

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2020 och 2070.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Caroline Cernesl	Ordförande
Roger Dorf	Ledamot
Charlotte Alva K Millde Luthander	Ledamot

Anna Saimi Harvard	Suppleant
Per Kristoffer Triumf	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Schumacher Revision och Rådgivning AB
------------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Göran Carlsson
Joachim Luthander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fikonrådet 22	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

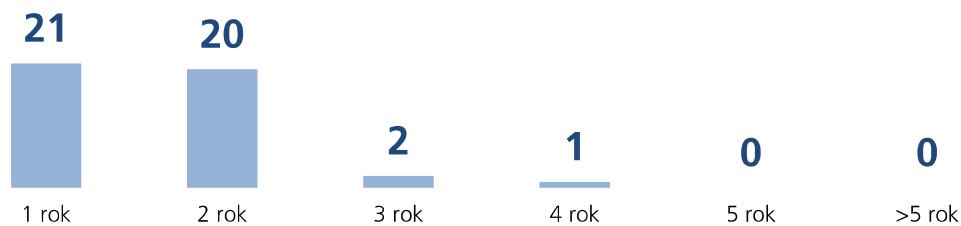
Fastigheten bebyggdes 1935 - 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 742 m², varav 2 329 m² utgör boyta och 413 m² 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
Linea Stenfors Couture Effects	41 m ²	2025-09-30
Mederinav Medical	50 m ²	2024-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdsutredning	2022	
Bytt låssystem	2022	Till digitala Assa Abloy Pulse
Renovering av lilla lokalens el	2022	
Stege för neutral tillträdesväg till tak	2020	
Översyn & installation av ventilation lokalhyresgäster	2020	Två stycken affärslokaler
Kompletteringsmålning av fönster	2020	Fortsatt arbete och översyn krävs
Stamspolning	2020	Samtliga stammar
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	
Installation av postboxar	2015	
Montering brytskydd på källardörrar samt garageport	2015	
Mindre elarbeten	2015	
Installation av fastighetsnät	2015	Rensning och effektivisering 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	
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	
Garageporten fjärrstyrning	2023	
Taket, förbättra säkerheten	2023	
Gårdsrenovering	2024	
OVK lägenheter	2024	
Utbyte och injustering ventiler (stammar och radiatorer)	2024	
Målning alternativt utbyte smidesstaket (innergården)	2024	
Underhållsmålning fönster	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Securitas Bevakning AB
Internet 1000/1000 Mbit (fastighetsnät)	Stockholms Stadsnät AB
Sophämtning	Envac
El	MälarEnergi AB
Städning	Casa Uyuni HB
Hiss- och garageport (besiktning)	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hiss- och garageport (underhåll)	I.T.K. AB
Energieffektivisering och - rådgivning	Egain Group AB
Ventilation (lokaler och garage)	Sundbybergs Ventilation & Byggservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och avlopp	Stockholm vatten
El	Ellevio AB
Serviceavtal undercentralen	Energisparkonsult AB
TV	Tele2/Comhem

Föreningens ekonomi

Hur räntorna kommer röra sig påverkar föreningens ekonomi och vi följer utvecklingen.

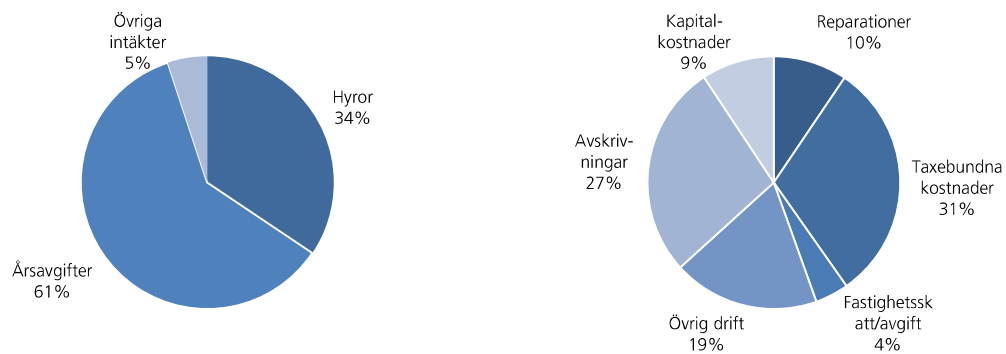
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2006 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2070.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 50 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 172 386	565 455
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 014 330	1 935 774
Finansiella intäkter	3 949	179
Ökning av kortfristiga skulder	33 515	0
	2 051 794	1 935 953
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 378 042	1 170 250
Finansiella kostnader	202 865	115 226
Ökning av kortfristiga fordringar	19 486	1 118
Minskning av långfristiga skulder	220 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 429
	1 820 393	1 329 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 403 787	1 172 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	231 401	606 931

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt låssystem, till det digitala Assa Abloy Pulse. Det ger kontroll över alla nycklar, som lätt kan uppdateras samt skräddarsys för en flexibel behörighet.

Under våren gjordes en mätning av fukt på innergården. Det konstaterades rostskador i gårdsbjälklaget vilket behöver åtgärdas. Projekt med upphandling av renoveringen har påbörjats.

En ny lokalhyresgäst har flyttat in i lokalen där Lena Huden tidigare fanns, Linea Stenfors Couture Effects. I samband med det sågs elen över i lokalen och uppgraderades till 3 fas.

Föreningen har sagt upp Veteranpoolen och avslutat avtalet med Comhem per 2022-12-31.

Ett avtal med energisparkonsult har tecknats, som återkommande inspekterar och åtgärdar saker de hittar i husets värmesystem så det fungerar så effektivt som möjligt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	551	551	681	680
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 058	1 898	1 894	1 855
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 435	9 535	9 535	9 580
Elkostnad/m ² totalyta	70	70	64	66
Värmekostnad/m ² totalyta	135	130	119	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	19	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	42	74	72
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-159	185	190	-534
Nettoomsättning (tkr)	1 941	1 871	2 288	2 336

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 329 m² bostäder och 413 m² 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	1 320 360	556 380	-74 685	838 665
S:a bundet eget kapital	49 349 168	556 380	-74 685	48 867 473
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 521 725	-556 380	259 994	-8 225 339
Årets resultat	-159 162	-159 162	-185 309	185 309
S:a fritt eget kapital	-8 680 887	-715 542	74 685	-8 040 030
S:a eget kapital	40 668 281	-159 162	0	40 827 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-159 162
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 965 345
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-556 380
summa balanserat resultat	-8 680 887

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 680 887
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 940 775	1 871 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 555	64 408
Summa rörelseintäkter		2 014 330	1 935 774
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 164 285	-1 084 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 757	-112 661
Personalkostnader	Not 6	0	26 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-596 534	-465 168
Summa rörelsekostnader		-1 974 576	-1 635 418
RÖRELSERESULTAT		39 754	300 356
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 949	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 865	-115 226
Summa finansiella poster		-198 916	-115 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-159 162	185 309
ÅRETS RESULTAT		-159 162	185 309

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	60 489 825	61 086 359
Summa materiella anläggningstillgångar	60 489 825	61 086 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 489 825	61 086 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	30 197	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 149 833	1 019 056
Summa kortfristiga fordringar	1 180 030	1 019 056
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	260 243	170 329
Summa kassa och bank	260 243	170 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 440 273	1 189 386
SUMMA TILLGÅNGAR	61 930 098	62 275 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 320 360	838 665
Summa bundet eget kapital		49 349 168	48 867 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 521 725	-8 225 339
Årets resultat		-159 162	185 309
Summa fritt eget kapital		-8 680 887	-8 040 030
SUMMA EGET KAPITAL		40 668 281	40 827 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	7 400 000
Summa långfristiga skulder		0	7 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 880 000	13 700 000
Leverantörsskulder		67 850	71 754
Skatteskulder		6 515	13 637
Övriga skulder		107 919	65 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	199 533	197 874
Summa kortfristiga skulder		21 261 817	14 048 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 930 098	62 275 745

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5/50 år	50 år
Yttre anläggningar	5 år	50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Elanläggning	50 år	50 år
Garage	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Fastighetsreoveringar	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 219 491	1 219 491
	Hyror bostäder	134 985	132 647
	Hyror lokaler momspliktiga	135 405	108 937
	Hyror lokaler	155 557	151 305
	Hyror garage moms	41 500	94 500
	Hyror parkering	0	0
	Hyror garage	222 500	166 200
	Kabel-TV intäkter	240	240
	Bredbandsintäkter	1 200	1 200
	Hysesrabatt	-4 000	0
	Elintäkter	675	-5 487
	Elintäkter laddstolpe	4 300	0
	Överlåtelse/pantsättning	17 630	0
	Avgift andrahandsuthyrning	11 270	2 314
	Öresutjämning	23	20
		1 940 775	1 871 366
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	67 160	64 240
	Övriga intäkter	6 395	168
		73 555	64 408

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	8 355	5 079
	Fastighetskötsel beställning	0	2 390
	Städning entreprenad	34 206	32 928
	Städning enligt beställning	3 200	0
	Hissbesiktning	2 462	3 513
	Myndighetstillsyn	0	6 224
	Garage/parkering	0	270
	Gård	0	5 664
	Serviceavtal	40 688	29 660
	Förbrukningsmateriel	1 381	552
	Teleport/hissanläggning	2 938	0
	Störningsjour och larm	3 728	0
	Brandskydd	0	4 680
		96 959	90 960
	Reparationer		
	Lokaler	56 221	0
	Tvättstuga	4 551	11 566
	Sophantering/återvinning	3 397	2 302
	Entré/trapphus	4 394	0
	Lås	125 225	0
	VVS	2 062	10 243
	Hiss	10 177	25 176
	Mark/gård/utemiljö	0	5 825
	Skador/klotter/skadegörelse	0	29 770
		206 028	84 882
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	74 685
		0	74 685
	Taxebundna kostnader		
	El	191 761	191 979
	Värme	369 087	355 323
	Vatten	59 843	56 569
	Sophämtning/renhållning	50 263	45 010
		670 953	648 881
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 515	37 043
	Kabel-TV	5 694	7 437
	Bredband	52 380	52 380
		96 589	96 860
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 756	87 846
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 164 285	1 084 113

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	1 875
	Inkassering avgift/hyra	509	1 531
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 294	18 796
	Föreningskostnader	43 750	858
	Styrelseomkostnader	4 238	3 166
	Fritids- och trivselkostnader	2 438	439
	Förvaltningsarvode	55 198	54 024
	Administration	27 413	3 510
	Korttidsinventarier	0	5 699
	Konsultarvode	52 879	16 993
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 770
		213 757	112 661

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	0	-18 509
	Sociala kostnader	0	-8 016
		0	-26 525

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	219 715	219 715
	Förbättringar	376 818	245 453
		596 534	465 168

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-5 642 572	-5 177 404
	Årets avskrivningar enligt plan	-596 534	-465 168
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 239 106	-5 642 572
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 489 825	61 086 359
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 957 310	32 957 310
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 692 000	27 365 000
	Taxeringsvärde mark	72 000 000	64 000 000
		103 692 000	91 365 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	89 000 000
	Lokaler	2 692 000	2 365 000
		103 692 000	91 365 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 289	17 000
	Klientmedel hos SBC	544 677	698 995
	Räntekonto hos SBC	598 866	303 061
		1 149 833	1 019 056
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	838 665	556 380
	Reservering enligt stadgar	556 380	556 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-74 685	-274 095
	Vid årets slut	1 320 360	838 665

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,420 %	3 500 000	3 500 000	2023-09-25
Swedbank	3,245 %	3 780 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	0,420 %	3 900 000	3 900 000	2023-09-25
Swedbank	2,982 %	4 700 000	4 700 000	Rörligt
Swedbank	2,433 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		20 880 000	21 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 880 000	-13 700 000	
		0	7 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 880 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	35 754	7 358
Avgifter och hyror	163 779	190 516
	199 533	197 874

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har beställt installation av IMD, Individuell mätning av el, som kommer införas under våren 2023. Då sätts mätare upp i varje lägenhet och sedan får alla betala för sin elförbrukning.

Pga rådande ränteläge har avgiften höjts från 550 kr/kvm/år till 600 kr/kvm/år. Det gäller från 1 mars 2023.

Renovering av taket är på gång med åtgärder för att skydda fasaden mot fukt.

Renoveringen av innergården kan eventuellt fortsätta detta år.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Caroline Cernesl
Ordförande

Roger Dorf
Ledamot

Charlotte Alva K Millde Luthander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 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 upphöra med 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 revisionsssed 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. Risker 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 2022 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, 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 enligt digital signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se