

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fikonträdet nr 12

Org.nr 769600-2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar och noter	7
Underskrifter	11

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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 603 069	1 656 051	1 420 036	1 442 588	1 500 159
Resultat efter finansiella poster	-1 285 853	-325 286	-2 500 649	-730 838	-298 528
Soliditet*	81,63%	81,40%	80,42%	90,90%	90,60%
Årsavgifter/kvm bostadsrätt	570	570	482	482	482
Lån/kvm bostadsrätt	1 621	1 712	1 775	741	804
Räntekänslighet	2,4%	2,4%	3,0%	1,2%	0,7%
Elkostnad/kvm bostadsrätt	31	26	17	22	24
Värmekostnad/kvm bostadsrätt	152	158	139	150	149

Förklaring till vissa nyckeltal

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande skulder delas med omsättningen (intäkten).

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	600 000	-5 036 532
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				1 000 000	-1 000 000
Ianspråkstagande av yttre fond				-158 912	158 912
Årets resultat					-1 285 853
Belopp vid årets utgång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	1 441 088	-7 163 473

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-5 877 620
årets resultat	-1 285 853
	<u>-7 163 473</u>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	1 200 000
Ianspråkstagan av yttre fond	-788 975
i ny räkning överföres	-7 574 498
	<u>-7 163 473</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 594 950	1 646 188
Övriga föreningsintäkter	2	8 119	9 863
		<u>1 603 069</u>	<u>1 656 051</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-907 548	-867 872
Reparation och underhåll	4	-1 107 363	-349 738
Fastighetsskatt		-78 979	-75 659
Styrelsearvode	5	-72 700	-71 852
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-226 787	-151 312
Avskrivningar	7,8,9,13	-406 709	-406 709
		<u>-2 800 086</u>	<u>-1 923 143</u>
Rörelseresultat		-1 197 017	-267 092
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-88 836</u>	<u>-61 194</u>
		-88 836	-61 194
Resultat efter finansiella poster		-1 285 853	-328 286
Årets resultat		-1 285 853	-328 286

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,13	7 053 593	7 147 361
Mark	7	4 122 747	4 122 747
Standardförbättringar	8,13	14 131 284	14 439 741
Maskiner och inventarier	9,13	7 874	12 358
		<u>25 315 498</u>	<u>25 722 207</u>
Summa anläggningstillgångar		25 315 498	25 722 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 619	0
Övriga fordringar		0	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>37 802</u>	<u>40 086</u>
		48 421	40 135
Kassa och bank		34 463	1 275 911
Summa omsättningstillgångar		82 884	1 316 046
SUMMA TILLGÅNGAR		25 398 382	27 038 253

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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		1 441 088	600 000
		<u>27 897 415</u>	<u>27 056 327</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 877 620	-4 708 246
Årets resultat		-1 285 853	-328 286
		<u>-7 163 473</u>	<u>-5 036 532</u>
Summa eget kapital		20 733 942	22 019 795
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>0</u>	<u>462 500</u>
Summa långfristiga skulder		0	462 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		153 892	250 060
Aktuell skatteskuld		156 116	151 322
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		3 840 500	3 593 000
Övriga skulder		261 275	224 627
Förskottsbetalda hyror och avgifter		68 353	154 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>184 304</u>	<u>182 270</u>
Summa kortfristiga skulder		4 664 440	4 555 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 398 382	27 038 253

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.

Byggnad	100 år
<i>Standardförbättringar:</i>	
Balkonger	100 år
Fönsterrenoveringar	50 år
Stambyte	50 år
Hissrenovering	20 år
Trapphus	50 år
Fasad	50 år
Maskiner och inventarier	10 år

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2022	2021
	Årsavgifter	1 349 544	1 349 544
	Hysesintäkter lokaler	245 406	296 644
		<u>1 594 950</u>	<u>1 646 188</u>
Not 2	Övriga intäkter	2022	2021
	Pant- och överlåtelseavgifter	3 858	4 513
	Admin andrahandsuthyrning	0	4 749
	Övriga intäkter	4 261	601
		<u>8 119</u>	<u>9 863</u>

Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Vatten	57 360	39 603
Värme	360 628	373 417
El	74 542	62 213
Sophantering	34 561	29 472
Snöröjning	14 477	22 363
Kabel-TV	30 816	41 218
Entrémattor	16 182	14 519
Fastighetsförsäkring	36 293	34 675
Städning	65 329	58 463
Fastighetsförvaltning	144 553	135 031
Hiss enligt avtal	16 873	10 996
Övriga avtal	55 934	45 903
	<u>907 548</u>	<u>867 872</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2022	2021
Fastighet	1 021 808	301 428
Tvättstuga	4 635	16 521
	36 628	20 438
Gård	44 292	11 352
	<u>1 107 363</u>	<u>349 738</u>
Not 5 Styrelsearvode	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	12 700	11 852
	<u>72 700</u>	<u>71 852</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2022	2021
Revisionsarvode	23 000	27 250
Bankkostnader	5 618	4 056
Övriga förvaltningskostnader	31 073	14 401
Medlemsavgifter	5 070	5 000
Internetkostnad	71 503	70 380
Administrativa kostnader	17 982	10 627
Konsultarvode	60 000	10 550
Trivselkostnader	8 221	1 666
Pant- och överlåtelseavgifter	3 380	4 509
Övriga kostnader	940	2 874
	<u>226 787</u>	<u>151 312</u>

Not 7 Byggnad och mark	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	13 499 500	13 499 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 499 500</u>	<u>13 499 500</u>
Ingående avskrivningar	-2 229 392	-2 135 624
Årets avskrivningar	<u>-93 768</u>	<u>-93 768</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 323 160	-2 229 392
Utgående redovisat värde	11 176 340	11 270 108
Redovisat värde byggnader	7 053 593	7 147 361
Redovisat värde mark	<u>4 122 747</u>	<u>4 122 747</u>
	11 176 340	11 270 108
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	104 189 000	91 043 000
varav byggnad	31 585 000	26 466 000
Not 8 Standardförbättringar	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	18 399 557	18 399 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 399 557</u>	<u>18 399 557</u>
Ingående avskrivningar	-3 959 816	-3 651 359
Årets avskrivningar	<u>-308 457</u>	<u>-308 457</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 268 273	-3 959 816
Utgående redovisat värde	14 131 284	14 439 741
Not 9 Maskiner och inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	280 505	280 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>280 505</u>	<u>280 505</u>
Ingående avskrivningar	-268 147	-263 663
Årets avskrivningar	<u>-4 484</u>	<u>-4 484</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-272 631	-268 147
Utgående redovisat värde	7 874	12 358

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	12 367	11 558
Kabel-TV	2 568	2 568
Bredband	5 958	5 958
Hissavtal	8 685	8 500
Övriga Avtal	8 224	8 084
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 418
	<u>37 802</u>	<u>40 086</u>

Not 11 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	räntesats	villkorsändring
SEB 35926488	1,39	2023-06-28
		993 000
SEB 36683007	1,36	2023-11-28
		312 500
SEB 44850729	4,63	2023-09-28
		2 535 000
Avgår kortfristig del		-3 840 500
		<u>0</u>
		<u>462 500</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme	55 409	55 483
El	11 434	10 485
Vatten	10 682	8 927
Sophämtning	4 734	3 257
Revisionsarvode	16 000	23 000
Styrelsearvode	78 852	78 852
Fastighetskostnader	2 167	0
Räntekostnader	5 026	2 266
	<u>184 304</u>	<u>182 270</u>

Not 13 Avskrivningar	2022-12-31	2021-12-31
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	4 484
	<u>406 709</u>	<u>406 709</u>

Not 14 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

4 550 850
4 550 850

4 550 850
4 550 850

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

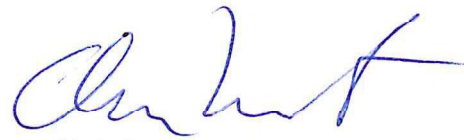
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 840 500 avser fastighetslån som förfaller 2023-06-28, 2023-09-28 samt 2023-11-28. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Stockholm den 31/3 2023



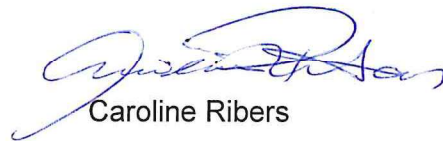
Tina Holm
Ordförande



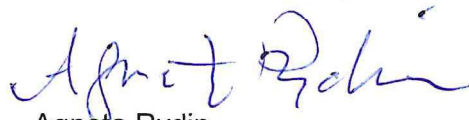
Christian Lockowandt



Robin Schyllert



Caroline Ribers



Agneta Rydin



Julia Saviluoto

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 04-03



Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fikonträdet nr 12

Org.nr 769600-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fikonträdet nr 12 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns i separat dokument. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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 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 nr 12 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

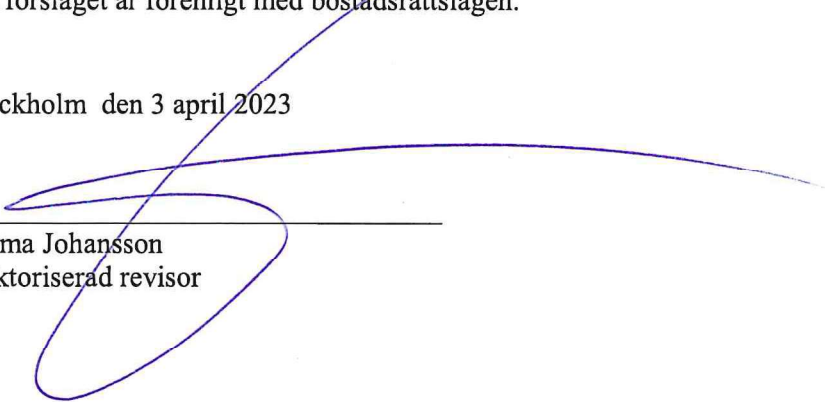
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och

förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 april 2023



Emma Johansson
Auktoriserad revisor