



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fikonträdet 22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2011 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 2018-10-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fred Alan Torbjörn Björk	Ledamot
Gustav Linus Nilsson	Ledamot
Carl Joakim Sunnhed	Ledamot
Lucas Erik Hans Tiblom	Ledamot
Linda Maria Kaarina Virkkala	Ledamot
Bengt Peter Wittorf	Ledamot

Tina Nikolina Joonä	Suppleant
Stephan Martin Terning	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Göran Carlsson
Caroline Cernesl
Lovisa Jönsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-29. Med anledning av nya stadgar samt kulör-och balkongutformning.

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.

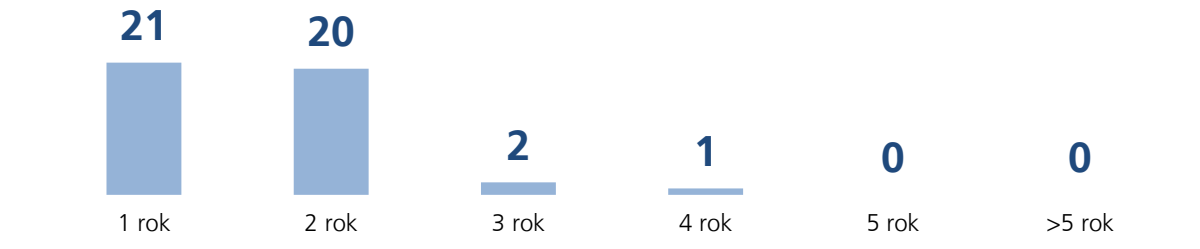
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 419 m², varav 2 328 m² utgör lägenhetsyta och 91 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
Lena Huden	41 m ²	2019-08-31
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
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 garagednfart	2016	
Mindre elarbeten	2015	Rensning och effektivisering
Installation av postboxar	2015	
Installation av fastighetsnät	2015	Bredband
Byggande av trädäck till innergården	2015	
Montering brytskydd på källardörrar samt garageport	2015	
Driftsättning ventilationssystem i garage	2014	
Renoverat två kungsbalkonger	2012	
Renoverat taket	2012	
Putsat om delar av fasaden i söder	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	
Gårdsrenovering	2005 - 2006	
Renovering elstigar	2005 - 2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garaget	2019	Inklusive el och belysning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Effekten av bl.a. fortsatt omförhandling till rörliga lån samt att samla alla lån till en bank och förhandla räntan har inneburit att föreningen även detta år har sänkt sin räntekostnad för lånen. Denna gång med ca 30%.

Föreningen har fortsatt aktivt sagt upp och omförhandlat avtal. Detta i syfte att minska utgifterna. Besparingen av att ha förhandlat avtalen med ekonomisk förvaltare samt bank uppgår till ca 100 000 SEK per år, jämför med kostnaden som rådde omedelbart innan omförhandlingen.

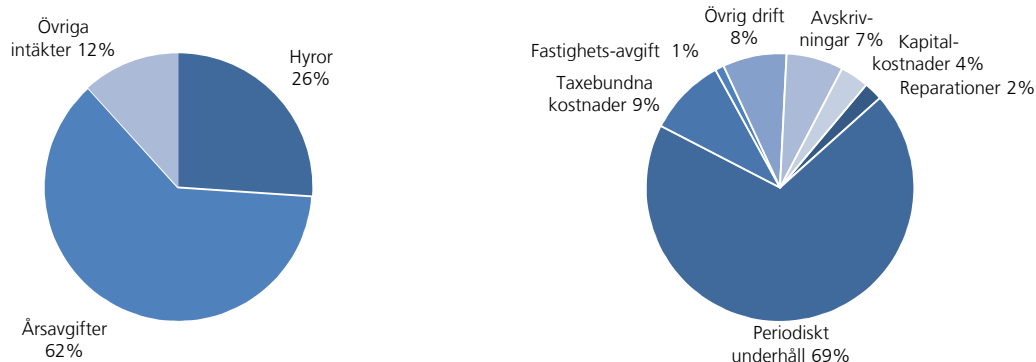
Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån om 3 Mkr i samband med renoveringen av fasader, balkonger och tak. I samband sedan med kommande underhållsplan så är föreningens målbild kan kunna lägga en strategi för amortering och avgiftsnivå. Då många större renoveringar är genomförda, med endast garaget som känt ingångsvärde för kommande renoveringar, så är förhoppningen att inga större utgifter ska belasta föreningen 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	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	983 464	1 355 077
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 421 843	2 379 698
Finansiella intäkter	327	333
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 163
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	452 570	0
	5 874 739	2 381 194
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 073 026	1 376 322
Finansiella kostnader	235 171	329 586
Ökning av kortfristiga fordringar	10	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 046 899
	6 308 207	2 752 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	549 997	983 464
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-433 467	-371 613

*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 1 337 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

En extra föreningsstämma hölls, där det beslutades att nya stadgar skulle godkännas, vilket då innebar att dessa även skulle godkännas vid ytterligare en föreningsstämma för att vinna laga kraft. Vidare beslutades att fastigheten skulle målas i en ny kulör samt att balkonger mot innergården skulle ändra utseende, om Stadsbyggnadskontoret godkände detta.

- Vid årsstämman beslutades sedan att slutgiltigt anta föreningens nya stadgar.
- Arbete med att ta fram likformiga namnskyltar till utsidan av lägenhetsdörrarna har inletts.
- En ny underhållsplan ska tas fram, då den nuvarande har genomförts. Även detta arbete har initierats under året.
- En ny hemsida har tagits fram och hittas på <http://fikontradet22.bostadsrattarna.se>.
- Föreningen har mottagit ekonomisk kompensation från vår ekonomiska förvaltare på grund av felaktig hantering av lokalhyresgästkontrakt.
- Styrelsen har under året tagit ut ett arvode om ett prisbasbelopp, enligt stämmans beslutande.

Avtal

- Avtalen med SBC (ekonomisk förvaltning) samt Swedbank (lån) har omförhandlats. Föreningens samtliga lån flyttades då över till Swedbank.
- MälarEnergj har förlängt sin leverantör av el till fastigheten med ett nytt femårigt avtal. Avtalet innebar inga större förändringar ekonomiskt.
- Avgifterna för hyresrättskontrakten har förhandlats och höjts med Hyresgästföreningens standardiserade procentsats för året.
- En olovlig andrahandsuthyrning har skett till Air BnB. Den berörda varnades av föreningen och information har publicerats om att detta inte är tillåtet. Olovlig andrahandsuthyrning kan vi värsta fall leda till förverkande av sitt boende och alltså tvångsflytta/försäljning.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

- Torkskåpet i tvättstugan åtgärdades efter att fel hade uppstått i ena fläkten.
- Veteranpoolen anlätades för att rondera fastigheten och utföra "vaktmästarliknande" tjänster.
- Arbete med obligatorisk ventilationskontroll (OVK) pågick under året och i slutet av verksamhetsåret återstod fortfarande några restpunkter på några fåtal lägenheter.
- Flertalet sammankopplade brandvarande installerades under året i gemensamma utrymmen, såsom trapphus och källarförråd.
- Kumla Fasad Team fick uppdraget att genomföra reoveringen av fasader och balkonger. Tillägg till uppdraget kom senare att även omfatta taket. Allt arbete utom några få detaljer och slutbesiktning slutfördes under verksamhetsåret. Totalkostnaden, inklusive tilläggsarbeten, hölls inom ramen för budgetering av hela projektet.

- Tre lägenhetsinnehavare har på egen bekostnad byggt franska balkonger i samband med fasadrenoveringen.
- Nya entrédörrar installerades mot innergård samt Bergsgatan. Mot innergården förseddes dörren även med kod dosa för inpassage.
- Provboringar och undersökning skedde i garaget i syfte att förbereda underhållsåtgärder. Arbetet har varit tidsomfattande och har inkluderat att utreda bl.a. teknisk status, samverkan med Stockholms lokaltrafik (SL) samt Stadsbyggnadskontoret om ansvars- och tillståndsförhållanden.
- Mindre underhållsåtgärder har genomförts i föreningens kvarvarande hyresrätter.
- En utomhuskran för vatten har installerats mot innergården.
- Radonmätning har genomförts, skickats in för analys samt godkänts för fastigheten.
- Ett ca tiotal cyklar där ingen ägare gett sig till känna har forslats bort från fastighetens mark.
- En vattenskada i källaren samt för en medlemslägenhet har uppdagats under året, vilken har behövts åtgärdas. Vid verksamhetsårets upphörande hade alla åtgärder för att stoppa, eliminera och återställa skadan skett. Dock inte slutförande av skadereglering med t.ex. kostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	683	682	714
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 787	1 682	1 744	1 319
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 601	8 243	8 243	8 845
Elkostnad/m ² totalyta	72	74	71	60
Värmekostnad/m ² totalyta	146	145	146	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	19	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	136	227	248
Soliditet (%)	65	71	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 351	209	-533	305
Nettoomsättning (tkr)	2 356	2 334	2 365	2 450

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m² bostäder och 91 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	197 043	189 348	-181 653	189 348
S:a bundet eget kapital	48 225 851	189 348	-181 653	48 218 156
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 888 799	-189 348	390 608	-3 090 059
Årets resultat	-4 351 196	-4 351 196	-208 955	208 955
S:a ansamlad förlust	-7 239 995	-4 540 544	181 653	-2 881 104
S:a eget kapital	40 985 856	-4 351 196	0	45 337 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 351 196
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 699 451
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 348
summa balanserat resultat	-7 239 995
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	197 043
att i ny räkning överförs	-7 042 952

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 210	2 334 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 633	45 260
Summa rörelseintäkter		2 421 843	2 379 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 749 582	-1 135 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 648	-197 735
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-43 295
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-465 168	-465 168
Summa rörelsekostnader		-6 538 194	-1 841 490
RÖRELSERESULTAT		-4 116 351	538 208
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327	333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 171	-329 586
Summa finansiella poster		-234 844	-329 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 351 196	208 955
ÅRETS RESULTAT		-4 351 196	208 955

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	62 481 865	62 947 033
Summa materiella anläggningstillgångar	62 481 865	62 947 033
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 481 865	62 947 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	439	1 364
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	555 152	878 794
Summa kortfristiga fordringar	555 591	880 158
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 123	110 013
Summa kassa och bank	1 123	110 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	556 714	990 171
SUMMA TILLGÅNGAR	63 038 578	63 937 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll	Not 11	197 043	189 348
Summa bundet eget kapital		48 225 851	48 218 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 888 799	-3 090 059
Årets resultat		-4 351 196	208 955
Summa fritt eget kapital		-7 239 995	-2 881 104
SUMMA EGET KAPITAL		40 985 856	45 337 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	18 200 000
Summa långfristiga skulder		0	18 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 200 000	0
Leverantörsskulder		289 736	83 479
Skatteskulder		2 501	1 533
Övriga skulder		54 720	73 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	505 765	241 838
Summa kortfristiga skulder		22 052 722	400 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 038 578	63 937 204

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 507 020	1 507 020
Hyror bostäder	127 368	126 182
Hyror lokaler momspliktiga	104 543	85 466
Hyror lokaler	145 203	143 204
Hyror garage moms	36 000	37 000
Hyror garage	218 000	222 000
Kabel-TV intäkter	-5 220	5 190
Bredbandsintäkter	48 420	42 630
Elintäkter	172 977	165 747
Avgift andrahandsuthyrning	1 896	0
Öresutjämning	3	-1
	2 356 210	2 334 438

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	54 020	45 260
	Övriga intäkter	11 613	0
		65 633	45 260
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 274	0
	Städning entreprenad	30 395	30 172
	Städning enligt beställning	2 750	0
	Sotning	21 783	0
	Hissbesiktning	2 156	4 119
	Myndighetstillsyn	1 418	7 145
	Gemensamma utrymmen	1 027	0
	Gård	8 529	4 237
	Serviceavtal	17 700	18 467
	Förbrukningsmateriel	4 868	4 217
	Brandskydd	4 154	0
		101 053	68 358
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 066	0
	Sophantering/återvinning	0	3 620
	Entré/trapphus	318	0
	Lås	28 664	0
	VVS	5 391	20 395
	Elinstallationer	0	9 301
	Hiss	20 436	74 112
	Garage/parkering	20 000	814
	Vattenskada	73 039	0
		152 914	108 242
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	151 480	0
	Elinstallationer	0	10 599
	Fasad	4 538 286	30 750
	Fönster	0	140 304
		4 689 766	181 653
	Taxebundna kostnader		
	El	173 467	177 816
	Värme	353 510	350 461
	Vatten	48 861	45 978
	Sophämtning/renhållning	60 590	34 448
		636 428	608 703
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 418	34 418
	Kabel-TV	7 575	7 458
	Bredband	55 440	55 440
		97 433	97 316
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 988	71 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 749 582	1 135 292

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 144	613
	Juridiska åtgärder	17 920	66 155
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 053	15 808
	Föreningskostnader	1 121	0
	Styrelseomkostnader	9 643	9 318
	Fritids- och trivselkostnader	469	2 449
	Förvaltningsarvode	86 031	91 064
	Administration	43 020	4 601
	Korttidsinventarier	4 680	6 720
	Konsultarvode	72 943	0
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	0
		263 648	197 735

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	32 616
	Sociala kostnader	14 296	10 679
		59 796	43 295

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	219 715	219 715
	Förbättringar	245 453	245 453
		465 168	465 168

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 728 932	66 728 932
	Utgående anskaffningsvärde	66 728 932	66 728 932
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 781 899	-3 316 730
	Årets avskrivningar enligt plan	-465 168	-465 168
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 247 067	-3 781 899
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 481 865	62 947 033
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 957 310	32 957 310
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 116 000	26 116 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		63 116 000	63 116 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	61 800 000
	Lokaler	1 316 000	1 316 000
		63 116 000	63 116 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	150 000
	Utrangering/försäljning	0	-150 000
	Utgående anskaffningsvärde	0	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-150 000
	Utrangering/försäljning	0	150 000
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 278	5 343
	Klientmedel hos SBC	548 874	873 451
		555 152	878 794
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	189 348	568 777
	Reservering enligt stadgar	189 348	189 348
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-181 653	-568 777
	Vid årets slut	197 043	189 348

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,053 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	1,203 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
Swedbank	0,957 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
Swedbank	0,000 %	0	1 700 000	Löst lån
SEB	0,000 %	0	5 000 000	Löst lån
Swedbank	0,522 %	5 000 000	0	Rörligt
Swedbank	0,597 %	4 700 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		21 200 000	18 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 200 000	0	
		0	18 200 000	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	0
Sociala avgifter	14 296	0
Ränta	24 223	25 366
Avgifter och hyror	224 433	216 472
Fasad	197 313	0
	505 765	241 838

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2019-01-20 hölls en extra föreningsstämma där det beslutades att godkänna byggandet av franska balkonger för åtta lägenheter, samt att föreningen ska anta linjen att teckna ett nytt avtal med leverans av fastighetsnät avseende bredband med högre hastighet och motsvarande pris som idag.

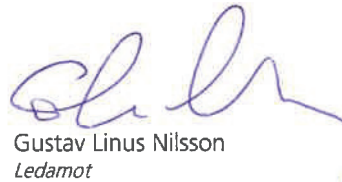
Under första halvåret 2019 planeras en större renovering av garaget och där tillhörande källarutrymmen. Renoveringen innebär att garaget blir obrukbart under ca en månad, samt då innebär ett visst intäktsbortfall och med stor sannolikhet ett tillfälligt lån som dock ska kunna betalas tillbaka under 2019.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 4 2019



Fred Alan Torbjörn Björk
Ledamot



Gustav Linus Nilsson
Ledamot




Carl Joakim Sunnhed
Ledamot



Lucas Erik Hans Tiblem
Ledamot



Linda Maria Kaarina Virkkala
Ledamot



Bengt Peter Wittorf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019



Jörgen 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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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:

m

- 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.

W

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 revisionsd 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 30 april 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor