

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fikonträdet nr 12

Org.nr 769600-2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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

ts
E sgr
ap

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Flerårsjämförelse	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 420 036	1 442 588	1 500 159	1 420 566	1 424 902
Resultat efter finansiella post	-2 500 649	-730 838	-298 528	-72 682	-153 486
Soliditet*	80,42%	90,90%	90,60%	90,54%	90,26%
Årsavgifter/kvm	482	482	482	482	482
Lån/kvm	1 775	741	804	868	931
Vattenkostnad/kvm	22	21	21	20	19
Värmekostnad/kvm	139	150	149	141	145

* 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	956 195	-2 563 792
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				800 000	-800 000
lanspråkstagande av yttre fond				-395 451	395 451
Årets resultat					-2 500 649
Belopp vid årets utgång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	1 360 744	-5 468 990

B
E
R
A
R

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-2 968 341
årets resultat	<u>-2 500 649</u>
	-5 468 990

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	600 000
anspråkstagan av yttre fond	-1 360 744
i ny räkning överföres	<u>-4 708 246</u>
	-5 468 990

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

BS
Lup
SJR ac

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 384 156	1 435 440
Övriga föreningsintäkter	2	35 880	7 148
		<u>1 420 036</u>	<u>1 442 588</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-763 544	-762 212
Reparation och underhåll	4	-2 397 845	-653 676
Fastighetsskatt		-74 729	-73 117
Styrelsearvode	5	-66 126	-75 300
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-174 690	-173 379
Avskrivningar	7,8,9,13	-406 709	-406 709
		<u>-3 883 643</u>	<u>-2 144 393</u>
Rörelseresultat		-2 463 607	-701 805
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-37 042</u>	<u>-29 029</u>
		-37 042	-29 029
Resultat efter finansiella poster		-2 500 649	-730 834
Årets resultat		-2 500 649	-730 834

B
E
sgz
Ar
a

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,13	7 241 129	7 334 897
Mark	7	4 122 747	4 122 747
Standardförbättringar	8,13	14 748 198	15 056 655
Maskiner och inventarier	9,13	16 842	21 326
		<u>26 128 916</u>	<u>26 535 625</u>
Summa anläggningstillgångar		26 128 916	26 535 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 277	84 717
		<u>28 277</u>	<u>84 717</u>
Kassa och bank		1 633 106	717 073
Summa omsättningstillgångar		1 661 383	801 790
SUMMA TILLGÅNGAR		27 790 299	27 337 415

B
E AR
SJR ce

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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		1 360 744	956 195
		<u>27 817 071</u>	<u>27 412 522</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 968 341	-1 832 958
Årets resultat		-2 500 649	-730 834
		<u>-5 468 990</u>	<u>-2 563 792</u>
Summa eget kapital		22 348 081	24 848 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 593 000	1 605 500
Summa långfristiga skulder		<u>3 593 000</u>	<u>1 605 500</u>
Kortfristiga skulder			
Balkongavgifter, underhåll		205 979	187 331
Leverantörsskulder		539 876	88 200
Aktuell skatteskuld		148 751	138 893
Övriga skulder		613 269	150 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter		164 445	159 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	176 898	158 887
Summa kortfristiga skulder		<u>1 849 218</u>	<u>883 185</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 790 299	27 337 415

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	2020	2019
	Årsavgifter	1 143 732	1 143 732
	Hysesintäkter lokaler	240 424	291 708
		<u>1 384 156</u>	<u>1 435 440</u>
Not 2	Övriga intäkter	2020	2019
	Pant- och överlåtelseavgifter	6 369	6 927
	Admin andrahandsuthyrning	6 385	0
	Försäkringsersättningar	13 722	0
	Övriga intäkter	9 404	221
		<u>35 880</u>	<u>7 148</u>
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Vatten	52 706	50 202
	Värme	329 886	355 686
	Ei	40 425	52 337
	Sophantering	45 917	37 666
	Snöröjning	3 750	5 925
	Kabel-TV	28 320	19 008
	Entrémattor	14 830	12 896
	Hiss enligt avtal	14 325	13 750
	Fastighetsförsäkring	45 209	45 345
	Städning	60 257	60 950
	Övriga avtal	67 883	50 271
	Fastighetsförvaltning	60 036	58 176
		<u>763 544</u>	<u>762 212</u>

B
E
AR

Not 4 Reparationer och underhåll	2020	2019
Fastighet	2 373 458	595 438
Tvättstuga	967	17 860
Hiss	0	27 128
Gård	23 420	13 250
	<u>2 397 845</u>	<u>653 676</u>

Not 5 Styrelsearvode	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	6 126	15 300
	<u>66 126</u>	<u>75 300</u>

Minskning av sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2020	2019
Revisionsarvode	17 250	14 125
Bankkostnader	4 041	3 856
Övriga förvaltningskostnader	685	5 535
Medlemsavgifter	4 950	4 850
Internetkostnad	92 438	100 264
Administrativa kostnader	24 069	17 333
Konsultarvode	17 926	0
Trivselkostnader	221	10 444
Pant- och överlåtelseavgifter	5 910	6 975
Övriga kostnader	7 200	9 997
	<u>174 690</u>	<u>173 379</u>

Not 7 Byggnad och mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	13 499 500	13 499 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 499 500	13 499 500
Ingående avskrivningar	-2 041 856	-1 948 088
Årets avskrivningar	-93 768	-93 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 135 624	-2 041 856
Utgående redovisat värde	11 363 876	11 457 644
Redovisat värde byggnader	7 241 129	7 334 897
Redovisat värde mark	4 122 747	4 122 747
	<u>11 363 876</u>	<u>11 457 644</u>

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningens fastighet	91 043 000	91 043 000
varav byggnad	26 466 000	26 466 000

BS
sg
AR

Not 8 Standardförbättringar	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	18 399 557	18 399 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 399 557</u>	<u>18 399 557</u>
Ingående avskrivningar	-3 342 902	-3 034 445
Årets avskrivningar	<u>-308 457</u>	<u>-308 457</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 651 359	-3 342 902
Utgående redovisat värde	14 748 198	15 056 655

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	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	280 505	280 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>280 505</u>	<u>280 505</u>
Ingående avskrivningar	-259 179	-254 695
Årets avskrivningar	<u>-4 484</u>	<u>-4 484</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 663	-259 179
Utgående redovisat värde	16 842	21 326

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	11 558	49 050
Kabel-TV	4 827	4 796
Bredband	8 526	8 355
Övriga förutbetalda kostnader	<u>3 366</u>	<u>22 516</u>
	28 277	84 717

Not 11 Långfristiga skulder			2020-12-31	2019-12-31
	räntesats	villkorsändring		
SEB 35926488	1,40	2022-06-28	993 000	993 000
SEB 36683007	1,47	2021-11-28	612 500	762 500
SEB 36683007	1,35	2022-09-28	2 600 000	0
Avgår kortfristig del			<u>-612 500</u>	<u>-150 000</u>
			3 593 000	1 605 500

8
sg
A


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fjärrvärme	43 832	43 441
El	4 334	3 576
Vatten	8 792	8 389
Sophämtning	2 730	5 425
Revisionsarvode	18 000	17 000
Styrelsearvode	78 852	78 852
Fastighetskostnader	17 940	1 330
Räntekostnader	2 418	874
	<u>176 898</u>	<u>158 887</u>
Not 13 Avskrivningar	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
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

B
E
sgc
ce
TR

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 612 500 avser fastighetslån som förfaller 2021-11-28, Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Stockholm den 29/4 2021



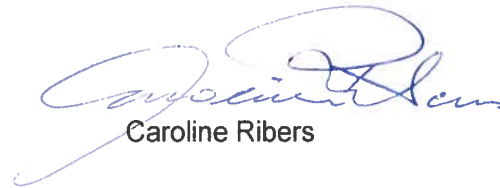
Agneta Rydin
Ordförande



Christian Lockowandt



Sven Georg Zietler



Caroline Ribers

Min revisionsberättelse har avgivits 2021 - 05 - 04



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 2020.

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 2020-12-31 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsred 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 revisionsred 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 4 maj 2021

Emma Johansson
Auktoriserad revisor