



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fikonträdet 22



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Marielle Danelljan           | Ordförande |
| Caroline Cernesl             | Ledamot    |
| Roger Dorf                   | Ledamot    |
| Philip Jarbo                 | Ledamot    |
| Ludvig Carl Theodor Svensson | Ledamot    |

Stephan Martin Terning                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Göran Carlsson  
Anna Harvard

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-01-25. Nya ledamöter, beslut om digitalt låssystem.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Fikonträdet 22       | 2005    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

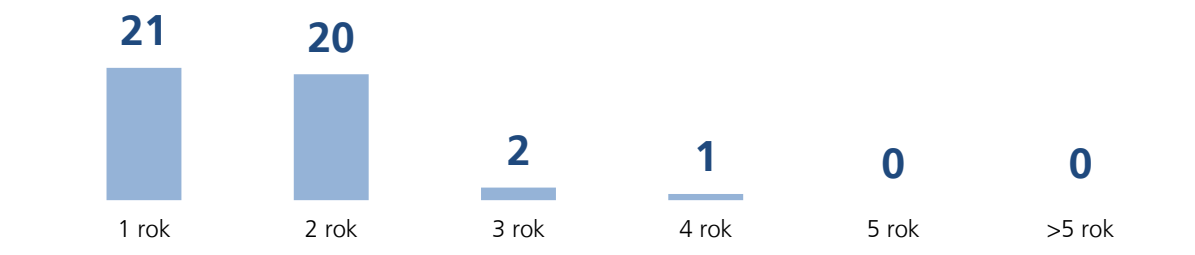
Fastigheten bebyggdes 1935 - 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 742 m<sup>2</sup>, varav 2 329 m<sup>2</sup> utgör boyta och 413 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> | 2022-08-31 |
| Mederinav Medical      | 50 m <sup>2</sup> | 2024-01-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll  | År          | Kommentar   |
|---|-------------|---|
| Stege för neutral tillträdesväg till tak                        | 2020        |   |
| Översyn & installation av ventilation<br>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<br>innergård samt tre nya franska<br>balkonger |
| Fasader   | 2018        | Inklusive kulörbyte   |
| Tak   | 2018        |   |
| Installation av uppfällbar barnvagns-<br>och cykelramp i entrén | 2016        |   |
| Fönsterrenovering   | 2016 - 2017 | Inklusive inrättande av<br>energisparglas                                       |
| Installation av 15 st säkerhetsdörrar                           | 2016        | Bekostat av lägenhetsinnehavarna<br>själva                                      |
| Installation av luftrenare i källaren                           | 2016        | I soprummet   |
| Utjämning garagededfart   | 2016        |   |
| Installation av fastighetsnät                                   | 2015        | Bredband  |
| Installation av postboxar                                       | 2015        |   |
| Montering brytskydd på källardörrar<br>samt garageport          | 2015        |   |
| Byggande av trädäck till<br>innergården                         | 2015        |   |
| Mindre elarbeten  | 2015        | Rensning och effektivisering  |
| Driftsättning ventilationssystem i<br>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<br>tvättstugan            | 2011        |   |
| Renovering ett antal fönster mot<br>innergård                   | 2009        |   |
| Renovering affärslokaler  | 2008        |   |
| Renovering trapphus   | 2007        |   |
| Stambyte  | 2007        |   |
| Gårdsrenovering   | 2005 - 2006 |   |
| Renovering elstigar   | 2005 - 2006 |   |
| Planerat underhåll  | År          |   |
| Gårdsutredning  | 2022        |   |
| Garageporten fjärrstyrning                                      | 2022        |   |
| Takstege  | 2022        |   |
| Utbyte och injustering ventiler<br>(stammar och radiatorer)     | 2022        |   |
| OVK lägenheter  | 2024        |   |
| Underhållsmålning fönster                                       | 2024        |   |
| Målning alternativt utbyte<br>smidesstaket (innergården)        | 2024        |   |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                                   | Leverantör                               |
|---|--|
| Ekonomisk förvaltning                   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB      |
| Jour                                    | Securitas Bevakning AB                   |
| TV basutbud (fastighetsnät)             | Tele2                                    |
| 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                                |
| Vaktmästeritjänster/fastighetskötsel    | Veteranpoolen 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                               |

## Föreningens ekonomi

- Avgiften sänktes från och med 2021-01-01 med 19 procent till 550 kr/kvm/år samt att elkostnaden inkluderades i avgiften.

- Räntan avseende två av föreningens lån om totalt 7 400 000 kr har bundits på två år till 0,42 procent. Vid årets utgång uppgick snitträntan för föreningens lån till 0,48 procent.

- I december togs beslut om att amortera 220 000 kr. Amorteringen genomfördes i januari 2022.

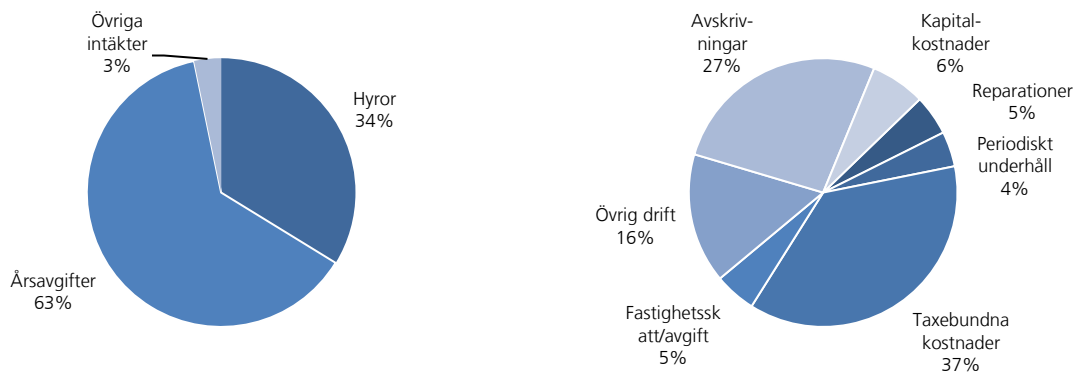
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2070.

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>          |                  |                  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>565 455</b>   | <b>152 961</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 935 774        | 2 506 388        |
| Finansiella intäkter                     | 179              | 98               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 41 682           |
|  | <b>1 935 953</b> | <b>2 548 169</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 170 250        | 1 647 483        |
| Finansiella kostnader                    | 115 226          | 203 682          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 1 118            | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 100 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 184 509          |
|  | <b>1 329 022</b> | <b>2 135 675</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 172 386</b> | <b>565 455</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>606 931</b>   | <b>412 494</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Administration/information

- Årsstämman hölls som en hybridstämma med fysisk närvaro men med möjlighet att poströsta. Stämman beslutade att inte förlänga avtalet med ComHem för distribution av TV-basutbud.

- Styrelsen som valdes vid årsstämman beslutade att inte ta ut ett arvode.

- Styrelsen har uppdaterat numreringen hos SBC gällande garageplatserna.

- Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har setts över med komplettering av brandvarnare på alla lägenhetsplan.

### Avtal

- Avgifterna gällande föreningens två hyresrätter har förhandlats och höjts med Hyresgästföreningens standardiserade procentsats för året, 1,75 procent.

- Lokalhyresavtalet med Lena Huden har av hyresgästen sagts upp för omförhandling.

### Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

- Utfört fasadrenoveringens tvåårsbesiktning.

- Styrelsen har beslutat om valet av ett nytt låssystem, Assa Abloy Pulse. Det digitala låssystemet ger kontroll över alla nycklar, som lätt kan uppdateras samt skräddarsys för en flexibel behörighet.

- Styrelsen har och kommer fortsatt arbeta med att skapa ett enhetligt utseende i trapphuset. Nya dörrskyltar har därför presenterats för medlemmarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018   |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 551   | 681   | 680   | 683    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 898 | 1 894 | 1 855 | 1 787  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 535 | 9 535 | 9 580 | 9 601  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 70    | 64    | 66    | 72     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 130   | 119   | 131   | 146    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21    | 19    | 15    | 20     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 42    | 74    | 72    | 97     |
| Soliditet (%)                            | 66    | 65    | 65    | 65     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 185   | 190   | -534  | -4 351 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 871 | 2 288 | 2 336 | 2 356  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 329 m<sup>2</sup> bostäder och 413 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>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       | 838 665                    | 556 380                  | -274 095   | 556 380                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>48 867 473</b>          | <b>556 380</b>           | <b>-274 095</b>  | <b>48 585 188</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -8 225 339                 | -556 380                 | 464 248  | -8 133 207                 |
| Årets resultat                 | 185 309                    | 185 309                  | -190 153   | 190 153                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-8 040 030</b>          | <b>-371 071</b>          | <b>274 095</b>   | <b>-7 943 054</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>40 827 443</b>          | <b>185 309</b>           | <b>0</b>   | <b>40 642 134</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | 185 309           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 668 959        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -556 380          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-8 040 030</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 74 685            |
| <b>-7 965 345</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 871 366         | 2 288 064         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 64 408            | 218 324           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 935 774</b>  | <b>2 506 388</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 084 113        | -1 385 233        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -112 661          | -200 089          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | 26 525            | -62 160           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -465 168          | -465 168          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 635 418</b> | <b>-2 112 651</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>300 356</b>    | <b>393 737</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 179               | 98                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -115 226          | -203 682          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-115 047</b>   | <b>-203 584</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>185 309</b>    | <b>190 153</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>185 309</b>    | <b>190 153</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>   |                   |                   |
| Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>                           | 61 086 359        | 61 551 528        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                   | <b>61 086 359</b> | <b>61 551 528</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  | <b>61 086 359</b> | <b>61 551 528</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>  |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span> | 1 019 056         | 555 954           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>  | <b>1 019 056</b>  | <b>555 954</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>   |                   |                   |
| Kassa och bank  | 170 329           | 25 383            |
| <b>Summa kassa och bank</b>   | <b>170 329</b>    | <b>25 383</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>  | <b>1 189 386</b>  | <b>581 337</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   | <b>62 275 745</b> | <b>62 132 864</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 48 028 808        | 48 028 808        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 838 665           | 556 380           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>48 867 473</b> | <b>48 585 188</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -8 225 339        | -8 133 207        |
| Årets resultat                                 |           | 185 309           | 190 153           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-8 040 030</b> | <b>-7 943 054</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>40 827 443</b> | <b>40 642 134</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 7 400 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 400 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 13 700 000        | 21 100 000        |
| Leverantörsskulder                             |           | 71 754            | 66 633            |
| Skatteskulder                                  |           | 13 637            | 25 473            |
| Övriga skulder                                 |           | 65 037            | 71 314            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 197 874           | 227 311           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>14 048 302</b> | <b>21 490 731</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>62 275 745</b> | <b>62 132 864</b> |

## 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 årsboks slutet. 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           | 2021   | 2020   |
|-------------------------|--------|--------|
| 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/terrass         | 50 år  | 50 år  |
| Fastighetsreoveringar   | 50 år  | 50 år  |
| Fönster                 | 20 år  | 20 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 219 491        | 1 507 258        |
| Hyror bostäder             | 132 647          | 130 158          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 108 937          | 108 636          |
| Hyror lokaler              | 151 305          | 153 275          |
| Hyror garage moms          | 94 500           | 87 500           |
| Hyror garage               | 166 200          | 173 000          |
| Kabel-TV intäkter          | 240              | 1 855            |
| Bredbandsintäkter          | 1 200            | 13 900           |
| Elintäkter                 | -5 487           | 104 308          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 2 314            | 8 172            |
| Öresutjämning              | 20               | 3                |
|                            | <b>1 871 366</b> | <b>2 288 064</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>          | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | Extra statligt stöd                    | 0                | 149 738          |
|              | Återbäring försäkringsbolag            | 64 240           | 61 320           |
|              | Övriga intäkter                        | 168              | 7 266            |
|              |  | <b>64 408</b>    | <b>218 324</b>   |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 5 079            | 10 456           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 2 390            | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 32 928           | 32 928           |
|              | Hissbesiktning                         | 3 513            | 4 382            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 6 224            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 270              | 0                |
|              | Gård                                   | 5 664            | 7 042            |
|              | Serviceavtal                           | 29 660           | 30 922           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 552              | 11 751           |
|              | Brandskydd                             | 4 680            | 37 244           |
|              |  | <b>90 960</b>    | <b>134 725</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 11 566           | 0                |
|              | Sophantering/återvinning               | 2 302            | 3 401            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 2 166            |
|              | Lås                                    | 0                | 1 637            |
|              | VVS                                    | 10 243           | 26 749           |
|              | Ventilation                            | 0                | 6 224            |
|              | Hiss                                   | 25 176           | 139 485          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 5 825            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 29 770           | 0                |
|              | Vattenskada                            | 0                | 3 087            |
|              |  | <b>84 882</b>    | <b>182 748</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 0                | 191 000          |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 37 100           |
|              | VVS                                    | 0                | 40 000           |
|              | Värmeanläggning                        | 74 685           | 0                |
|              | Tak                                    | 0                | 20 663           |
|              |  | <b>74 685</b>    | <b>288 762</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 191 979          | 176 514          |
|              | Värme                                  | 355 323          | 325 652          |
|              | Vatten                                 | 56 569           | 52 582           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 45 010           | 41 813           |
|              |  | <b>648 881</b>   | <b>596 561</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 37 043           | 35 874           |
|              | Kabel-TV                               | 7 437            | 7 366            |
|              | Bredband                               | 52 380           | 52 671           |
|              |  | <b>96 860</b>    | <b>95 911</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>87 846</b>    | <b>86 526</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 084 113</b> | <b>1 385 233</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 1 875          | 6 433          |
|              | Juridiska åtgärder              | 0              | 5 818          |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 1 531          | 3 600          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 18 796         | 18 547         |
|              | Föreningskostnader              | 858            | 436            |
|              | Styrelseomkostnader             | 3 166          | 14 015         |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 439            | 1 034          |
|              | Förvaltningsarvode              | 54 024         | 64 102         |
|              | Administration                  | 3 510          | 6 001          |
|              | Korttidsinventarier             | 5 699          | 0              |
|              | Konsultarvode                   | 16 993         | 73 388         |
|              | Tidningar facklitteratur        | 0              | 1 006          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 770          | 5 710          |
|              |                                 | <b>112 661</b> | <b>200 089</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|--------------|--|----------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |               |
|              | Styrelse                                 | -18 509        | 47 300        |
|              | Sociala kostnader                        | -8 016         | 14 860        |
|              |  | <b>-26 525</b> | <b>62 160</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 219 715        | 219 715        |
|              | Förbättringar        | 245 453        | 245 453        |
|              |                      | <b>465 168</b> | <b>465 168</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | 66 728 932        | 66 728 932        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>66 728 932</b> | <b>66 728 932</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|               | Vid årets början                              | -5 177 404        | -4 712 236        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -465 168          | -465 168          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-5 642 572</b> | <b>-5 177 404</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>61 086 359</b> | <b>61 551 528</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 32 957 310        | 32 957 310        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 27 365 000        | 27 365 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 64 000 000        | 64 000 000        |
|               |   | <b>91 365 000</b> | <b>91 365 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|               | Bostäder                                      | 89 000 000        | 89 000 000        |
|               | Lokaler                                       | 2 365 000         | 2 365 000         |
|               |   | <b>91 365 000</b> | <b>91 365 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                   | 17 000            | 14 712            |
|               | Momsavräkning                                 | 0                 | 1 170             |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 698 995           | 540 072           |
|               | Räntekonto hos SBC                            | 303 061           | 0                 |
|               |   | <b>1 019 056</b>  | <b>555 954</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Vid årets början                              | 556 380           | 274 095           |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 556 380           | 556 380           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | -274 095          | -274 095          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>838 665</b>    | <b>556 380</b>    |



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                       | 0,420 %                               | 3 500 000                          | 3 500 000                          | 2023-09-25                       |
| Swedbank                                       | 0,504 %                               | 4 000 000                          | 4 000 000                          | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,420 %                               | 3 900 000                          | 3 900 000                          | 2023-09-25                       |
| Swedbank                                       | 0,488 %                               | 4 700 000                          | 4 700 000                          | Rörligt                          |
| Swedbank                                       | 0,523 %                               | 5 000 000                          | 5 000 000                          | Rörligt                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>21 100 000</b>                  | <b>21 100 000</b>                  |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -13 700 000                        | -21 100 000                        |                                  |
|  |                                       | <b>7 400 000</b>                   | <b>0</b>                           |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 100 000 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

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 000 000        | 26 000 000        |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 0                 | 65 807            |
| Sociala avgifter   | 0                 | 22 874            |
| Ränta              | 7 358             | 8 967             |
| Avgifter och hyror | 190 516           | 129 663           |
|                    | <b>197 874</b>    | <b>227 311</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen har implementerat ett nytt låssystem till gemensamma utrymmen, Assa Abloy Pulse.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Marielle Danelljan  
Ordförande

Caroline Cernesl  
Ledamot

Roger Dorf  
Ledamot

Philip Jarbo  
Ledamot

Ludvig Carl Theodor Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fikonrådet 22  
Org.nr. 716460-2646

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fikonrådet 22 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fikonrådet 22 för år 2021 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 över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)