

Styrelsen för BRF Fikonträdet 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt.

### Grundfakta om föreningen

Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 19 mars 1998 och nuvarande stadgar antogs den 3 juni 2010.

Förslag på nya stadgar lades fram och beslutades på årsstämman 2017 och läggs fram för andra gången på årsstämman 2018.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fikonträdet 15	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1904 som ett flerbostadshus i 5 våningar. 1960 byggdes ett sjätte våningsplan till.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 735 kvadratmeter, varav 2 369 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 316 kvadratmeter utgör lokalyta. Härutöver finns i källaren en föreningslokal, tvättstuga, förråd för medlemmar samt bastu.

1998 byggdes fastigheten om av SSM Bygg och Fastighets AB

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	1	12	4	4	1

I föreningens lokaler bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Frisör	43	2020-12-31
Fastighetsmäklare	153	2018-09-30
Restaurang	120	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Byggnadernas tekniska status

I samband med helrenovering av fastigheten 1998 skedde stambyte. Samtidigt drogs ny el in. En ny hiss installerades också i uppgången från Södra Agnegatan.

2011 Installerades ljud- och värmeisolerande tilläggsfönster mot Hantverkargatan och Södra Agnegatan.

2012 Investerade föreningen i ny undercentral för fjärrvärme.

Under 2014 har portar och entréer renoverats.

Fyra mindre balkonger mot Hantverkargatan har totalrenoverats under hösten 2015.

2016 installerades ny hiss i uppgången från Hantverkargatan, samt optisk fiberkabel till samtliga medlemmar och i föreningslokalen.

2017 installerades ny torktumlare.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

## Övriga avtal

- Yttre underhåll: BK fastighetskötsel
- Lokalvård: Ingrid Pousette
- Hissar: Kone /S:t Erikshiss AB
- Snöskottning: Norin & Hedlund
- Avtalsbevakning: True Fiction
- Entrémattor: Carpeting i Stockholm AB
- Sophämtning: Stockholm Vatten/Reno och Suez
- El: Elkraft
- Fastighetsförsäkring: Bostadsrätterna via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
- Vatten /avlopp: Stockholms vatten
- TV: Sappa
- Medlem i Bostadsrätterna

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stockholm Stadsnät.  
Denna är tillsammans med ett basutbud från Sappa-TV kostnadsfri för medlemmarna.

## Medlemsinformation

Antal lägenheter: 23  
Antalet lokaler: 3

Antal medlemmar 2017-01-01:	41
Tillkommande medlemmar under 2017:	0
Avgående medlemmar under 2017:	0
Antal medlemmar 2017-12-31:	41

Inga överlåtelser har skett under året.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Nyhetsbladet "Fikonbladet" har utkommit 2 gånger under året.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Westling	Ledamot
Magnus Broström	Ledamot
Folke Löfgren	Ledamot/Sekreterare
Kristina Hulteberg	Ledamot
Christian Andre	Ledamot
Sten Koritz	Suppleant
Stephan Falk	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.  
Ordförandeskapet har följt ett rullande schema.

## Revisor

Jörgen Schumacher

## Valberedning

Johan Ritzler och Michael Antens.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2017.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 176	2 294	2 416	2 405	2 414
Resultat efter finansiella poster	181	-605	-165	-118	-324
Årsavg. per m2 bostadsyta (kr)	528,0	528,0	518,0	489,0	480,0
Soliditet (%)	70	70	70	59	59
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 160	9 160	9 287	10 898	10 898

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är god.

Föreningen har 4 lån i Stadshypotek, tillsammans uppgående till 21,7 mkr.

Räntevillkor framgår av not 8

Ingen amortering av föreningens lån har skett under året.

