

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fikonträdet nr 12

Org.nr 769600-2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar och noter	6
Underskrifter	9

SGZ
AND *WCG*
US

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i sin fastighet Fikonträdet 12, Stockholm, upplåta bostäder till medlemmar till nyttjande utan någon tidsbegränsning.

Flerårsjämförelse	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 420 566	1 424 902	1 420 264	1 319 494	1 420 486
Resultat efter finansiella post	-72 682	-153 486	-84 910	-402 776	-33 374
Soliditet*	90,54%	90,26%	90,00%	89,30%	89,00%
Årsavgifter/kvm	482	482	482	442	482
Lån/kvm	868	931	993	1 058	1 120
Vattenkostnad/kvm	20	19	17	16	16
Värmekostnad/kvm	141	145	134	146	159

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott balkonger	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	393 218	-898 771
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				187 659	-187 659
Årets resultat					-72 682
Belopp vid årets utgång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	580 877	-1 159 112

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-1 086 430
årets resultat	-72 682
	<u>-1 159 112</u>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	187 659
i ny räkning överföres	-1 346 771
	<u>-1 159 112</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "sgz", "Arb", "M", and "C".

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 418 488	1 415 796
Övriga föreningsintäkter	2	2 078	9 106
		<u>1 420 566</u>	<u>1 424 902</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-675 195	-691 656
Reparation och underhåll	4	-42 884	-168 271
Fastighetsskatt		-64 295	-62 838
Styrelsearvode	5	-78 099	-52 568
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-204 642	-173 887
Avskrivningar	7,8,9,13	-406 709	-404 241
		<u>-1 471 824</u>	<u>-1 553 461</u>
Rörelseresultat		-51 258	-128 559
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1	15
Räntekostnader		-21 425	-24 942
		<u>-21 424</u>	<u>-24 927</u>
Resultat efter finansiella poster		-72 682	-153 486
Årets resultat		-72 682	-153 486

sgz
an
AB W
us

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,13	7 522 433	7 616 201
Mark	7	4 122 747	4 122 747
Standardförbättringar	8,13	15 673 569	15 982 026
Maskiner och inventarier	9,13	30 294	10 093
		<u>27 349 043</u>	<u>27 731 067</u>
Summa anläggningstillgångar		27 349 043	27 731 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 984	53 424
		<u>64 984</u>	<u>53 424</u>
Kassa och bank		1 168 407	968 190
Summa omsättningstillgångar		1 233 391	1 021 614
SUMMA TILLGÅNGAR		28 582 434	28 752 681



BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 246 484	15 246 484
Upplåtelseavgifter		9 082 466	9 082 466
Kapitaltillskott balkonger		2 127 377	2 127 377
Fond för yttre underhåll		580 877	393 218
		<u>27 037 204</u>	<u>26 849 545</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 086 430	-745 285
Årets resultat		-72 682	-153 486
		<u>-1 159 112</u>	<u>-898 771</u>
Summa eget kapital		25 878 092	25 950 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>1 905 500</u>	<u>2 055 500</u>
Summa långfristiga skulder		1 905 500	2 055 500
Kortfristiga skulder			
Balkongavgifter, underhåll		150 035	131 386
Leverantörsskulder		77 362	70 128
Aktuell skatteskuld		127 900	123 390
Övriga skulder		150 000	150 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter		151 982	155 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>141 563</u>	<u>116 388</u>
Summa kortfristiga skulder		798 842	746 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 582 434	28 752 681

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges
nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2017	2016
	Årsavgifter	1 143 732	1 143 732
	Hysesintäkter lokaler	274 756	272 064
		<u>1 418 488</u>	<u>1 415 796</u>
Not 2	Övriga intäkter	2017	2016
	Pant- och överlåtelseavgifter	443	7 774
	Övriga intäkter	1 635	1 332
		<u>2 078</u>	<u>9 106</u>
Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Vatten	46 998	44 708
	Värme	333 971	344 233
	El	59 620	50 009
	Sophantering	32 934	37 550
	Snöröjning	4 375	26 536
	Kabel-TV	18 512	18 182
	Entrémattor	6 723	6 707
	Hiss enligt avtal	8 563	8 488
	Fastighetsförsäkring	39 177	37 622
	Städning	54 450	54 450
	Övriga avtal	12 598	6 763
	Fastighetsförvaltning	57 274	56 408
		<u>675 195</u>	<u>691 656</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HKS" and "W. AGE".

Not 4 Reparationer och underhåll	2017	2016
Fastighet	24 879	100 400
Tvättstuga	1 878	33 968
Hiss	5 120	3 107
Gård	11 007	30 796
	<u>42 884</u>	<u>168 271</u>
Not 5 Styrelsearvode	2017	2016
Styrelsearvode	60 000	40 000
Sociala avgifter	18 099	12 568
	<u>78 099</u>	<u>52 568</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2017	2016
Revisionsarvode	14 875	26 250
Bankkostnader	4 363	4 211
Medlemsavgifter	4 660	4 660
Internetkostnad	93 289	90 905
Administrativa kostnader	12 576	15 827
Konsultarvode	61 112	1 500
Trivselkostnader	12 657	22 284
Tillsynsavgift	1 110	6 480
Pant- och överlåtelseavgifter	0	1 770
	<u>204 642</u>	<u>173 887</u>
Not 7 Byggnad och mark	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	<u>13 499 500</u>	<u>13 499 500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 499 500	13 499 500
Ingående avskrivningar	-1 760 552	-1 666 784
Årets avskrivningar	-93 768	-93 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 854 320</u>	<u>-1 760 552</u>
Utgående redovisat värde	11 645 180	11 738 948
Redovisat värde byggnader	7 522 433	7 616 201
Redovisat värde mark	4 122 747	4 122 747
	<u>11 645 180</u>	<u>11 738 948</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnaden

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningens fastighet	62 553 000	62 553 000
varav byggnad	21 656 000	21 656 000




Not 8 Standardförbättringar	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	18 399 557	18 399 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 399 557	18 399 557
Ingående avskrivningar	-2 417 531	-2 109 074
Årets avskrivningar	-308 457	-308 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 725 988	-2 417 531
Utgående redovisat värde	15 673 569	15 982 026

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för balkonger, 50 år för fönsterrenoveringar och stambyten samt 20 år för hissrenoveringen. Trapphus och fasad beräknas ha en nyttjandeperiod av 50 år.

Not 9 Maskiner och inventarier	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	255 820	255 820
Årets anskaffning	24 685	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 505	255 820
Ingående avskrivningar	-245 727	-243 711
Årets avskrivningar	-4 484	-2 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 211	-245 727
Utgående redovisat värde	30 294	10 093

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	39 518	35 584
Kabel-TV	4 657	4 599
Bredband	8 764	7 576
Övriga förutbetalda kostnader	12 045	5 665
	64 984	53 424

Not 11 Långfristiga skulder			2017-12-31	2016-12-31
	räntesats	villkorsändring		
SEB 35926488	0,74	2018-05-28	993 000	993 000
SEB 36683007	1,16	2019-10-28	1 062 500	1 212 500
Avgår kortfristig del			-150 000	-150 000
			1 905 500	2 055 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fjärrvärme	37 044	36 796
EI	6 986	6 210
Revisionsarvode	18 000	20 000
Styrelsearvode	78 852	52 568
Räntekostnader	681	814
	141 563	116 388

AKB M

Not 13 Avskrivningar	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	93 768	93 768
Standardförbättringar	41 556	41 556
Fönsterrenoveringar	12 528	12 528
Stambyte	44 808	44 808
Balkonger	21 273	21 273
Hissrenovering	5 496	5 496
Trapphus	42 912	42 912
Fasad	139 884	139 884
Maskiner och inventarier	4 484	2 016
	<u>406 709</u>	<u>404 241</u>

Not 14 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>4 550 850</u>	<u>4 550 850</u>
	4 550 850	4 550 850

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 14 2018


Christina Meuller


Eric Berry

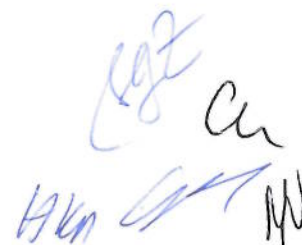

Anna-Karin Berry


Markus Nilsson


Sven Georg Zietler

Min revisionsberättelse har avgivits 2018 - 04 - 09


Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fikonrådet nr 12
Org.nr 769600-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fikonrådet nr 12 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fikonrådet nr 12 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, 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.

Stockholm den 9 april 2018



Emma Johansson
Auktoriserad revisor