

Årsredovisning för
Brf Kikaren 12
769616-3547
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer samt noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 12, med säte i Råå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen som bildades under 2007 äger sedan 2007-08-27 Kikaren 12 i Råå. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-03 hos Bolagsverket. Då tillkom följande två förändringar sedan ursprungsstadgarna: Under paragraf 1 infogas att medlemskap i föreningen beviljas person, som varaktigt bosätter sig där. Under paragraf 6 fjärde stycket stryks kravet att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för fönstren. Föreningens ekonomiska plan registrerades 26/7 2007 hos Bolagsverket.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Kikaren 12 i Råå. I fastigheten finns 8 st lägenheter samt 2 st lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet

2 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Total bostadsyta 531 m²

2 st lokaler

Total lokalyta 129 m²

Styrelsen

Styrelsen har bestått av sex ordinarie ledamöter.

Lena Evaldsson-Björklund, ordförande
Ola Wiksten, sekreterare och ansvarig för kontakt med lokalerna
Lena Armtoft, kassör
Anna-Lisa Paulsson
Tommy Roghult
Carin Barvö
Monika Nilsson, suppleant

Anders Callert, aukt revisor

Under året har styrelsen haft 8 protokollförda möten.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Inget arvode har utgått till styrelsen under året.

Under året har styrelsen haft 5 protokollförda möten.

Viktiga händelser under året:

Avloppsjouren har utfört underhållsspoining i lägenheter och lokaler (10 000 kr) samt därefter gjort en rörenspektion.

Vi har höjt våra hyror för lägenheterna med 10% fr o m 1 augusti 2020.

Fogentreprenören har genomfört nya tätningar mellan fönsterkarmar/väggar, runt balkongdörrar och entredörrar (39 000 kr).

Ny tvättmaskin och torktumlare inköpta från Strands Maskin AB (69 358 kr) samt installation av desamma av Husensjö VVS (12 500 kr).

Styrelsen har ordet

För att ytterligare hålla kostnaderna nere ser styrelsen gärna att vi alla försöker bidra med det som var och en är bra på-låt fantasin flöda och var inte rädd för att hugga in där Du ser att det behövs.

Ekonomisk översikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Resultat efter finansnetto	-11 587	34 180	-116 070	52 209	56 120
Soliditet (%)	59,6	58,9	58,3	58,5	57,8
Årsavgift kr/kvm	544	495	495	495	495
Driftskostnad kr/kvm	564	483	736	493	436
Kapitalkostnad kr/kvm	155	154	104,9	96,8	145

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	368 316
årets resultat	-11 587
Avsättning till underhållsfond	-66 000
Uttag ur underhållsfond	66 000
Totalt	356 729
disponeras för	
balanseras i ny räkning	356 729
Summa	356 729

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	1	559 067	550 454
		<u>559 067</u>	<u>550 454</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-372 426	-318 981
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-95 680	-95 680
Rörelseresultat		<u>90 961</u>	<u>135 793</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-102 549	-101 613
Resultat efter finansiella poster		<u>-11 588</u>	<u>34 180</u>
Arets resultat		<u>-11 588</u>	<u>34 180</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 096 934	14 192 614
		<u>14 096 934</u>	<u>14 192 614</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 096 934</u>	<u>14 192 614</u>
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		256 866	196 475
Summa omsättningstillgångar		<u>256 866</u>	<u>196 475</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 353 800</u>	<u>14 389 089</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		8 102 000	8 102 000
		8 102 000	8 102 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		368 317	334 136
Årets resultat		-11 588	34 181
		356 729	368 317
Summa eget kapital		8 458 729	8 470 317
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 300 247	5 769 007
		3 300 247	5 769 007
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 376 880	-
Skatteskulder		49 298	51 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 645	98 142
		2 594 823	149 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 353 799	14 389 088

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt BFNAR 2016:10 som gäller K2 reglerna.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsmetoder har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>SEK per år</i>
Byggnader, 120 år	95 680
Underhåll av byggnad	66 000

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	267 711	255 060
Hysesintäkt, lokaler	276 356	280 996
Hysesintäkt, p-platser	15 000	14 400
Summa	559 067	550 456

Not 2 Rörelsens kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
5020 El för belysning	32 181	35 842
5030 Värme	73 436	76 744
5040 Vatten och avlopp	17 048	17 295
5060 Sopor	27 261	27 440
5064 Snöröjning	-	-
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	-	-
5070 Reparation av lokaler	4 436	-
5170 Rep och underhåll fastighet	148 585	87 757
5190 Övriga fastighetskostnader	-	-
5191 Fastighetsskatt	24 580	24 136
5420 Programvaror	1 485	1 361
5460 Förbrukningsmaterial	9 622	5 660
6211 Fast telefoni	-	-
6230 Dat kommunikation	2 839	11 106
6310 Företagsförsäkringar	16 202	16 858
6420 Ersättning till revisor	9 500	3 375
6490 Övriga förvaltningskostnader	2 650	3 300
6570 Bankkostnader	2 598	2 106
Summa	372 423	318 980

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	95 680	95 680
Summa	95 680	95 680

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	102 549	101 613
Summa	102 549	101 613

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 899 827	14 899 827
	<u>14 899 827</u>	<u>14 899 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-707 213	-611 533
-Årets avskrivning enligt plan	-95 680	-95 680
	<u>-802 893</u>	<u>-707 213</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 096 934	14 192 614
Taxeringsvärde byggnader:	6 236 000	6 236 000
Taxeringsvärde mark:	4 029 000	4 029 000
	<u>10 265 000</u>	<u>10 265 000</u>

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	8 102 000		368 317
Avsättning till underhållsfond		-66 000	66 000
Ianspråktagande ur underhållsfond		66 000	-66 000
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-11 588
Vid årets slut	8 102 000	-	356 729

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 376 880	91 880
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 283 400	- 367 520
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		5 309 607
	<u>5 660 280</u>	<u>5 769 007</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 880 000	7 880 000
	<u>7 880 000</u>	<u>7 880 000</u>

Underskrifter

Råå den 24/5 2021

Lena Evaldsson Björklund
Lena Evaldsson-Björklund
Styrelseordförande

Ola Wiksten
Ola Wiksten

Lena Armtoft
Lena Armtoft

Anna-Lisa Paulsson
Anna-Lisa Paulsson

Carin Barvö

Tommy Roghult
Tommy Roghult

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2021

Anders Callert, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kikaren 12 org.nr. 769616-3547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kikaren 12 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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 föreningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 eventuella 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 Kikaren 12 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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:

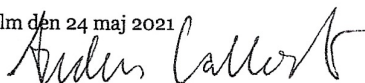
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 24 maj 2021



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR