - ordförande

Kent Harrskog, ledamot - vice ordförande

Tommy Phalén, ledamot - kassör

Henrik Wenström, ledamot - sekreterare

Hélène Nord, suppleant

Milagros Izquierdo, suppleant

REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

Christer Nygren, föreningens revisor (avled januari 2017)

VALBERERDNING

Håkan Askborn och Elisabeth Carlsson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2016.

Styrelsen har under året hållit 10 protokolförda sammanträden.

FASTIGHETEN

Föreningen omfattar 49 bostadslägenheter med en totalyta fördelad enligt nedan:

1 r o k 1 st 47,5 kvm

2 r o k 18 st 1 193,0 kvm

3 r o k 23 st 1 976,5 kvm

4 r o k 7 st 761,5 kvm

Totalt 49 st 3 978,5 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. Fastighetens beteckning är Bikupan 8.



FASTIGHETEN

- Målning av alla plåtdetaljer på taken, alla fönster, balkongdörrar, balkongutsidor, trappräcken, husgrundens på fem av husen, nya stuprör och hängrärror, har genomförts under året och skall slutföras med besiktning under våren och sommaren 2017.
- Besiktning av byggnaderna och lekplatsen har gjorts under året i enlighet med den underhållsplänen som föreningens styrelse har fastställt.
- Trädgårdsgruppen "Bisysslan" har haft två möten, samt en "vår- och höst- trädgårdsdag".
- Klotterskydd av alla husfasader och muren ut mot angränsande gator ca 2,5 meter upp från gatan.
- Polisanmält och åtgärdat klotter på våra fastigheter och muren.
- Rensning av överblivna cyklar på innegården har gjorts.
- Styrelsen har blivit inbjuden till div. möten & mässor och deltagit vid fyra tillfällen.
- Kod till gånggrindar och trapphusens entréer har bytts ut den 1 juni.
- Renovering av lusthuset med byte av taket, samt målning av tak och väggarna, med plattläggning runt lusthuset har utförts av Bisysslan.
- Två trasiga utsugsf läktar på taket till 37C har bytts ut.
- Bekskärning av uthängande grenar från träd som angränsar till föreningen och som hänger in mot våra tak och fasader har åtgärdats av FF Fastighetsservice.
- Beskärning av almarna ut mot Klostergatan och mellan hus 35A och jus 35D har gjorts av FF Fastighetsservice. Beskärningen görs vart 3:e år.
- Föreningens nyhetsblad "Surret" har delats ut vid fyra tillfällen under året, innehållande information till alla medlemmarna i föreningen.
- Ljusdekoration ingående i kommunens "Vinterljus" har suttit på 37C under december och januari.
- Året avslutades som vanligt med aktuell information och glöggafon i december.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret erhållit totalt 27 547 (44 467) kronor. Sociala avgifter har inbetalats med 6 025 (7 650) kronor.

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB och fastighetsförvaltningen av FF Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen väsentlig förändring av årsavgiften har skett under verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	70
Tillkommande medlemmar under året:	13
Avgående medlemmar under året:	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	74
Under året har fem bostadsrätter överlåtits.	



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 444	2 444	2 444	2 444
Resultat efter finansiella poster	-1 215	124	124	46
Soliditet %	30	33	32	32
Balansomslutning	25 148	26 544	26 626	26 807
Årsavgift bostäder kr/kvm	614	614	614	614

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 561 004	711 000	5 326 101	124 474
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			124 474	-124 474
Förändring underhållsfond		149 400	-149 400	
Årets resultat				-1 215 272
Belopp vid årets utgång	2 561 004	860 400	5 301 175	-1 215 272

RESULTATDISPOSITION
Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 301 175
Årets resultat	-1 215 272
<i>Summa</i>	4 085 903

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	155 400
Ianspråktagande av underhållsfond**	-1 015 800
Balanseras i ny räkning	4 946 303
<i>Summa</i>	4 085 903

*avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

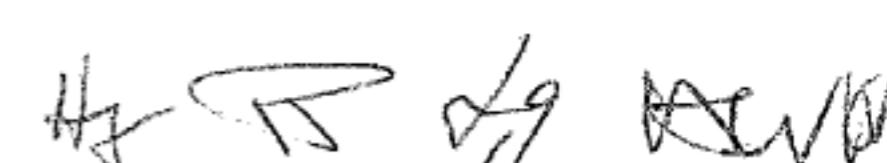
**fasad/tak/måleri-projekt 2016

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



RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 444 196	2 444 196
Övriga rörelseintäkter		360	180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 444 556	2 444 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 719 428	-1 234 611
Övriga externa kostnader	3	-69 733	-76 028
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-33 572	-52 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 874	-377 520
Summa rörelsekostnader		-3 196 607	-1 740 276
Rörelseresultat		-752 051	704 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 285	-579 996
Summa finansiella poster		-463 221	-579 626
Resultat efter finansiella poster		-1 215 272	124 474
Resultat före skatt		-1 215 272	124 474
Årets resultat		-1 215 272	124 474



BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 995 542	25 269 416
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 995 542	25 269 416
Summa anläggningstillgångar		24 995 542	25 269 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 260	6 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	146 904	145 019
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		152 164	151 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	–	1 122 848
<i>Summa kassa och bank</i>		–	1 122 848
Summa omsättningstillgångar		152 164	1 274 288
SUMMA TILLGÅNGAR		25 147 706	26 543 704

HJ-RD/HG/NW/KW

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget Kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 561 004	2 561 004
Fond för yttre underhåll	860 400	711 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 421 404	3 272 004

Fritt eget kapital

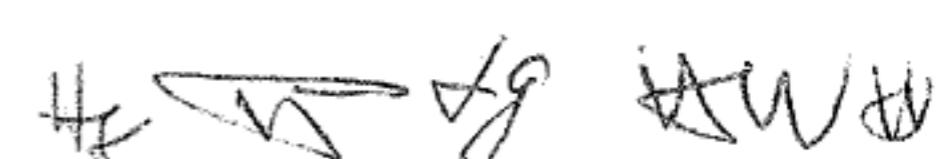
Balanserat resultat	5 301 175	5 326 101
Årets resultat	-1 215 272	124 474
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 085 903	5 450 575

Summa eget kapital
7 507 307
8 722 579
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	16 970 631	17 207 967
-----------------------------	---	------------	------------

Summa långfristiga skulder
16 970 631
17 207 967
Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	28 023	-
Kort del av långfristiga lån	237 336	237 336
Leverantörsskulder	181 029	147 782
Övriga skulder	5 675	8 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	217 705
		219 824

Summa kortfristiga skulder
669 768
613 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
25 147 706
26 543 704


NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

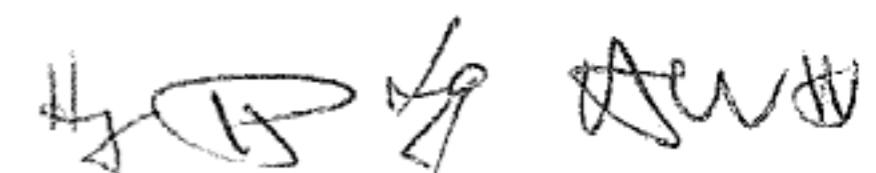
Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Fasad, staket, grindar	5	20
Trapphus 2005	10	10
Fönsterrenov.	10	10
Målning tak och balkonger	10	10
Takrenov. 2010-2012	1	100
Porttelefoner 2013	10	10
Fasad/Tak 2016	5	20

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 444 196	2 444 196	2 444 196
	2 444 196	2 444 196	2 444 196

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel, inkl snöröjning	-91 852	-85 143	
Fastighetsstädning	-92 358	-72 110	
Hissbesiktning	-6 123	-5 975	
El	-37 348	-32 074	
Uppvärming	-359 440	-335 448	
Vatten och avlopp	-85 679	-89 032	
Sophämtning/renhållning, inkl grovsopor	-58 367	-59 917	
Fastighetsförsäkring	-103 221	-101 199	
Kabel-TV	-64 992	-63 536	
Bredband	-9 180	-9 180	
Fastighetsavgift/skatt	-62 132	-60 907	
Porttelefon och grundavtal lås	-3 015	-6 349	
Förbrukningsinv./-material	-11 718	-18 837	
Reparation och underhåll fasad/tak	-544 250	-	
Ianspråktagande av ytterre reparationsfond, fasad/tak	-1 015 800	-	
Reparation och underhåll, inkl portar, vvs etc.	-97 932	-34 228	
Reparation och underhåll hiss, inkl avtal	-31 888	-51 558	
Reparation och underhåll gård/trädgård	-30 076	-49 112	
Reparation och underhåll uppvärming	-1 414	-147 563	
Reparation och underhåll ventilation	-12 643	-12 443	
	-2 719 428	-1 234 611	



Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
Revisionsarvode	-10 688	-10 488	
Kameral förvaltning	-43 261	-46 538	
Stämmokostnader	-4 761	-3 889	
Övriga kostnader, admin m.m.	-	-2 741	
Föreningsomkostnader	-2 781	-2 423	
Bankkostnader	-2 513	-2 499	
Hemsida	-750	-750	
Styrelsemiddag	-4 979	-6 700	
	-69 733	-76 028	

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärdens*	32 845 300	32 845 300	
<i>Förändringar av anskaffningsvärdens</i>			
Årets anskaffning	100 000	-	
Utgående anskaffningsvärdens	32 945 300	32 845 300	
Ingående avskrivningar	-7 575 884	-7 198 364	
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar	-373 874	-377 520	
Utgående avskrivningar	-7 949 758	-7 575 884	
Redovisat värde	24 995 542	25 269 416	
Taxeringsvärdens**	51 800 000	49 800 000	

*varav mark: 2 365 000kr

**Taxeringsvärde Byggnad 32 000 000
Taxeringsvärde Mark 19 800 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
If	104 218	103 221	
ComHem AB	16 575	16 248	
FF Fastighetsservice AB	13 359	12 911	
FRUBO AB	10 457	10 344	
Bredbandsbolaget	2 295	2 295	
	146 904	145 019	

Not 6	Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken *	0	1 122 848	
	0	1 122 848	

* Checkkrediten är utnyttjad per 161231 med 28 023 kronor. Totalt beviljad checkkredit 1 mkr.





Not 7	Långfristiga skulder			2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek 432292	2017-03-01	4,430%		822 240	1 059 576
Stadshypotek 764187	2017-10-30	1,490%		2 128 075	2 128 075
Stadshypotek 432294	2017-03-01	4,430%		3 900 152	3 900 152
Stadshypotek 691000	2017-03-30	2,880%		3 670 000	3 670 000
Stadshypotek 764185	2018-09-30	1,800%		2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 834941	2018-03-30	1,266%		2 687 500	2 687 500
Stadshypotek 834942	2020-12-30	2,137%		2 000 000	2 000 000
Kort del av långfristiga lån				-237 336	-237 336
				16 970 631	17 207 967

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 16 021 287 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor				40 047	42 210
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter				177 658	177 614
				217 705	219 824

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Besiktning av målningsprojektet av fastad etc kommer att ske under våren och sommaren 2017.

Bedömningen är att föreningen kommer att utöka fastighetslånen med ca 400tkr under 2017 med anledning av projektet.

Not 10	Ställda säkerheter			2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning				29 081 000	29 081 000
Summa ställda säkerheter				29 081 000	29 081 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2017-05-11

 Lars-Gunnar Lundberg

Kent Harrskog

Min/revisionsberättelse har lämnats 2017-05-12

Tommy Phalén

Henrik Wänström

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
 Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bikupan, org. nr 716402-7844

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bikupan för år 2016.

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 innehållar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor 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 innehållar 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 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

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 revisionssed 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.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 12 maj 2017



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB