



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Julia Charlotte Boström	Ledamot
Fredrik Nils Thomas Ehne	Ledamot
Carl Joakim Sunnhed	Ledamot
Lucas Erik Hans Tiblom	Ledamot
Linda Maria Kaarina Virkkala	Ledamot

Tina Nikolina Joonas	Suppleant
Gustav Linus Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tina Nikolina Joonas, Lucas Erik Hans Tiblom och Linda Maria Kaarina Virkkala.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher

Ordinarie Extern

Schumacher Revision och
Rådgivning AB

Valberedning

Göran Carlsson

Anna Harvard

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-20. Extra stämma med anledning av godkännande av balkongbygge samt inriktning bredbandsupphandling.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fikonträdet 22	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 - 1936 och består av 1 flerbostadshus.

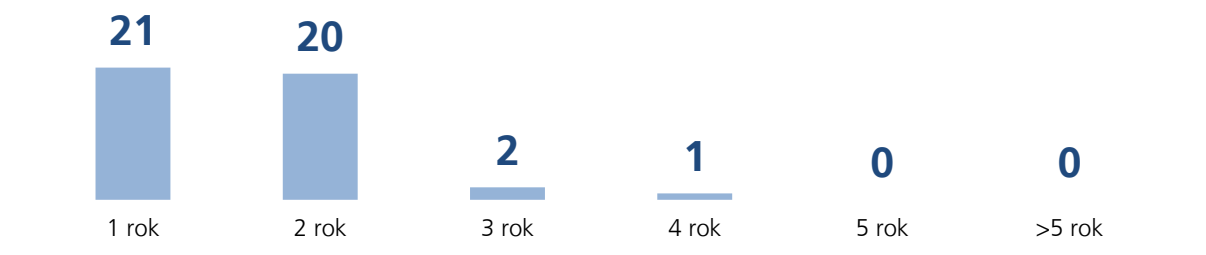
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 742 m², varav 2 329 m² utgör lägenhetsyta och 413 m² utgör lokalyta varav 322 m² utgör garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lena Huden	41 m ²	2022-08-31
Mederinav Medical	50 m ²	2021-01-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddningspunkter för elfordon	2019	10 st
Garaget	2019	Inklusive el och belysning
Ny tvättmaskin	2019	En av två tvättmaskiner utbytt
Automatisk dörröppning	2019	Entré mot gata samt mot innergård
Balkonger	2018	Inklusive utseendeförändring mot innergård samt tre nya franska balkonger
Fasader	2018	Inklusive kulörbyte
Tak	2018	
Installation av uppfällbar barnvagns- och cykelramp i entrén	2016	
Fönsterrenovering	2016 - 2017	Inklusive inrättande av energisparglas
Installation av 15 st säkerhetsdörrar	2016	Bekostat av lägenhetsinnehavarna själva
Installation av luftrenare i källaren	2016	I soprummet
Utjämning garagedfart	2016	
Byggande av trädäck till innergården	2015	
Installation av fastighetsnät	2015	Bredband
Mindre elarbeten	2015	Rensning och effektivisering
Montering brytskydd på källardörrar samt garageport	2015	
Installation av postboxar	2015	
Driftsättning ventilationssystem i garage	2014	
Renoverat två kungsbalkonger	2012	
Renoverat taket	2012	
Putsat om delar av fasaden i söder	2012	
Installation av fjärrvärme	2011	
Nya torktumlare samt ventilation till tvättstugan	2011	
Renovering ett antal fönster mot innergård	2009	
Renovering affärslokaler	2008	
Renovering trapphus	2007	
Stambyte	2007	
Gårdsrenovering	2005 - 2006	
Renovering elstigar	2005 - 2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stege för neutral tillträdesväg till tak	2020	
Översyn ventilation lokalhyresgäster	2020	Två stycken affärslokaler
Nytt låssystem	2021	Undersöka övergång till kombinerat med digitala lås-, informations- och bokningstjänster
Cykelställ/skjul på innergården	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem	Corells lås AB
Jour	Jourmontör AB
TV basutbud (fastighetsnät)	Com Hem
Internet 1000/1000 Mbit (fastighetsnät)	Stockholms Stadsnät AB
Sophämtning	Envac
El	MälarenErgi AB
Städning	Casa Uyuni HB
Hiss- och garageportbesiktning	HSAB
Underhåll hiss- och garageport	I.T.K. AB
Vaktmästeritjänster	Veteranpoolen AB
Övervakning, energieffektivisering och -rådgivning	Egain Group AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortfarande två lägenheter som disponeras som hyresrätter, vilka kan ses som en dold tillgång och ökar likvida medel samt eget kapital den dagen dessa säljs.

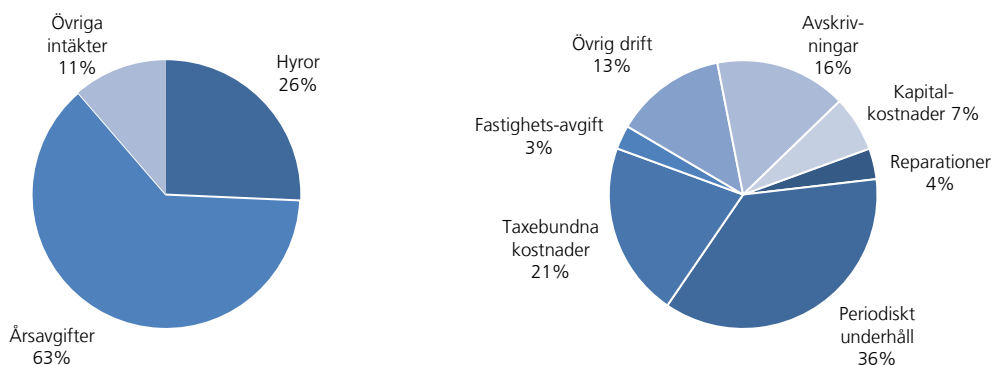
Återigen så har räntekostnaderna minskat för föreningen, tack vare den grund och långsiktiga arbete som bedrivits de senaste åren. Jämfört med föregående år så minskade räntekostnaderna med 26 %. Likaså har föreningens aktiva arbete med kontraktsförhandling visat på resultat och t.ex. så har kostnaden för ekonomisk förvaltning minskat med 27 % jämfört med föregående år. Bara dessa två löpande utgifter har minskat med nästan 83 000 SEK jämfört med föregående år. Kapital som kan användas för renoveringar, förbättringar, andra tjänster eller komma medlemmar till gagn.

I slutet på verksamhetsåret, så fattade styrelsen ett beslut om budgeten för 2020 och att avgiften för bredband och TV ska vara fri för alla medlemmar. Hyresgäster ska fortsatt debiteras denna avgift. Detta kommer att träda i kraft från och med april 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	549 997	983 464
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 389 688	2 421 843
Finansiella intäkter	141	327
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	452 570
	2 389 829	5 874 739
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 261 903	6 073 026
Finansiella kostnader	196 632	235 171
Ökning av kortfristiga fordringar	50 847	10
Minskning av kortfristiga skulder	277 482	0
	2 786 865	6 308 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	152 961	549 997
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-397 036	-433 467

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Administration/information

- Vattenskadan som drabbade en lägenhet och åtgärdades under 2018 skadereglerares slutgiltigt tidigt under verksamhetsåret. Inga ytterligare kostnader belastade föreningen detta verksamhetsår, förutom en mindre summa kompensation till lägenhetsinnehavarna om ca 1000 SEK för den extra el som återställningsarbetet belastat dem med.
- Vidare så har flertalet lägenhetsnummer och boende har varit felregistrerade hos Skatteverket, vilket rättats upp genom föreningens försorg.
- Projekt med att se över möjlig installation av solceller lades ner efter slutsatser om ogynnsamma förhållanden på tak samt för lång återbetalningstid.

Avtal

- Avgifterna för hyresrättskontrakten har förhandlats och höjts med Hyresgästföreningens standardiserade procentsats för året.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

- Vid en extra föreningsstämma 2019-01-20 beslutades att godkänna balkongbygge för åtta lägenheter (varav tre de facto genomfört detta i praktiken), samt att inriktningen för upphandlingen avseende bredbandsleverantör till vårt fastighetsnät skulle vara snabbare bredband till motsvarande pris. Slutbesiktning balkong- och fasadrenoveringen skedde 2019-01-31. Restpunkter åtgärdades under våren och slutbesked lämnat till stadsbyggnadskontoret, som i sin tur vidimerade detta och hela projektet kunde avslutas.
- Garagerenovering inklusive upprättande av tio stycken laddningspunkter för elbilar genomfördes. Efter att regeringen under sommaren fattat beslut (SFS nr 2019:525) om ersättning för icke-publik laddning till bostadsrättsföreningar, så beslutade styrelsen att ta kostnaden helt på egen räkning, istället för att föra över kostnad till parkeringsplatsinnehavare. Ansökan skickades in till Naturvårdsverket, vilka också beviljade bidraget i slutet på verksamhetsåret. I samband med garagerenoveringen togs ett nytt lån om 350 000 SEK. Detta lån ska amorteras på ett års tid. Under pågående renovering så fick alla parkeringsplatsinnehavare en hyresfri månad, vilket innebar en minskad intäkt under denna period. Avgiften för parkeringsplatser lämnades oförändrad efter genomförd renovering. Den som dock vill aktivera sin laddningspunkt kommer att debiteras en administrativ startavgift om 2 000 SEK och därefter 2,2 SEK/förbrukad kWh. På så sätt kan föreningen få investeringen återbetald, samtidigt som vi möjliggör för elbilar i vårt garage. Entrédörrarna som installerades 2018 försågs med automatisk dörröppning i samband med de elarbeten som skedde vid garagerenoveringen.

- Alla lägenheter godkändes slutgiltigt i OVK efter reståtgärder på några kvarvarande lägenheter från 2018. Efter detta kunde en ny energideklaration tas fram, skickas till stadsbyggnadskontoret samt anslås i trapphuset. Denna är giltig till 2029-04-17.
- Garantibesiktning av fönsterrenoveringen, som utfördes 2016-2017, genomfördes och några restpunkter kunde åtgärdas vid den städdag som skedde 2019-10-06. Därefter väntar löpande underhåll.
- Hissen har under året drabbats av många driftstörningar och orsakat merkostnader om nästan 77 000 SEK. Hissens opålitlighet ur driftsynpunkt och som kostnadsdrivande faktor har konstaterats som ohållbar och långsiktiga åtgärder behövs framöver.
- En av föreningens två tvättmaskiner gick sönder under året och ersattes med en ny.
- En cirkulationspump gick sönder i undercentralen, vilket orsakade en fördröjning i varm- och kallvattenspolning i stammarna. Därefter beslutade föreningen att anlita Egain för energieffektivisering. Varje lägenhet samt de två affärslokalerna skulle i och med detta förses med en mätidosor. Vid årets slut hade 38 av 46 mätidosor placerats ut. Målet med denna tjänst är ca 10 % (ca 35 000 SEK) besparing på energikostnaderna per år, bättre och jämnare inomhusklimat, övervakning av undercentralen och energirådgivning för god driftsäkerhet och gott underhåll. Denna investering ska förhoppningsvis återbetala sig efter tre år och därefter spara pengar de resterande sju åren som dessa mätidosor har som livslängd.

Styrelsen som valdes vid föreningsstämma under 2018 har under verksamhetsåret 2019 tagit ut ett arvode motsvarande ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	683	683	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 855	1 787	1 682	1 744
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 580	9 601	8 243	8 243
Elkostnad/m ² totalyta	66	72	74	71
Värmekostnad/m ² totalyta	131	146	145	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	20	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	97	136	227
Soliditet (%)	65	65	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-534	-4 351	209	-533
Nettoomsättning (tkr)	2 336	2 356	2 334	2 365

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 329 m² bostäder och 413m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 494 709	0	0	43 494 709
Upplåtelseavgifter	4 534 099	0	0	4 534 099
Fond för yttre underhåll	274 095	274 095	-197 043	197 043
S:a bundet eget kapital	48 302 903	274 095	-197 043	48 225 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 317 047	-274 095	-4 154 153	-2 888 799
Årets resultat	-533 875	-533 875	4 351 196	-4 351 196
S:a ansamlad förlust	-7 850 922	-807 970	197 043	-7 239 995
S:a eget kapital	40 451 981	-533 875	0	40 985 856

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-533 875
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 042 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-274 095
summa balanserat resultat	7 850 922

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

274 095
-7 576 827

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 336 209	2 356 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 480	65 633
Summa rörelseintäkter		2 389 688	2 421 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 061 463	-5 749 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 330	-263 648
Personalkostnader	Not 6	-61 110	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-465 168	-465 168
Summa rörelsekostnader		-2 727 072	-6 538 194
RÖRELSERESULTAT		-337 383	-4 116 351
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 632	-235 171
Summa finansiella poster		-196 492	-234 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 875	-4 351 196
ÅRETS RESULTAT		-533 875	-4 351 196

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	62 016 696	62 481 865
Summa materiella anläggningstillgångar	62 016 696	62 481 865
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 016 696	62 481 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 739	439
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	332 878	555 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	37 100	0
Summa kortfristiga fordringar	371 716	555 591
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	-161 191	1 123
Summa kassa och bank	-161 191	1 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	210 525	556 714
SUMMA TILLGÅNGAR	62 227 221	63 038 578

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll	Not 11	274 095	197 043
Summa bundet eget kapital		48 302 903	48 225 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 317 047	-2 888 799
Årets resultat		-533 875	-4 351 196
Summa fritt eget kapital		-7 850 922	-7 239 995
SUMMA EGET KAPITAL		40 451 981	40 985 856
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 200 000	21 200 000
Leverantörsskulder		133 420	289 736
Skatteskulder		14 751	2 501
Övriga skulder		64 232	54 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	362 837	505 765
Summa kortfristiga skulder		21 775 240	22 052 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 227 221	63 038 578

