



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Fikonträdet 22



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2005-09-29 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Fred Alan Torbjörn Björk	Ledamot
Torsten Ingvar Danielsson	Ledamot
Erik Paul Stefan Jakobsson	Ledamot
Lovisa Maria Jönsson	Ledamot
Gustav Linus Nilsson	Ledamot
Carl Joakim Sunnhed	Ledamot
Bengt Peter Wittorf	Ledamot

Tina Nikolina Joona	Suppleant
Stephan Martin Terning	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor Jörgen Schumacher
-------------------	------------------	--

### Valberedning

Mohanned Al Nusif Sammankallande  
Göran Carlsson  
Caroline Claus

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fikonträdet 22	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

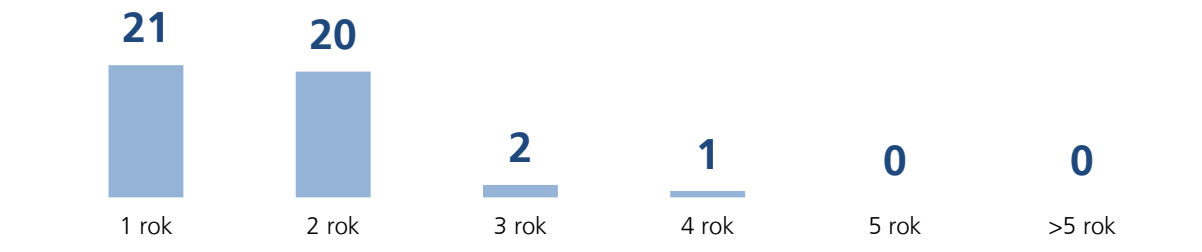
Fastigheten bebyggdes 1935 - 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 419 m<sup>2</sup>, varav 2 208 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta för bostadsrätter, 120 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta för hyresrätter och 91 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### 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 <sup>2</sup>	2019-08-31
Mederinav Medical	50 m <sup>2</sup>	2021-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### 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
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	
Installation av postboxar	2015	
Montering brytskydd på källardörrar samt garageport	2015	
Mindre elarbeten	2015	Rensning och effektivisering
Installation av fastighetsnät	2015	Bredband
Byggande av trädäck till innergården	2015	
Driftsättning ventilationssystem i garage	2014	
Renoverat taket	2012	
Putsat om delar av fasaden i söder	2012	
Renoverat två kungsbalkonger	2012	
Nya torktumlare samt ventilation till tvättstugan	2011	
Installation av fjärrvärme	2011	
Renovering ett antal fönster mot innergård	2009	
Renovering affärslokaler	2008	
Stambyte	2007	
Renovering trapphus	2007	
Renovering elstigar	2005 - 2006	
Gårdsrenovering	2005 - 2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2018	Upphandling pågår
Balkonger	2018	Upphandling pågår

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Under året har räntor fortsatt omförhandlats till rörliga. Detta har inneburit att föreningen vid verksamhetsårets slut betalat -304.220 SEK, att jämföra med föregående års -548.255 SEK, vilket är en minskning med 45 %.

Den kommande stora planerade utgiften för föreningen är renoveringen av fasader och balkonger. Denna kommande bedömda höga utgift på kort tid kommer troligen att innebära att föreningen behöver ta upp nya lån. Dessa beräknas dock kunna betalas tillbaka relativt fort. Med föreningens nuvarande budget så ska föreningen förhoppningsvis kunna amortera +500.000 SEK om året, minst de kommande fyra åren.

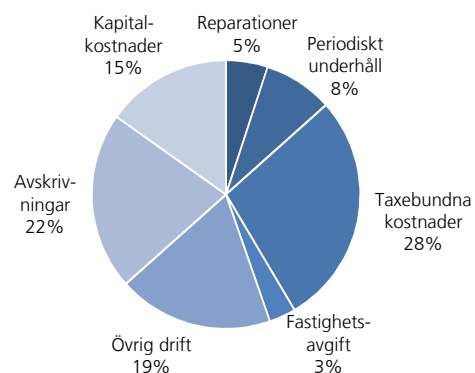
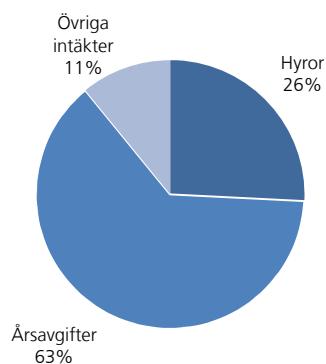
Efter att renoveringen av fasader och balkonger är genomförd, så är hela underhållsplanen genomförd. En ny underhållsplan behöver sedan tas fram runt 2020-2021 och då svara på planerade underhållsutgifter de kommande åren.

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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 355 077</b>	<b>1 052 608</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 379 698	2 416 323
Finansiella intäkter	333	1 455
Minskning kortfristiga fordringar	1 163	6 643
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 006 153
	<b>2 381 194</b>	<b>3 430 575</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 376 322	1 984 839
Finansiella kostnader	329 586	548 267
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	195 000
Minskning av långfristiga skulder	0	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 046 899	0
	<b>2 752 807</b>	<b>3 128 106</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>983 464</b>	<b>1 355 077</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-371 613</b>	<b>302 468</b>

\*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 1 315 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

Hissen drabbades av ovanligt många störningar under årets första kvartal, vilket innebar en större oplanerad utgift. Återkopplingen från serviceföretaget gav vid handen att problemen var av mindre karaktär, men oturligt och ovanligt att flera komponenter felade samtidigt. Efter reparationen var hissen driftsäker resterande del av året.

De sista restlägenheterna kunde slutföras avseende fönsterrenoveringen under första kvartalet och den totala kostnaden kunde betalas ur egen kassa, enligt den ekonomiska planeringen.

Under det andra kvartalet meddelade Stockholm stad att föreningen behöver komplettera sin radonmätning av huset. En ny sådan mätning påbörjades efter verksamhetsårets slut under januari till april 2018.

En lokalhyresgäst krävde ersättning och stämde därefter föreningen, på grund av felaktig lokalarea samt felaktigt uttag av indexreglering. Föreningen reglerade indexuttaget och bestred ersättning avseende felaktig area. Föreningen och lokalhyresgästen förlikades under det fjärde kvartalet i Tingsrätten och ärendet avslutade.

Under året upphandlades en konsult för att hjälpa föreningen med den stundande fasad- och balkongrenoveringen. Under året genomfördes en inventering av nuvarande status samt att ett utskick gick ut till entreprenörer för upphandling av genomförandet.

Styrelsen tog under året fram nya stadgar, dels på uppdrag av föreningsstämman och dels på grund nya lagkrav. Stadgarna ska sedan tas upp på extra föreningsstämma och därefter på ordinarie stämma under 2018, för att där kunna beslutas om.

Styrelsen har under året tagit ut ett arvode till värde av ett prisbasbelopp, enligt stämmans beslut för beloppsgräns.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	683	682	714	694
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 682	1 744	1 319	1 492
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 243	8 243	8 845	11 698
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	74	71	60	54
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	146	136	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	16	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	136	227	248	307
Soliditet (%)	71	70	71	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	-533	305	286
Nettoomsättning (tkr)	2 334	2 365	2 450	2 316

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m<sup>2</sup> bostäder och 91 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 494 709	0	0	43 494 709
Upplåtelseavgifter	4 534 099	0	0	4 534 099
Fond för yttre underhåll	189 348	189 348	-568 777	568 777
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 218 156</b>	<b>189 348</b>	<b>-568 777</b>	<b>48 597 585</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 090 059	-189 348	35 383	-2 936 094
Årets resultat	208 955	208 955	533 394	-533 394
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 881 104</b>	<b>19 607</b>	<b>568 777</b>	<b>-3 469 488</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 337 052</b>	<b>208 955</b>	<b>0</b>	<b>45 128 097</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	208 955
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 900 711
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 348
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 881 104</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

181 653
<b>-2 699 451</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 334 438	2 364 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 260	51 450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 379 698</b>	<b>2 416 323</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 135 292	-1 793 208
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 735	-161 471
Personalkostnader	Not 6	-43 295	-30 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-465 168	-418 067
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 841 490</b>	<b>-2 402 906</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>538 208</b>	<b>13 418</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333	1 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 586	-548 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 253</b>	<b>-546 812</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>208 955</b>	<b>-533 394</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>208 955</b>	<b>-533 394</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 62 947 033	63 412 202
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>62 947 033</b>	<b>63 412 202</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>62 947 033</b>	<b>63 412 202</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 364	1 994
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 878 794	1 196 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>880 158</b>	<b>1 198 134</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	110 013	164 813
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>110 013</b>	<b>164 813</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>990 171</b>	<b>1 362 947</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 937 204</b>	<b>64 775 148</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll	Not 11	189 348	568 777
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 218 156</b>	<b>48 597 585</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 090 059	-2 936 094
Årets resultat		208 955	-533 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 881 104</b>	<b>-3 469 488</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 337 052</b>	<b>45 128 097</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 200 000	18 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		83 479	1 065 721
Skatteskulder		1 533	0
Övriga skulder		73 302	58 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	241 838	322 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>400 152</b>	<b>1 447 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 937 204</b>	<b>64 775 148</b>



## Noter

Belopp 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	2017	2016
Byggnader	100 år	120 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	50 år	50 år
Fastighetsreoveringar	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 507 020	1 505 660
Hyor bostäder	126 182	125 638
Hyor lokaler momspliktiga	85 466	207 133
Hyor lokaler	143 204	35 280
Hyor garage moms	37 000	39 000
Hyor garage	222 000	225 000
Kabel-TV intäkter	5 190	9 768
Bredbandsintäkter	42 630	42 735
Elintäkter	165 747	174 658
Öresutjämning	-1	1
	<b>2 334 438</b>	<b>2 364 873</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	45 260	58 400
Övriga intäkter	0	-6 950
	<b>45 260</b>	<b>51 450</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	30 172	43 496
	Hissbesiktning	4 119	6 863
	Myndighetstillsyn	7 145	9 720
	Gemensamma utrymmen	0	19 445
	Gård	4 237	13 184
	Serviceavtal	18 467	32 656
	Förbrukningsmateriel	4 217	5 260
	Teleport/hissanläggning	0	1 437
	Brandskydd	0	447
		<b>68 358</b>	<b>132 508</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	2 829
	Sophantering/återvinning	3 620	1 000
	Lås	0	2 607
	VVS	20 395	7 612
	Elinstallationer	9 301	3 341
	Hiss	74 112	19 197
	Garage/parkering	814	0
		<b>108 242</b>	<b>36 585</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	10 599	0
	Fasad	30 750	0
	Fönster	140 304	856 461
		<b>181 653</b>	<b>856 461</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	177 816	171 237
	Värme	350 461	354 196
	Vatten	45 978	46 920
	Sophämtning/renhållning	34 448	27 666
		<b>608 703</b>	<b>600 019</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 418	32 984
	Kabel-TV	7 458	10 548
	Bredband	55 440	55 151
		<b>97 316</b>	<b>98 683</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 020</b>	<b>68 952</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 135 292</b>	<b>1 793 208</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	613	1 218
	Juridiska åtgärder	66 155	10 938
	Revisionsarvode extern revisor	15 808	14 998
	Föreningskostnader	0	22 532
	Styrelseomkostnader	9 318	10 455
	Fritids- och trivselkostnader	2 449	1 788
	Förvaltningsarvode	91 064	88 244
	Administration	4 601	4 538
	Korttidsinventarier	6 720	0
	Konsultarvode	0	4 958
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 802
		<b>197 735</b>	<b>161 471</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 616	26 267
	Kostnadsersättningar	0	148
	Sociala kostnader	10 679	3 745
		<b>43 295</b>	<b>30 160</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	219 715	182 364
	Förbättringar	245 453	235 703
		<b>465 168</b>	<b>418 067</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 728 932	66 533 932
	Nyanskaffningar	0	195 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 728 932</b>	<b>66 728 932</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 316 730	-2 898 663
	Årets avskrivningar enligt plan	-465 168	-418 067
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 781 899</b>	<b>-3 316 730</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>62 947 033</b>	<b>63 412 202</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 957 310	32 957 310
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 116 000	26 116 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		<b>63 116 000</b>	<b>63 116 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	61 800 000	61 800 000
	Lokaler	1 316 000	1 316 000
		<b>63 116 000</b>	<b>63 116 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	150 000	150 000
	Utrangering	-150 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-150 000	-150 000
	Utrangering	150 000	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>-150 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	5 343	5 341
	Skattefordran	0	535
	Klientmedel hos SBC	873 451	1 190 264
		<b>878 794</b>	<b>1 196 140</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	568 777	543 698
	Reservering enligt stadgar	189 348	189 348
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-568 777	-164 269
	<b>Vid årets slut</b>	<b>189 348</b>	<b>568 777</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Swedbank	3,450 %	4 000 000	4 000 000	2018-06-27
	Swedbank	0,797 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,738 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,478 %	1 700 000	1 700 000	Rörligt
	SEB	0,840 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 200 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	0	17 247
	Sociala avgifter	0	3 745
	Ränta	25 366	49 036
	Avgifter och hyror	216 472	252 741
		<b>241 838</b>	<b>322 769</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2018-01-29 hölls en extra föreningsstämma där det beslutades att gå vidare med stadgeförändringsförslag, ny kulör på fasaden samt nytt utseende på balkonger mot innergården och möjligen vissa detaljer mot gata. Beslut om att slutgiltigt fastställa nya stadgar kommer sedan att åter tas upp på ordinarie föreningsstämma.

---

## Styrelsens underskrifter

---

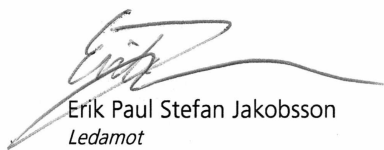
Stockholm den 18 / 2 2018



Fred Alan Torbjörn Björk  
Ledamot



Torsten Ingvar Danielsson  
Ledamot



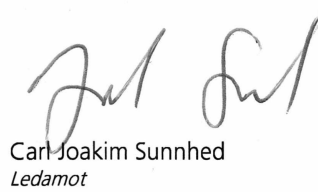
Erik Paul Stefan Jakobsson  
Ledamot



Lovisa Maria Jönsson  
Ledamot



Gustav Linus Nilsson  
Ledamot

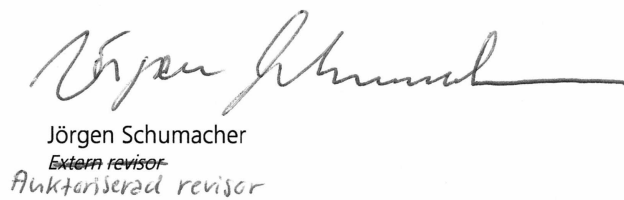


Carl Joakim Sunnhed  
Ledamot



Bengt Peter Wittorf  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2018



Jörgen Schumacher  
Extern revisor  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22, org.nr 716 460-2646

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 för år 2017.

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 2017 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 för år 2017 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 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 av Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22, 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 2018-03-11



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor