

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fikonrådet nr 12

Org.nr 769600-2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Flerårsjämförelse	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 442 588	1 500 159	1 420 566	1 424 902	1 420 264
Resultat efter finansiella poster	-730 838	-298 528	-72 682	-153 486	-84 910
Soliditet*	90,90%	90,60%	90,54%	90,26%	90,00%
Årsavgifter/kvm	482	482	482	482	482
Lån/kvm	741	804	868	931	993
Vattenkostnad/kvm	21	21	20	19	17
Värmekostnad/kvm	150	149	141	145	134

* 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	768 536	-1 645 299
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				187 659	-187 659
Årets resultat					-730 834
Belopp vid årets utgång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	956 195	-2 563 792

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-1 832 958
årets resultat	-730 834
	-2 563 792

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	800 000
ianspråkstagning av yttre fond	-395 451
i ny räkning överföres	-2 968 341
	-2 563 792

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande

resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 435 440	1 422 739
Övriga föreningsintäkter	2	<u>7 148</u>	<u>77 420</u>
		1 442 588	1 500 159
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-762 212	-739 553
Reparation och underhåll	4	-653 676	-299 170
Fastighetsskatt		-73 117	-64 977
Styrelsearvode	5	-75 300	-78 247
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-173 379	-185 355
Avskrivningar	7,8,9,13	<u>-406 709</u>	<u>-406 709</u>
		-2 144 393	-1 774 011
Rörelseresultat		-701 805	-273 852
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-29 029</u>	<u>-24 676</u>
		-29 029	-24 676
Resultat efter finansiella poster		-730 834	-298 528
Årets resultat		-730 834	-298 528

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,13	7 334 897	7 428 665
Mark	7	4 122 747	4 122 747
Standardförbättringar	8,13	15 056 655	15 365 112
Maskiner och inventarier	9,13	21 326	25 810
		<u>26 535 625</u>	<u>26 942 334</u>
Summa anläggningstillgångar		26 535 625	26 942 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>84 717</u>	<u>104 553</u>
		84 717	104 553
Kassa och bank		717 073	1 185 921
Summa omsättningstillgångar		801 790	1 290 474
SUMMA TILLGÅNGAR		27 337 415	28 232 808

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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		956 195	768 536
		<u>27 412 522</u>	<u>27 224 863</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 832 958	-1 346 771
Årets resultat		-730 834	-298 528
		<u>-2 563 792</u>	<u>-1 645 299</u>
Summa eget kapital		24 848 730	25 579 564
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 605 500	1 755 500
Summa långfristiga skulder		<u>1 605 500</u>	<u>1 755 500</u>
Kortfristiga skulder			
Balkongavgifter, underhåll		187 331	168 683
Leverantörsskulder		88 200	119 504
Aktuell skatteskuld		138 893	130 059
Övriga skulder		150 000	150 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter		159 874	162 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	158 887	167 495
Summa kortfristiga skulder		<u>883 185</u>	<u>897 744</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 337 415	28 232 808

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	2019	2018
	Årsavgifter	1 143 732	1 143 732
	Hysesintäkter lokaler	291 708	279 007
		<u>1 435 440</u>	<u>1 422 739</u>
Not 2	Övriga intäkter	2019	2018
	Pant- och överlåtelseavgifter	6 927	910
	Försäkringsersättningar	0	76 178
	Övriga intäkter	221	332
		<u>7 148</u>	<u>77 420</u>
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Vatten	50 202	49 286
	Värme	355 686	353 707
	El	52 337	57 290
	Sophantering	37 666	35 520
	Snöröjning	5 925	9 114
	Kabel-TV	19 008	18 643
	Entrémattor	12 896	5 936
	Hiss enligt avtal	13 750	8 625
	Fastighetsförsäkring	45 345	43 235
	Städning	60 950	55 450
	Övriga avtal	50 271	44 570
	Fastighetsförvaltning	58 176	58 177
		<u>762 212</u>	<u>739 553</u>