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Yttre anläggningar	50 år	50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Elanläggning	50 år	50 år
Garage	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terass	50 år	50 år
Fastighetsrenoveringar	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 505 090	1 507 020
Hyror bostäder	128 497	127 368
Hyror lokaler momspliktiga	106 916	104 543
Hyror lokaler	148 499	145 203
Hyror garage moms	41 580	36 000
Hyror garage	188 500	218 000
Kabel-TV intäkter	7 190	-5 220
Bredbandsintäkter	47 645	48 420
Elintäkter	153 788	172 977
Avgift andrahandsuthyrning	8 500	1 896
Öresutjämning	5	3
	2 336 209	2 356 210

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	54 020	54 020
	Övriga intäkter	-540	11 613
		53 480	65 633
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 483	6 274
	Städning entreprenad	35 672	30 395
	Städning enligt beställning	0	2 750
	Sotning	0	21 783
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 490	0
	Hissbesiktning	3 313	2 156
	Myndighetstillsyn	11 520	1 418
	Gemensamma utrymmen	299	1 027
	Gård	4 460	8 529
	Serviceavtal	18 489	17 700
	Förbrukningsmateriel	0	4 868
	Brandskydd	6 193	4 154
		88 917	101 053
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 908	5 066
	Sophantering/återvinning	9 137	0
	Entré/trapphus	0	318
	Lås	0	28 664
	VVS	1 905	5 391
	Ventilation	21 161	0
	Hiss	71 068	20 436
	Garage/parkering	0	20 000
	Skador/klotter/skadegörelse	4 395	0
	Vattenskada	0	73 039
		109 574	152 914
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	291 555	151 480
	VVS	19 315	0
	Elinstallationer	51 313	0
	Fasad	22 406	4 538 286
	Garage/parkering	681 220	0
		1 065 808	4 689 766
	Taxebundna kostnader		
	El	180 771	173 467
	Värme	358 581	353 510
	Vatten	42 038	48 861
	Sophämtning/renhållning	36 306	60 590
		617 695	636 428
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 551	34 418
	Kabel-TV	7 619	7 575
	Bredband	53 061	55 440
		95 231	97 433
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 238	71 988
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 061 463	5 749 582

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	2 144
	Juridiska åtgärder	0	17 920
	Inkassering avgift/hyra	5 525	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	18 298	17 053
	Föreningskostnader	2 084	1 121
	Styrelseomkostnader	7 641	9 643
	Fritids- och trivselkostnader	299	469
	Förvaltningsarvode	63 108	86 031
	Administration	4 114	43 020
	Korttidsinventarier	0	4 680
	Konsultarvode	30 745	72 943
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		139 330	263 648

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 610	14 296
		61 110	59 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	219 715	219 715
	Förbättringar	245 453	245 453
		465 168	465 168

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 728 932	66 728 932
	Utgående anskaffningsvärde	66 728 932	66 728 932
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 247 067	-3 781 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-465 168	-465 168
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 712 236	-4 247 067
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 016 696	62 481 865
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 957 310	32 957 310
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 365 000	26 116 000
	Taxeringsvärde mark	64 000 000	37 000 000
		91 365 000	63 116 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	61 800 000
	Lokaler	2 365 000	1 316 000
		91 365 000	63 116 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 278	6 278
	Klientmedel hos SBC	314 152	548 874
	Fordringar	12 448	0
		332 878	555 152
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Tvättstuga	37 100	0
		37 100	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	197 043	189 348
	Reservering enligt stadgar	274 095	189 348
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-197 043	-181 653
	Vid årets slut	274 095	197 043

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,108 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,108 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,075 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
Swedbank	0,965 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
Swedbank	1,075 %	4 700 000	4 700 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		21 200 000	21 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 200 000	-21 200 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 200 000 kr.

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	65 007	45 500
Sociala avgifter	22 622	14 296
Ränta	17 478	24 223
Avgifter och hyror	257 730	224 433
Fasad	0	197 313
	362 837	505 765

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Efter verksamhetsårets slut så har föreningen skickat in en begäran om utbetalning av bidraget för laddningspunkterm i garaget. Utbetalningen bedöms vara föreningen till handa i första kvartalet 2020. Det lån som togs under verksamhetsåret 2019 bedöms vara reglerat tidigare än på ett års sikt, troligen redan i första kvartalet 2020.

Föreningen beslutade också direkt efter verksamhetsårets slut att under 2020 investera i underhållsåtgärder avseende ventilation i affärslokalerna. Detta rymms inom ramen för den budget som är lagd för 2020, utan några konsekvenser.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 3 2020



Julia Charlotte Boström
Ledamot



Fredrik Nils Thomas Ehne
Ledamot



Carl Joakim Sunnhed
Ledamot



Lucas Erik Hans Tiblom
Ledamot



Linda Maria Kaarina Virkkala
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2020



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fikonträdet 22

Org.nr. 716460-2646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fikonträdet 22 för år 2019.

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 2019 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 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 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 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 misstag, 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 Fikonträdet 22 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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.

Stocksund den 25 mars 2020



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE