

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fikonträdet 22



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl Joakim Sunnhed	Ordförande
Gustav Linus Nilsson	Vice ordförande
Lovisa Maria Jönsson	Sekreterare
Per Tobias Tetzell	Kassör
Karl Erik Oskar Evertsson	Fastighetsansvarig
Erik Paul Stefan Jakobsson	Ledamot
Bengt Peter Wittorf	Ledamot

Fred Alan Torbjörn Björk	Suppleant
Tina Nikolina Joona	Suppleant
Stephan Martin Terning	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Tobias Tetzell.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern

Auktoriserad revisor Jörgen
Schumacher

Valberedning

Mohammed Al Nusif

Sammanställande

Göran Carlsson

Caroline Claus

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14.

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.

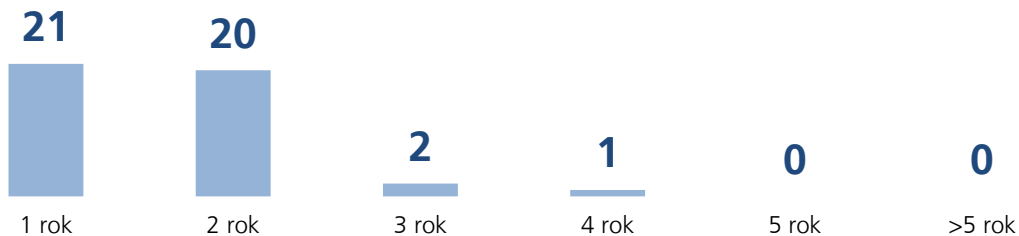
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 419 m², varav 2 208 m² utgör lägenhetsyta för bostadsrätter, 120 m² utgör lägenhetsyta för hyresrätter 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	2018-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av uppfällbar barnvagns- och cykelramp i entrén	2016	
Fönsterrenovering	2016	Inklusive inrättande av energisparglas
Installation av 15 st säkerhetsdörrar	2016	Bekostat av lägenhetsinnehavarna själva
Installation av luftrenare i källaren	2016	I soprummet
Utjämning garagedfart	2016	
Installation av postboxar	2015	
Montering brytskydd på källardörrar samt garageport	2015	
Mindre elarbeten	2015	Rensning och effektivisering
Installation av fastighetsnät	2015	Bredband
Byggande av trädäck till innergården	2015	
Driftsättning ventilationssystem i garage	2014	
Renoverat taket	2012	
Putsat om delar av fasaden i söder	2012	
Renoverat två kungsbalkonger	2012	
Nya torktumlare samt ventilation till tvättstugan	2011	
Installation av fjärrvärme	2011	
Renovering ett antal fönster mot innergård	2009	
Renovering affärslokaler	2008	
Stambyte	2007	
Renovering trapphus	2007	
Renovering elstigar	2005 - 2006	
Gårdsrenovering	2005 - 2006	
Planerat underhåll	År	
Fasader	2017-2018	
Balkonger	2017-2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

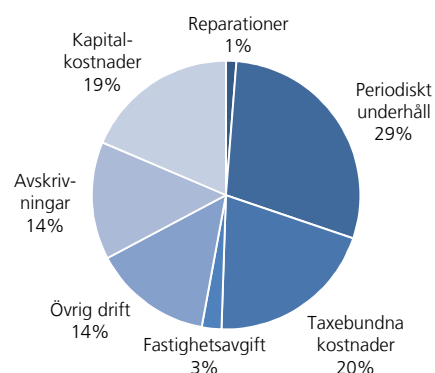
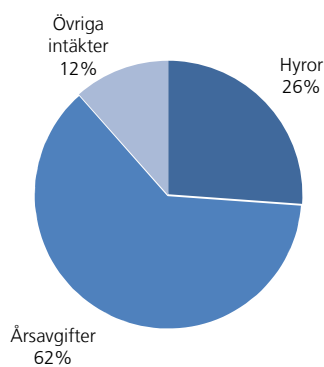
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god vilket byggs på en god kontroll över fasta intäkter och utgifter, tillsammans med en handlingsfrihet i nuvarande avskrivningsbudgetering. Vidare så följer föreningen ränteläget och har under året lagt om ytterligare en lånedel till rörligt lån, vilket fortsätter att skapa en positiv räntespiral som gör att vi kan fortsätta att amortera på lånen. Föreningen amorterade också under året 400 000 sek och kunde ändå betala fönsterrenoveringen kontant, det vill säga utan något tillfört lån. Ett nytt treårigt avtal med en lägenhetsinnehavare som inkluderar indexhöjning ger också stabilitet på intäkterna från affärslokalerna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 052 608	1 371 890
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 416 323	2 502 906
Finansiella intäkter	1 455	935
Minskning kortfristiga fordringar	6 643	4 553
Medlemsinsatser	0	5 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 006 153	52 631
	3 430 575	7 561 025
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 984 839	1 274 243
Finansiella kostnader	548 267	606 063
Ökning av materiella anläggningstillgångar	195 000	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	6 000 000
	3 128 106	7 880 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 355 077	1 052 608
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 468	-319 281

*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 1 268 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

Avtal

Under året har avtal tecknats med nya firmor för underhåll och besiktning av hiss och garageport. Både hiss och garageport har därefter besiktigats och godkänts. I stort har hissen fungerat utan några problem, förutom en tid efter den genomförda fönsterrenoveringen, vilket renderade i en del extrakostnader. Garageporten har ingen felhistorik från det gångna året. Vissa investeringar i form av underhållsåtgärder är även genomförda på hissen.

En ny firma har tagit över städningen av huset och utfallet under året har varit bättre kvalitet till lägre pris.

Nya treåriga avtal har tecknats med en affärslokal och även för basutbud TV med ComHem, då till ett nästan halverat pris jämfört med tidigare.

Underhåll och drift

Föreningen har genomfört en fönsterrenovering av samtliga lägenhetsfönster och samtidigt genomfört ett kulörbyte i syfte att få till en trevligare fasad. I och med fönsterbytet installerades också energisparglas i de renoverade fönstren.

Vidare har innergården setts över och växter har tillförts i syfte att ytterligare medverka till en inbjudande innergård. En uppfällbar barnvagns- och cykelramp har installerats för att göra det smidigare med transporter i trappan. Även i garaget har nedfarten jämnats till för att underlätta in- och utfart.

Föreningen samordnade upphandling av säkerhetsdörrar och erbjöd de boende att delta i detta för egen kostnad. 34 % av lägenheterna deltog i detta och det finns nu en hänvisning för säkerhetsdörr så att trapphuset kan fortsatt se likformigt ut, samtidigt som säkerhetsdörrarna bidrar till ökat brandskydd, mindre lyhörighet och är inbrottsäkrare än de tidigare dörrarna.

Viss investering har gjorts i de två hyresrätterna i huset i form av vitvaruuppggradering och målningsarbeten i samband med fönsterrenoveringen.

Sopsugen har mötts av mindre stopp och behov av åtgärder från entreprenören än föregående år, vilket är positivt, då detta har varit en onödig utgift för föreningen. I källaren (soprummet) har dessutom en luftrenare installerats i syfte att försöka förbättra lukten kring sopbehållaren.

Föreningen

Under året har en medlemsenkät skickats ut till de boende för att fånga in åsikter och förslag. Svarsfrekvensen var relativt låg men de synpunkter som kunde fångas in finns med på städdagar eller i långsiktiga planer för beredning och beslut.

Ett nytt sätt att rapportera el har applicerats, så att de boende själva rapporterar in sin mätarställning direkt på nätet. Det har inte fungerat helt felfritt men har minskat den administrativa bördan som el-rapporteringen innebär.

Föreningen har under året granskats av Stockholm stad och Miljöförvaltningen. Efter att ha åtgärdat inställningar i undercentralen så löstes det tidigare problemet med långsam varm- och kallvattenomställning och föreningen kunde godkännas på kontrollen.

Styrelsen har på nytt reviderat och fastställt en styrelseinstruktion för att tydliggöra roller och befogenheter under mandatperioden.

Styrelsen har under året bestått av sju (7) ledamöter samt tre (3) suppleanter, vilket är det maximala antalet styrelsen kan bestå av enligt stadgarna. En fulltalig styrelse har varit en positiv möjlighet till att genomföra förvaltningsaktiviteter för föreningen. Det innebär också redan i styrelsen en god förankring, då 23,8 % av föreningens bostadsrättslägenheter är representerade i styrelsen direkt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	714	694	692
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 744	1 319	1 492	1 465
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 243	8 845	11 698	11 698
Elkostnad/m ² totalyta	71	60	54	66
Värmekostnad/m ² totalyta	146	136	124	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	227	248	307	305
Soliditet (%)	70	71	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-533	305	286	137
Nettoomsättning (tkr)	2 365	2 450	2 316	2 295

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	568 777	189 348	-164 269	543 698
S:a bundet eget kapital	48 597 585	189 348	-164 269	48 572 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 936 094	-189 348	469 601	-3 216 347
Årets resultat	-533 394	-533 394	-305 332	305 332
S:a ansamlad förlust	-3 469 488	-722 742	164 269	-2 911 015
S:a eget kapital	45 128 097	-533 394	0	45 661 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-533 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 746 746
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-189 348</u>
summa balanserat resultat	-3 469 488

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

<u>568 777</u>
-2 900 711

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 364 873	2 450 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 450	52 560
Summa rörelseintäkter		2 416 323	2 502 906
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 793 208	-1 043 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 471	-226 727
Personalkostnader	Not 6	-30 160	-4 242
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 067	-318 203
Summa rörelsekostnader		-2 402 906	-1 592 446
RÖRELSERESULTAT		13 418	910 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		1 455	935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 267	-606 063
Summa finansiella poster		-546 812	-605 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 394	305 332
ÅRETS RESULTAT		-533 394	305 332

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 63 412 202	63 635 268
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	63 412 202	63 635 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 412 202	63 635 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 994	3 886
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 196 140	929 179
Summa kortfristiga fordringar	1 198 134	933 065
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	164 813	134 056
Summa kassa och bank	164 813	134 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 362 947	1 067 121
SUMMA TILLGÅNGAR	64 775 148	64 702 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll	Not 11	568 777	543 698
Summa bundet eget kapital		48 597 585	48 572 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 936 094	-3 216 347
Årets resultat		-533 394	305 332
Summa fritt eget kapital		-3 469 488	-2 911 015
SUMMA EGET KAPITAL		45 128 097	45 661 491
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 200 000	18 200 000
Summa långfristiga skulder		18 200 000	18 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	400 000
Leverantörsskulder		1 065 721	71 833
Övriga skulder		58 561	106 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	322 769	262 695
Summa kortfristiga skulder		1 447 051	840 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 775 148	64 702 390

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	266 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fastighetsrenoveringar	50 år	50 år
Yttre anläggningar	50 år	50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Elanläggning	50 år	50 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 505 660	1 501 119
Hyror bostäder	125 638	131 170
Hyror lokaler momspliktiga	207 133	242 131
Hyror lokaler	35 280	0
Hyror garage moms	39 000	30 000
Hyror garage	225 000	230 000
Kabel-TV intäkter	9 768	10 968
Bredbandsintäkter	42 735	29 820
Elintäkter	174 658	170 274
Övriga debiterade avgifter	0	104 860
Öresutjämning	1	4
	2 364 873	2 450 346

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Återbäring försäkringsbolag	58 400	52 560
	Övriga intäkter	-6 950	0
		51 450	52 560
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	43 496	46 166
	Hissbesiktning	6 863	0
	Myndighetstillsyn	9 720	0
	Gemensamma utrymmen	19 445	0
	Gård	13 184	26 222
	Serviceavtal	32 656	17 416
	Förbrukningsmateriel	5 260	1 580
	Teleport/hissanläggning	1 437	0
	Störningsjour och larm	0	10 936
	Brandskydd	447	0
		132 508	102 321
	Reparationer		
	Lokaler	0	2 800
	Tvättstuga	2 829	4 426
	Sophantering/återvinning	1 000	3 673
	Lås	2 607	30 026
	VVS	7 612	5 650
	Ventilation	0	6 762
	Elinstallationer	3 341	21 450
	Hiss	19 197	2 568
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 084
		36 585	79 439
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	37 538
	Bredband	0	126 731
	Fönster	856 461	0
		856 461	164 269
	Taxebundna kostnader		
	El	171 237	146 958
	Värme	354 196	331 735
	Vatten	46 920	38 978
	Sophämtning/renhållning	27 666	30 059
		600 019	547 730
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 984	31 605
	Kabel-TV	10 548	11 568
	Bredband	55 151	41 231
		98 683	84 404
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 952	65 112
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 793 208	1 043 274

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 218	5 480
	Juridiska åtgärder	10 938	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 998	14 378
	Föreningskostnader	22 532	4 015
	Styrelseomkostnader	10 455	8 281
	Fritids- och trivselkostnader	1 788	0
	Förvaltningsarvode	88 244	84 780
	Administration	4 538	6 023
	Korttidsinventarier	0	6 495
	Konsultarvode	4 958	97 275
	Tidningar facklitteratur	1 802	0
		161 471	226 727
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 267	3 996
	Kostnadsersättningar	148	246
	Sociala kostnader	3 745	0
		30 160	4 242
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	182 364	82 500
	Förbättringar	235 703	235 703
		418 067	318 203

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 533 932	66 533 932
	Nyanskaffningar	195 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 728 932	66 533 932
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 898 663	-2 580 460
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 067	-318 203
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 316 730	-2 898 663
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 412 202	63 635 268
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 957 310	32 957 310
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 116 000	20 042 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	25 000 000
		63 116 000	45 042 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	44 000 000
	Lokaler	1 316 000	1 042 000
		63 116 000	45 042 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 000	150 000
	Utgående anskaffningsvärde	150 000	150 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 000	-150 000
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-150 000	-150 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	5 341	5 252	
	Skattefordran	535	4 375	
	Klientmedel hos SBC	1 190 264	918 552	
	Fordringar	0	1 000	
		1 196 140	929 179	

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	543 698	508 751	
	Reservering enligt stadgar	189 348	135 126	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 269	-100 179	
	Vid årets slut	568 777	543 698	

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank	3,450 %	4 000 000	4 000 000
	Swedbank	3,220 %	4 000 000	4 000 000
	Swedbank	1,550 %	3 500 000	3 500 000
	Swedbank	0,517 %	1 700 000	2 100 000
	SEB	3,650 %	5 000 000	5 000 000
				Villkors- ändringsdag
				2018-06-27
				2017-06-27
				Rörligt
				Rörligt
				2017-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		18 200 000	18 600 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-400 000
			18 200 000	18 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 200 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen kompletterar föregående års radonmätning under vintersäsongen (november 2016 till januari 2017) med ytterligare ett par mätpunkter. Alla mätvärden som skickades in under föregående år ligger på en godkänd nivå.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	17 247	0
	Sociala avgifter	3 745	0
	Ränta	49 036	52 636
	Förutbetalda hyror och avgifter	252 741	210 059
		322 769	262 695

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 23 / 5 2017



Tina Nikolina Joonas
Suppleant för Carl Joakim Sunnhed



Gustav Linus Nilsson
Vice ordförande



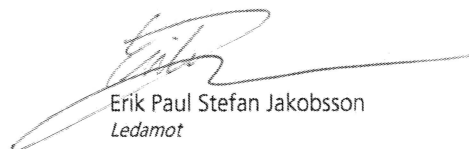
Lovisa Maria Jönsson
Sekreterare



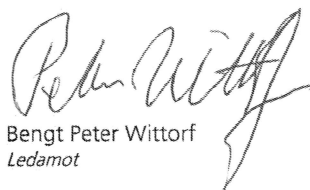
Stephan Martin Terning
Suppleant för Per Tobias Tetzell



Karl Erik Oskar Evertsson
Fastighetsansvarig



Erik Paul Stefan Jakobsson
Ledamot



Bengt Peter Wittorf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2017



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns

någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 22 för år 2016 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 överträdelse 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 2 juni 2017



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor