

Årsredovisning

Brf Bikupan

716402-7844

Styrelsen för Brf Bikupan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

HW

*HW
MZ*

*HW
MZ
AS*

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 olika sammansättningar. Anledningen till det har varit avgående ledamöter efter ordinarie stämma samt avgående ledamöter som flyttat eller av annan anledning inte kunnat fullfölja sitt/sina åtaganden.

Sammansättningar enligt nedan:

För perioden 2018-01-01 t.om. 2018-05-31

Lars-Gunnar Lundberg, ledamot - ordförande

Nima Willander, ledamot - vice ordförande

Tommy Phalén, ledamot - kassör

Henrik Wenström, ledamot - sekreterare

Helén Nord, suppleant

Milagros Izquierdo, suppleant

För perioden 2018-06-01 - 2018-10-25

Nima Willander, ledamot - ordförande

Roger Hess, ledamot - vice ordförande

Milagros Izquierdo, ledamot - kassör

Henrik Wenström, ledamot - sekreterare

Helén Nord, suppleant

Göran Hessling, suppleant

För perioden 2018-10-26 - ff

Nima Willander, ledamot - ordförande

Hans Wester, ledamot - vice ordförande

Milagros Izquierdo, ledamot - kassör

Henrik Wenström, ledamot - sekreterare

Göran Hessling, ledamot

Poul Bødker, suppleant

Thomas Jansson, suppleant

REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

För perioden 2018-01-01 t.o.m. 2018-05-31:

Håkan Askbom och Elisabeth Carlsson

För perioden 2018-06-01-ff:

Elisabeth Carlsson och Tommy Phalén

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018, extra föreningsstämma hölls den 25 oktober 2018.

HW

HW

MZ

PA

↓

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda 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.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret erhållit totalt 31 395 (33 600) kronor. Sociala avgifter har inbetalats med 6 576 (7 991) kronor.

FÖRVALTNING

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

FASTIGHETEN

- Besiktning av tak 37A.
- Flyttat överblivna cyklar.
- Ansökt om bygglov för inglasning av balkonger.
- Byte av spröjs 37A.
- Utökning av sopsorteringstjänsten med Tekniska Verken.
- Vattenskador i 35C, där en lägenhet på bottenplan fick mindre omfattande skador.
- Bredbandsbolaget (numer Telenor) har kopplats in och ersätter ComHem i samtliga lägenheter.
- Bredbandsbolaget (numer Telenor) har kopplats in och ersätter ComHem i samtliga lägenheter.

Beslut är taget att under 2019:

- Byta samtliga låskolvar i föreningen.
- Renovera styrelse- och gästrummet.
- Översyn och besiktning av samtliga fönster och dess låsanodning.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	72
Tillkommande medlemmar under året:	12
Avgående medlemmar under året:	14
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	70
Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.	

HW

MZ

HW

AA

AA

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	2 444	2 444	2 444	2 444
Resultat efter finansiella poster	464	182	-1 215	124
Soliditet %	32	31	30	33
Balansomslutning	25 179	25 026	25 148	26 544
Årsavgift bostäder kr/kvm	614	614	614	614

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 561 004	0	4 946 303	181 580
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			181 580	-181 580
Förändring underhållsfond		155 400	-155 400	
Årets resultat				463 689
Belopp vid årets utgång	2 561 004	155 400	4 972 483	463 689

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 972 483
Årets resultat	463 689
<i>Summa</i>	<i>5 436 172</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	155 400
Balanseras i ny räkning	5 280 772
<i>Summa</i>	<i>5 436 172</i>

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

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

HW
MZ
TW
GA
WS

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 444 196	2 444 196
Övriga rörelseintäkter		120	892
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 444 316	2 445 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 200 288	-1 445 846
Övriga externa kostnader	4	-103 833	-99 810
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-39 682	-41 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 472	-359 469
Summa rörelsekostnader		-1 703 275	-1 946 716
Rörelseresultat		741 041	498 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 352	-316 793
Summa finansiella poster		-277 352	-316 792
Resultat efter finansiella poster		463 689	181 580
Resultat före skatt		463 689	181 580
Årets resultat		463 689	181 580

HW
MZ
HW
AW
W

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 276 601	24 636 073
Inventarier och maskiner		0	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 276 601	24 636 073
Summa anläggningstillgångar		24 276 601	24 636 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 873	3 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	171 676	151 407
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		180 549	154 428
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		722 039	235 094
<i>Summa kassa och bank</i>		722 039	235 094
Summa omsättningstillgångar		902 588	389 522
SUMMA TILLGÅNGAR		25 179 189	25 025 595

Hed
M.F.
H.W.
G.A.
K.

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 561 004	2 561 004
Fond för yttre underhåll	155 400	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 716 404</i>	<i>2 561 004</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 972 483	4 946 303
Årets resultat	463 689	181 580
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 436 172</i>	<i>5 127 883</i>
Summa eget kapital	8 152 576	7 688 887
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 16 413 399	16 733 295
Summa långfristiga skulder	16 413 399	16 733 295
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga lån	298 616	237 336
Leverantörsskulder	9 511	151 995
Skatteskulder	1 141	63
Övriga skulder	4 169	9 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 299 777	204 807
Summa kortfristiga skulder	613 214	603 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 179 189	25 025 595

Hew
MZ
tal
RA
PA

NOTER

Redovisningsprinciper

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

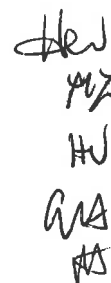
Materiella anläggningstillgångar

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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 444 196	2 444 196
	Summa	2 444 196	2 444 196

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, inkl snöröjning	-124 209	-96 045
	Fastighetsstädning	-81 012	-84 282
	Hissbesiktning	-6 234	-6 944
	El	-49 912	-40 260
	Uppvärmning	-378 191	-360 501
	Vatten och avlopp	-85 821	-86 473
	Sophämtning/renhållning, inkl grovsopor	-56 817	-55 456
	Fastighetsförsäkring	-106 303	-104 218
	Kabel-TV	-85 310	-66 306
	Bredband	-54 750	-9 180
	Fastighetsavgift/skatt	-65 513	-64 435
	Porttelefon	-4 904	-3 512
	Förbrukningsinv./-material	-1 533	-15 327
	OVK	-	-31 855
	Försäkringsskador/självrisker	-15 000	-
	Försäkringsersättning	4 602	-
	Summa	-1 110 907	-1 024 794



 Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'AKW', 'MZX', 'HU', 'GA', and 'AS'.

Not 3	Driftskostnader - reparation och underhåll	2018	2017
	Reparation och underhåll fasad/tak	-7 500	-352 700
	Reparation och underhåll, inkl portar, vvs etc.	-30 535	-24 227
	Reparation och underhåll hiss, inkl avtal	-25 653	-38 508
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-4 017	-4 038
	Reparation och underhåll ventilation	—	-1 579
	Reparaton och underhåll fönster	-21 676	—
	Summa	-89 381	-421 052

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-7 306	-10 921
	Kameral förvaltning	-48 566	-43 253
	Stämmokostnader	-6 629	-13 581
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 178	-15 525
	Föreningsomkostnader	-2 237	-3 031
	Konsultkostnader	-33 216	-5 000
	Bankkostnader	-2 531	-2 557
	Telefon	-1 170	—
	Hemsida	—	-750
	Styrelsemiddag	—	-5 192
	Summa	-103 833	-99 810

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	32 945 300	32 945 300
	Utgående anskaffningsvärden	32 945 300	32 945 300
	Ingående avskrivningar	-8 309 227	-7 949 758
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-359 472	-359 469
	Utgående avskrivningar	-8 668 699	-8 309 227
	Redovisat värde	24 276 601	24 636 073
	Taxeringsvärden **	51 800 000	51 800 000

*Varav mark 2 365 000kr

**Taxeringsvärde Byggnad 32 000 000

Taxeringsvärde Mark 19 800 000

HW
ML
HW
QA
AS

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	If	109 487	106 303
	ComHem AB	–	16 841
	FF Fastighetservice AB	14 129	13 680
	FRUBO AB	11 370	11 118
	Telia Nära AB	–	1 170
	Bredbandsbolaget	36 690	2 295
	Summa	171 676	151 407

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 898135 2022-03-01 1,74%	-347 568	584 904
	Stadshypotek 934636 2022-10-30 1,31%	-2 106 795	2 128 075
	Stadshypotek 898134 2022-03-01 1,74%	-3 900 152	3 900 152
	Stadshypotek 898136 2021-03-30 1,69%	-3 670 000	3 670 000
	Stadshypotek 764185 2023-09-30 1,75%	-2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 834941 2019-03-30 1,10% lån nr 002704	-2 687 500	2 687 500
	Stadshypotek 834942 2020-12-30 2,12%	-2 000 000	2 000 000
	Kort del av långfristiga lån	298 616	-237 336
	Summa	-16 413 399	16 733 295

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 15 783 951 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	-25 775	-25 754
	Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	-207 077	-179 053
	Tekniska Verken	-734	–
	Tekniska Verken	-5 477	–
	Tekniska Verken	-52 534	–
	Tekniska Verken	-8 180	–
	Summa	-299 777	-204 807

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MI" and "Hw".

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 081 000	29 081 000
	Summa ställda säkerheter	29 081 000	29 081 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2019-03-26



Hans Wester



Henrik Wänström



Milagros Izquierdo Barrios



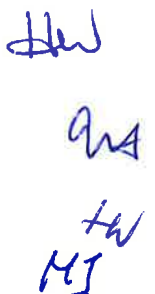
Göran Hessling

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bikupan
Org.nr. 716402-7844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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.

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 fel.

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 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 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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den 1 april 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor