

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Fikonrådet nr 12**

Org.nr 769600-2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar och noter	6
Underskrifter	10



## 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	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 420 264	1 319 494	1 420 486	1 414 343
Resultat efter finansiella poster	-84 910	-402 776	-33 374	-1 583 978
Soliditet*	90,00%	89,30%	89,00%	88,60%
Årsavgifter/kvm	482	442	482	481
Lån/kvm	993	1 058	1 120	1 182
Vattenkostnad/kvm	17	16	16	18
Värmekostnad/kvm	134	146	159	156

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-512 988
årets resultat	-84 910
	<u>-597 898</u>

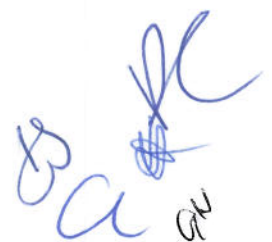
behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	147 387
i ny räkning överföres	-745 285
	<u>-597 898</u>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 413 556	1 318 245
Övriga föreningsintäkter	2	6 708	1 249
		<u>1 420 264</u>	<u>1 319 494</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-621 489	-633 300
Reparation och underhåll	4	-185 759	-338 820
Fastighetsskatt		-59 823	-59 017
Styrelsearvode		-51 385	-52 568
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-147 214	-170 621
Avskrivningar	6,7,8,13	-404 241	-404 241
		<u>-1 469 911</u>	<u>-1 658 567</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-49 647	-339 073
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteutgifter		21	1 467
Räntekostnader		-35 284	-65 170
		<u>-35 263</u>	<u>-63 703</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-84 910	-402 776
<b>Årets resultat</b>		<b>-84 910</b>	<b>-402 776</b>



## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6,13	7 709 969	7 803 737
Mark	6	4 122 747	4 122 747
Standardförbättringar	7,13	16 290 483	16 598 940
Maskiner och inventarier	8,13	12 109	14 125
		<u>28 135 308</u>	<u>28 539 549</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 135 308	28 539 549
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>46 489</u> 46 489	<u>58 977</u> 58 977
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>16</u> 16	<u>16</u> 16
Kassa och bank		822 768	732 339
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		869 273	791 332
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 004 581</b>	<b>29 330 881</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
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		245 831	282 042
		<u>26 702 158</u>	<u>26 738 369</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-512 988	-146 423
Årets resultat		-84 910	-402 776
		<u>-597 898</u>	<u>-549 199</u>
<b>Summa eget kapital</b>		26 104 260	26 189 170
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>2 205 500</u>	<u>2 355 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		2 205 500	2 355 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Balkongavgifter, underhåll		113 626	94 046
Leverantörsskulder		60 384	148 018
Aktuell skatteskuld		119 552	118 526
Övriga skulder		150 000	150 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter		147 568	144 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>103 691</u>	<u>130 982</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		694 821	786 211
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 004 581</b>	<b>29 330 881</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>4 550 850</u>	<u>4 550 850</u>
		4 550 850	4 550 850
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	1 143 732	1 048 421
	Hysesintäkter lokaler	269 824	269 824
		<u>1 413 556</u>	<u>1 318 245</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Pant- och överlåtelseavgifter	3 874	889
	Övriga intäkter	2 834	360
		<u>6 708</u>	<u>1 249</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Vatten	40 046	37 872
	Värme	317 513	346 451
	El	40 783	38 535
	Sophantering	35 501	31 908
	Snöröjning	6 250	3 750
	Kabel-TV	18 084	18 196
	Entrémattor	6 852	6 435
	Hiss enligt avtal	8 438	8 325
	Fastighetsförsäkring	37 189	36 688
	Städning	49 275	42 000
	Övriga avtal	5 278	6 860
	Fastighetsförvaltning	56 280	56 280
		<u>621 489</u>	<u>633 300</u>

<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighet	110 782	237 848
Självrisker	0	66 700
Tvättstuga	30 561	27 874
Hiss	12 894	150
Gård	31 522	6 248
	<u>185 759</u>	<u>338 820</u>
 <b>Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	 <b>2015</b>	 <b>2014</b>
Revisionsarvode	-4 350	38 000
Bankkostnader	10 318	10 357
Medlemsavgifter	9 320	9 610
Internetkostnad	90 892	90 789
Administrativa kostnader	15 192	14 741
Trivselkostnader	16 054	5 790
Pant- och överlåtelseavgifter	9 788	1 334
	<u>147 214</u>	<u>170 621</u>
 <b>Not 6 Byggnad och mark</b>	 <b>2015</b>	 <b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>13 499 500</u>	<u>13 499 500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 499 500	13 499 500
 Ingående avskrivningar	-1 573 016	-1 479 248
Årets avskrivningar	-93 768	-93 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 666 784</u>	<u>-1 573 016</u>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	 <b>11 832 716</b>	 <b>11 926 484</b>
 Redovisat värde byggnader	7 709 969	7 803 737
Redovisat värde mark	4 122 747	4 122 747
	<u>11 832 716</u>	<u>11 926 484</u>
 Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnaden		
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	49 129 000	49 129 000
varav byggnad	22 286 000	22 286 000

<b>Not 7 Standardförbättringar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	18 399 557	18 169 525
Nybyggnation balkonger	0	230 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 399 557	18 399 557
Ingående avskrivningar	-1 800 617	-1 492 160
Årets avskrivningar	-308 457	-308 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 109 074	-1 800 617
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 290 483</b>	<b>16 598 940</b>

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.

<b>Not 8 Maskiner och inventarier</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	255 820	255 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 820	255 820
Ingående avskrivningar	-241 695	-239 679
Årets avskrivningar	-2 016	-2 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 711	-241 695
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 109</b>	<b>14 125</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	34 387	34 063
Kabel-TV	4 528	4 521
Bredband	7 574	7 574
Vatten	0	2 881
Övriga förutbetalda kostnader	0	9 938
	46 489	58 977





**Not 10 Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Kapitaltillsk balkonger</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	15 246 484	9 082 461	2 127 377	282 042	-549 199
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				-36 211	36 211
<b>Årets resultat</b>					<b>-84 910</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 246 484</b>	<b>9 082 461</b>	<b>2 127 377</b>	<b>245 831</b>	<b>-597 898</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

			<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	räntesats	villkorsändring		
SEB 35926488	1,16	2016-03-28	993 000	993 000
SEB 36683007	1,01	2016-09-28	1 362 500	1 512 500
Avgår kortfristig del			-150 000	-150 000
			<u>2 205 500</u>	<u>2 355 500</u>

**Not 12 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

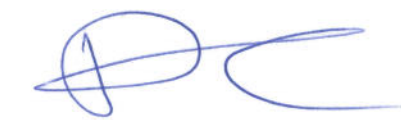
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fjärrvärme	33 087	39 242
Ei	4 040	5 687
Revisionsarvode	13 000	30 000
Styrelsearvode	52 568	52 568
Övriga kostnader	0	1 550
Räntekostnader	996	1 935
	<u>103 691</u>	<u>130 982</u>

**Not 13 Avskrivningar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
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	2 016	2 016
	<u>404 241</u>	<u>404 241</u>

Stockholm den 7 / 4 2016

  
Heike Schneider


  
Dimed Chabo

  
Goran Njegovanovic

  
Louise Drielsma

  
Christina Mueller

Min revisionsberättelse har avgivits 2016 - 04 -19.

  
Emma Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Brf Fikonträdet nr 12, org.nr 769600-2018

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för  
Brf Fikonträdet nr 12 för år 2015.01.01 –  
2015.12.31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen  
på grundval av min revision. Jag har utfört  
revisionen enligt International Standards on  
Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa  
standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav  
samt planerar och utför revisionen för att uppnå  
rimlig säkerhet att årsredovisningen inte  
innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder  
inhämta revisionsbevis om belopp och annan  
information i årsredovisningen. Revisorn väljer  
vilka åtgärder som ska utföras, bland annat  
genom att bedöma riskerna för väsentliga  
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa  
beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna  
riskbedömning beaktar revisorn de delar av den  
interna kontrollen som är relevanta för hur  
föreningen upprättar årsredovisningen för att ge  
en rättvisande bild i syfte att utforma  
granskningsåtgärder som är ändamålsenliga  
med hänsyn till omständigheterna, men inte i  
syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i  
föreningens interna kontroll. En revision  
innefattar också en utvärdering av  
ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper  
som har använts och av rimligheten i styrelsens  
uppskattningar i redovisningen, liksom en  
utvärdering av den övergripande presentationen  
i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen  
och ger en i alla väsentliga avseenden  
rättvisande bild av Brf Fikonträdet nr 12's  
finansiella ställning per den 31 december 2015  
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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Jag har granskat om någon styrelseledamot har  
handlat i strid med Bostadsrättslagen  
eller föreningens stadgar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag  
även reviderat förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller  
förlust samt styrelsens förvaltning  
av Brf Fikonträdet nr 12 för år 2015.01.01 –  
2015.12.31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust, det är styrelsen som har ansvaret  
för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala  
mig om förslaget till dispositioner beträffande  
föreningens vinst eller förlust och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Jag  
har utfört revisionen enligt god revisionsd i  
Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens  
förslag till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust har jag granskat om förslaget  
är förenligt med Bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om  
ansvarsfrihet har jag utöver min revision av  
årsredovisningen granskat väsentliga beslut,  
åtgärder och förhållanden i föreningen för  
att kunna bedöma om någon styrelseledamot  
är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag  
har även granskat om någon styrelseledamot  
på annat sätt har handlat i strid med  
Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller  
föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar  
resultatet enligt förslaget i förvaltnings-  
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter  
ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-19

  
Emma Johansson  
Auktoriserad revisor