



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fikonträdet 10

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stig Karlsson	Ordförande
Fredrik Sahlberg	Vice ordförande
Kjell Sjöberg	Sekreterare
Maria Svensson	Kassör
Lars Högmö	Ledamot

Matilda Engström	Suppleant
Fredrik Lindahl	Suppleant
Per Olof Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tobias Andersson	Ordinarie Intern
Jeorgen Thelander	Suppleant Intern

Valberedning

Louise Andersson
Lotta Rosenberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.
Extra föreningsstämma hölls 2018-05-31. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FIKONTRÄDET 10	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

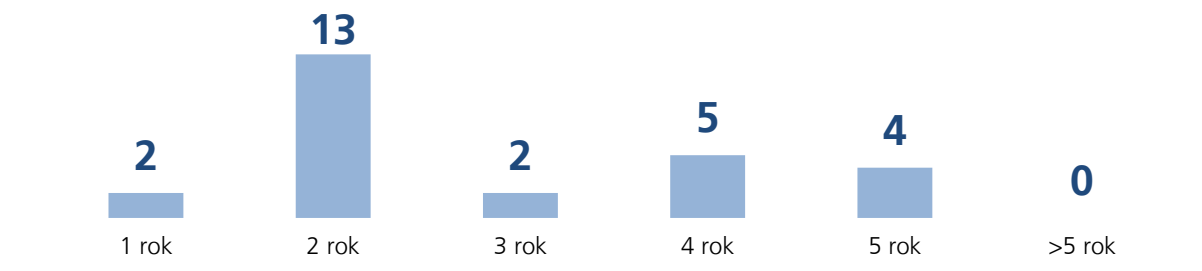
Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 843 m², varav 1 843 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering Gathus	2018	
Fönsterrenovering	2018	
Värmereglering	2014 - 2015	
Belysning innergården	2014 - 2015	
Fiberbredband	2014 - 2015	
Hissrenovering	2013	
Målning trapphus lägenhetsdörrar	2013	
Elvärmekabel tak	2013	
Nya entrédörrar	2012	Gårdshusentrén
Förbättrad ventilation	2012	
Renovering och målning av fönster	2010	
Renovering av entréer	2008	
Omläggning av tak	2007	Halva gatuhusets tak, resten ommålat
Uppfräschning av möteslokal	2007	Nya möbler
Rörstambyte	2006	
Elstambyte	2006	
Nya balkonger	2006	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

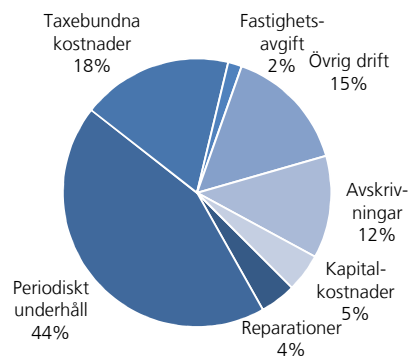
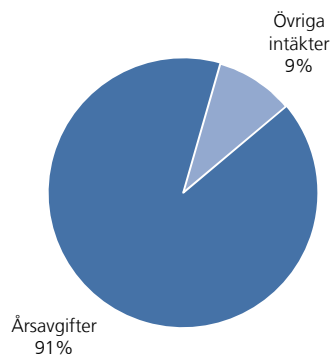
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister hos SBC	SBC
Nyttjanderättsavtal för passivt konkurrensneutralt fibernät	AB STOKAB
Bredbandstjänster	Ownit AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366 954	1 721 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 301 885	1 229 434
Finansiella intäkter	2 174	2 976
Minskning kortfristiga fordringar	11 454	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 857
	1 315 514	1 250 267
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 736 506	690 697
Finansiella kostnader	96 578	122 845
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 180
Minskning av långfristiga skulder	50 997	789 163
Minskning av kortfristiga skulder	30 286	0
	1 914 367	1 604 885
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	768 101	1 366 954
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-598 853	-354 618

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under detta verksamhetsår så har föreningen renoverat gathusfasaden som vätter mot gatan samt renoverat och målat fönster och trapphusbalkonger på gathusets södervägg. Detta kostade 975 000kr. Detta har föreningen tagit som en kostnad och inga avskrivningar görs för detta jobb. Detta är anledningen till detta räkenskapsårs negativa resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	626
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 277	4 305	4 733	4 767
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	147	139	141	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	67	73	120
Soliditet (%)	54	55	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-788	160	-59	-47
Nettoomsättning (tkr)	1 218	1 222	1 218	1 196

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 843 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 121 676	0	0	10 121 676
Upplåtelseavgifter	5 036 038	0	0	5 036 038
Fond för yttre underhåll	643 064	146 400	0	496 664
S:a bundet eget kapital	15 800 778	146 400	0	15 654 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 642 768	-146 400	159 949	-5 656 317
Årets resultat	-787 783	-787 783	-159 949	159 949
S:a ansamlad förlust	-6 430 551	-934 183	0	-5 496 368
S:a eget kapital	9 370 227	-787 783	0	10 158 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-787 783
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 496 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-146 400</u>
summa balanserat resultat	-6 430 551

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>643 064</u>
-5 787 487

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 218 084	1 221 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 801	7 751
Summa rörelseintäkter		1 301 885	1 229 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 594 044	-605 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 462	-85 165
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 759	-258 919
Summa rörelsekostnader		-1 995 265	-949 616
RÖRELSERESULTAT		-693 379	279 818
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 174	2 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 578	-122 845
Summa finansiella poster		-94 404	-119 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-787 783	159 949
ÅRETS RESULTAT		-787 783	159 949

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	16 668 818	16 927 577
Summa materiella anläggningstillgångar	16 668 818	16 927 577
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 671 618	16 930 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	401 914	661 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	8 333	21 009
Summa kortfristiga fordringar	410 247	682 633
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	400 741	738 662
Summa kassa och bank	400 741	738 662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	810 988	1 421 295
SUMMA TILLGÅNGAR	17 482 606	18 351 672

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 157 714	15 157 714
Fond för yttre underhåll	Not 11	643 064	496 664
Summa bundet eget kapital		15 800 778	15 654 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 642 768	-5 656 317
Årets resultat		-787 783	159 949
Summa fritt eget kapital		-6 430 551	-5 496 368
SUMMA EGET KAPITAL		9 370 227	10 158 010
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 852 492	7 875 493
Summa långfristiga skulder		7 852 492	7 875 493
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 000	57 996
Leverantörsskulder		70 549	81 806
Skatteskulder		68 952	67 158
Övriga skulder		0	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	90 386	92 209
Summa kortfristiga skulder		259 887	318 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 482 606	18 351 672

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	67 år	67 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 179 084	1 179 084
Hyror förråd	0	3 600
Bredbandsintäkter	39 000	39 000
Öresutjämning	0	-1
	1 218 084	1 221 683

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	64 796	7 750
Övriga intäkter	19 005	1
	83 801	7 751

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	59 706	59 706
	Städning enligt beställning	0	4 475
	Hissbesiktning	1 244	1 219
	Myndighetstillsyn	1 130	6 280
	Gård	3 238	2 300
	Serviceavtal	11 081	10 536
	Förbrukningsmateriel	796	1 885
		77 195	86 401
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 563
	Tvättstuga	6 131	6 125
	Entré/trapphus	8 198	0
	Lås	3 909	1 606
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 250
	Fasad	5 750	0
	Balkonger/altaner	10 745	0
	Mark/gård/utemiljö	0	15 819
	Vattenskada	55 546	0
		90 279	29 363
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	913 751	0
		913 751	0
	Taxebundna kostnader		
	El	39 579	33 122
	Värme	270 713	256 813
	Vatten	47 088	44 919
	Sophämtning/renhållning	22 717	26 402
		380 097	361 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 842	32 560
	Kabel-TV	23 118	22 761
	Bredband	39 000	39 000
		97 960	94 321
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 762	34 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 594 044	605 532
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	369	0
	Föreningskostnader	1 293	3 137
	Styrelseomkostnader	0	3 900
	Fritids- och trivselkostnader	8 096	129
	Förvaltningsarvode	60 485	58 286
	Administration	2 375	2 762
	Konsultarvode	64 734	11 480
	Tidningar facklitteratur	451	901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		142 462	85 165

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	121 873	121 873
	Förbättringar	136 886	137 047
		258 759	258 919
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 847 430	21 847 430
	Utgående anskaffningsvärde	21 847 430	21 847 430
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 919 853	-4 660 934
	Årets avskrivningar enligt plan	-258 759	-258 919
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 178 612	-4 919 853
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 668 818	16 927 577
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 823 455	3 823 455
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		48 800 000	48 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
		48 800 000	48 800 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	34 554	33 332
	Klientmedel hos SBC	367 360	628 292
		401 914	661 624
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	0	12 966
	Serviceavtal	8 333	8 043
		8 333	21 009

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	496 664	350 264
	Reservering enligt stadgar	146 400	146 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	643 064	496 664

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,990 %	2 716 012	2 737 009	2021-09-01
	Handelsbanken	1,430 %	2 827 500	2 857 500	2019-03-01
	Handelsbanken	1,150 %	2 338 980	2 338 980	2020-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 882 492	7 933 489	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-57 996	
			7 852 492	7 875 493	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 732 492 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	7 852	7 862
	Avgifter och hyror	82 534	84 347
		90 386	92 209

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga reparation och underhåll planeras 2019

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 13 2019



Stig Karlsson
Ordförande



Fredrik Sahlberg
Vice ordförande



Kjell Sjöberg
Sekreterare

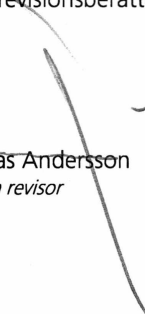


Maria Svensson
Kassör

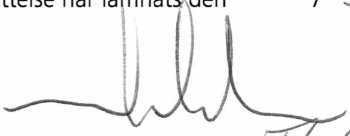


Lars Högmö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2019



Tobias Andersson
Intern revisor



Jeurgen Thönder

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Fikonrådet 10 i Stockholm med org.nr 769600-6779

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Fikonrådet 10 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Den ekonomiska redovisningen och förvaltningen har hanterats av SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum.

I min revision har jag granskat ett urval av bokföringsunderlagen och annan information för att i rimlig grad försäkra mig om att materialet inte innehåller väsentliga fel.

Jag har funnit att förvaltningen har skötts på ett seriöst och sakkunnigt sätt och i överensstämmelse med medlemmarnas behov och önskemål.

Såvitt jag kan bedöma överensstämmer den ekonomiska redovisningen med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomisk ställning.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gränna deb 21 mars 2019



Jeurgén Thelander
Internrevisor i Brf Fikonrådet 10