Not 4 Reparationer och underhåll	2019	2018
Fastighet	595 438	177 962
Skada	0	98 578
Tvättstuga	17 860	5 077
Hiss	27 128	6 472
Gård	13 250	11 081
	<u>653 676</u>	<u>299 170</u>
Not 5 Styrelsearvode	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	15 300	18 247
	<u>75 300</u>	<u>78 247</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2019	2018
Revisionsarvode	14 125	18 500
Bankkostnader	3 856	5 249
Övriga förvaltningskostnader	5 535	0
Medlemsavgifter	4 850	4 760
Internetkostnad	100 264	100 673
Administrativa kostnader	17 333	15 278
Konsultarvode	0	30 626
Trivselkostnader	10 444	9 359
Pant- och överlåtelseavgifter	6 975	910
Övriga kostnader	9 997	0
	<u>173 379</u>	<u>185 355</u>
Not 7 Byggnad och mark	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	13 499 500	13 499 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 499 500</u>	<u>13 499 500</u>
Ingående avskrivningar	-1 948 088	-1 854 320
Årets avskrivningar	-93 768	-93 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 041 856</u>	<u>-1 948 088</u>
Utgående redovisat värde	11 457 644	11 551 412
Redovisat värde byggnader	7 334 897	7 428 665
Redovisat värde mark	4 122 747	4 122 747
	<u>11 457 644</u>	<u>11 551 412</u>
Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnaden		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	91 043 000	62 553 000
varav byggnad	26 466 000	21 656 000

Not 8 Standardförbättringar	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	18 399 557	18 399 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 399 557</u>	<u>18 399 557</u>
Ingående avskrivningar	-3 034 445	-2 725 988
Årets avskrivningar	<u>-308 457</u>	<u>-308 457</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 342 902	-3 034 445
Utgående redovisat värde	15 056 655	15 365 112

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	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	280 505	280 505
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 505	280 505
Ingående avskrivningar	-254 695	-250 211
Årets avskrivningar	<u>-4 484</u>	<u>-4 484</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 179	-254 695
Utgående redovisat värde	21 326	25 810

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	49 050	40 886
Kabel-TV	4 796	4 708
Bredband	8 355	8 355
Övriga förutbetalda kostnader	<u>22 516</u>	<u>50 604</u>
	84 717	104 553

Not 11 Långfristiga skulder			2019-12-31	2018-12-31
	räntesats	villkorsändring		
SEB 35926488	1,46	2020-06-28	993 000	993 000
SEB 36683007	1,35	2020-11-28	762 500	912 500
Avgår kortfristig del			<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
			1 605 500	1 755 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fjärrvärme	43 441	50 112
El	3 576	7 905
Vatten	8 389	
Sophantering	5 425	
Revisionsarvode	17 000	19 000
Styrelsearvode	78 852	79 000
Fastighetskostnader	1 330	10 520
Räntekostnader	874	958
	<u>158 887</u>	<u>167 495</u>

Not 13 Avskrivningar	2019-12-31	2018-12-31
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	2019-12-31	2018-12-31
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.

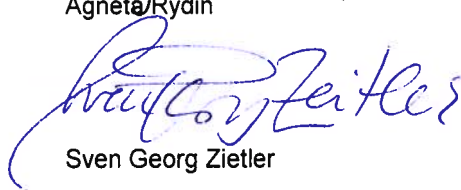
Stockholm den 2013 2020



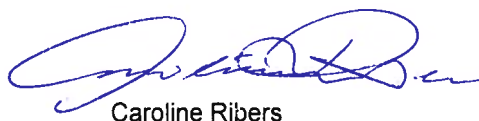
Agneta Rydin



Christian Lockowandt



Sven Georg Zietler



Caroline Ribers

Min revisionsberättelse har avgivits 2020 - 03 - 25



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 25 mars 2020


Emma Johansson
Auktoriserad revisor