Föreningen är ett så kallat privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	38 920 000			<b>38 920 000</b>
Uppskrivningsfond	12 132 705			<b>12 132 705</b>
Upplåtelseavgift	3 175 000			<b>3 175 000</b>
Fond för yttre underhåll	2 111 266		277 452	<b>2 388 718</b>
Ansamlad förlust	-4 717 185	-604 621	-277 452	<b>-5 599 258</b>
Årets resultat	-604 621	604 621	181 472	<b>181 472</b>
<b>Totalt</b>	<b>51 017 165</b>	<b>0</b>	<b>181 472</b>	<b>51 198 637</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 599 258
årets vinst	181 472
	<b>-5 417 786</b>
behandlas så att	
Avsättning sker till fond för yttre underhåll	277 452
i ny räkning överföres	-5 695 238
	<b>-5 417 786</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 174 101	2 287 323
Övriga rörelseintäkter	2	1 550	6 210
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 175 651</b>	<b>2 293 533</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-736 553	-915 830
Driftskostnader	4	-406 855	-951 015
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-95 185	-246 129
Avskrivningar	6	-431 865	-431 865
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 670 458</b>	<b>-2 544 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>505 193</b>	<b>-251 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 722	-353 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 721</b>	<b>-353 315</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>181 472</b>	<b>-604 621</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>181 472</b>	<b>-604 621</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>181 472</b>	<b>-604 621</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 785 454	72 217 319
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 785 454</b>	<b>72 217 319</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 785 454</b>	<b>72 217 319</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 117	2 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 266	39 562
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 383</b>	<b>41 759</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 602 908	958 546
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 602 908</b>	<b>958 546</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 637 291</b>	<b>1 000 305</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 422 745</b>	<b>73 217 624</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		42 095 000	42 095 000
Uppskrivningsfond		12 132 705	12 132 705
Fond för yttre underhåll		2 388 718	2 111 266
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 616 423</b>	<b>56 338 971</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-5 599 258	-4 717 185
Årets resultat		181 472	-604 621
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 417 786</b>	<b>-5 321 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 198 637</b>	<b>51 017 165</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 700 000	21 700 000
Övriga skulder		0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 700 000</b>	<b>21 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		94 572	177 217
Övriga skulder		86 479	89 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 058	233 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>524 109</b>	<b>500 459</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 422 745</b>	<b>73 217 624</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

##### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och kvartalsvis för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133 år
Ombyggnation	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (kr)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000 <b>27 000 000</b>	27 000 000 <b>27 000 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Återbet. All-framtid	10 307	13 300
Garagepl ej moms	0	119 600
Hyra lokal m moms	912 011	902 640
Årsavgifter	1 251 783	1 251 783
	<b>2 174 101</b>	<b>2 287 323</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 550	6 210
	<b>1 550</b>	<b>6 210</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-215 684	-383 021
Markytor, trädgård	-6 398	-14 744
El	-55 764	-54 423
Värme	-348 743	-353 904
Vatten och avlopp	-49 516	-47 094
Sophämtning/renhållning	-60 448	-62 644
	<b>-736 553</b>	<b>-915 830</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-58 222	-49 708
Besiktning	0	-9 399
Hisservice	-22 937	-567 557
Entrémattor	-8 978	-8 025
Omb lokal till lgh	0	-8 312
Övriga fastighetskostnader	-38 517	-71 879
Fastighetsförsäkring	-44 549	-58 480
Kabel-tv	-40 318	-9 788
Bredband	-20 988	0
F-skötsel	-25 503	-36 534
Fastighetsskatt/ -avgifter	-125 085	-124 004
Snöröjning	-21 758	-7 329
	<b>-406 855</b>	<b>-951 015</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
P-plats & garagehyra	0	-124 200
Telefon	-3 667	-10 987
Porto	-7	-454
Revisionsarvoden	-15 302	-14 209
Fastighetsförvaltning	-55 378	-54 892
Möteskostnader	-1 405	-2 797
Ritnings- och kopieringskostn	0	-45
Konsultarvoden	-12 678	-31 620
Bankkostnader	-2 218	-2 395
Föreningsavgift	-4 530	-4 530
	<b>-95 185</b>	<b>-246 129</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-367 875	-367 875
Ombyggnad	-63 990	-63 990
	<b>-431 865</b>	<b>-431 865</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	78 050 000	78 050 000
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>78 050 000</b>	<b>78 050 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 744 375	-6 376 500
Årets avskrivningar enligt plan	-367 875	-367 875
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 112 250</b>	<b>-6 744 375</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>70 937 750</b>	<b>71 305 625</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	42 000 000	42 000 000
Mark	50 484 000	50 484 000
	<b>92 484 000</b>	<b>92 484 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	9 484 000	9 484 000
	<b>92 484 000</b>	<b>92 484 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	1 279 800	1 279 800
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 279 800</b>	<b>1 279 800</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-368 106	-304 116
Årets avskrivningar enligt plan	-63 990	-63 990
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-432 096</b>	<b>-368 106</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>847 704</b>	<b>911 694</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader	41 937 750	42 305 625
Mark	29 000 000	29 000 000
Ombyggnad	847 704	911 694
	<b>71 785 454</b>	<b>72 217 319</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,410	2018-04-30	6 750 000	6 750 000
Stadshypotek	1,410	2018-04-30	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	1,350	2020-04-30	4 450 000	4 450 000
Stadshypotek	1,490	2019-06-01	6 750 000	6 750 000
			<b>21 700 000</b>	<b>21 700 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Stockholm den 2018

Göran Westling

Folke Löfgren

Kristina Hulteberg

Christian André

Magnus Broström

Min revisionsberättelse har lämnats den

2018

Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor