



ÅRSREDOVISNING

Brf Fikonträdet 19

Org. nr 716416-5727

2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 19 registrerades hos Bolagsverket 1978-08-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Reviderad ekonomisk plan är upprättad 1998 och registrerad hos Bolagsverket 1998-07-01. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-05-22. Föreningen förvärvade 1977-12-20 tomträtten för fastigheten Fikonträdet 19. Föreningen är ur skattehänseende ett s.k. privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året sammanträtt till 8 protokollförda styrelsemöten. Mellan mötena har styrelsen varit i fortlöpande kontakt. Lennart Thermaenius har även under detta år ombesörjt åtgärdandet av löpande ärenden på ett förtjänstfullt sätt.

Föreningens årsstämma hölls 20-06-11. 2 medlemmar deltog i stämman – som p g a pandemin hade förberetts noga digitalt för att så få som möjligt behövde närvara fysiskt.

Under året har 2 lägenheter (Wegelius och Ljungquist) bytt ägare och 4 nya medlemmar har godkänts av styrelsen.

Lägenheten 42 har, med styrelsens samtycke, varit uthyrda i andra hand under året. Lokalen vid gatuplanet, som föreningen äger, har varit uthyrd hela året.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Olika vattenskador har åtgärdats – en ny på gården upptäcktes och är i princip åtgärdad men ännu ej reglerad 2020. Nytt avtal för hissunderhåll har skrivits. Ny torktumlare har installerats i tvättstugan. Radonmätning och OVK har p g a pandemin skjutits upp.

Föreningens ekonomi är stabil. Resultatet för verksamhetsåret är svagt positivt. Styrelsen bedömer att det för tillfället finns tillräckliga reserver för skäligen oförutsedda kostnader.

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till totalt 6 823 468 kr, vilket motsvarar lånesumman per 31.12.2019. Enligt lägenhetsförteckningen är lägenheternas sammanlagda areal 1 149 kvm. Sålunda är skuldbördan avrundat 6 000 kr/kvm. För en medlem med en lägenhet på 70 kvm betyder det en andel av föreningens skuld om 420 000 kr.

Styrelsen framför sitt tack till alla som genom olika insatser jobbat för föreningens väl.

Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd från och med ordinarie årsmöte 2020-06-11.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Ledamöter

Anders Højjer ordförande
Lennart Thermaenius kassör
Lars Baltzer

Suppleanter

Joachim Bersztel
Lotta Nylén

Övriga roller

En arbetsfördelningslista specificerar fördelningen av arbetsuppgifterna i föreningen.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Tomas Randér extern revisor
Malena Wegin extern revisorssuppleant
Lukas Björkman internrevisor
Mona Herneheim suppleant internrevisor

Revisionsarvode till extern revisor avseende år 2020 om 16 000 kr har reserverats i bokslutet.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten Fikonträdet 19 med adress Pilgatan 26, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1900 och ombyggd till bostadsrätter 1978, innehåller 16 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 149 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	3,5 R o k	4 R o k	Summa
antal	4	4	5	1	2	16
S:a yta	175	249	391	95	239	1 149

Dessutom finns i fastigheten 1 st lokal om 61 m² upplåten med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 47 691 000 kr (föregående år 47 691 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	15 800	404	16 204
Mark	31 000	487	31 487
Summor	46 800	891	47 691

Årets underhåll och reparationer

Årets löpande reparationer uppgår till ca 253 tkr (129 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 63 tkr (106 tkr). Se vidare Not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2021 avser styrelsen att fortsätta planeringen för att åtgärda stammarna om ca 3-5 år. En OVK-besiktning och uppgörandet av en energideklaration är också planerade.

Förvaltning

Kameral förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Lindbergs Lokalvård AB.

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 6 823 468 kr (föreg. år 6 823 468 kr)

Uttagna och ställda panter 6 824 000 kr. (ca. 6 000 kr/kvm). Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 16 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st överlåtelser ägt rum.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	21	21
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22	21

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 076 076	1 073 616	1 004 160	986 300
Resultat efter finansiella poster	- 46 297	5 755	50 356	- 2 871 600
Balansomslutning	4 990 724	5 022 675	4 995 869	5 041 174
Kassa och bank	1 016 034	998 556	906 980	891 906
Soliditet	-42%	-41%	-41%	- 42%
Belåningsgrad	14%	14%	20%	20%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 939	5 939	5 939	5 939
Skuldkvot	6,3	6,3	6,8	6,9
Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12	793	793	793	793
Värme kr/m ² tot-yta, löp. pris	145	151	153	151
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	64	143	107	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 490 180	15 900	- 3 553 760	5 755	- 2 041 925
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		211 000	- 211 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		- 15 900	15 900		
Balanseras i ny räkning			5 755	- 5 755	
Årets resultat				- 46 297	- 46 297
Belopp vid årets utgång	1 490 180	211 000	- 3 743 105	- 46 297	- 2 088 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 743 105
Årets resultat	- 46 297
Summa	- 3 789 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	211 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 63 750
Balanseras i ny räkning	- 3 936 652
Summa	- 3 789 402

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 076 076	1 073 616
Övriga rörelseintäkter		<u>3 885</u>	<u>6 490</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 079 961	1 080 106
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 954 537	- 902 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 60 529</u>	<u>- 60 529</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 015 066	- 963 219
<i>Rörelseresultat</i>		64 895	116 887
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 111 192</u>	<u>- 111 132</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 111 192	- 111 132
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 46 297	5 755
<i>Årets resultat</i>		- 46 297	5 755

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 11	3 858 747	3 916 782
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>12 465</u>	<u>14 959</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 871 212	3 931 741
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 873 212	3 933 741
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 414	15 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>86 064</u>	<u>74 964</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		101 478	90 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>1 016 034</u>	<u>998 556</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 016 034	998 556
Summa omsättningstillgångar		1 117 512	1 088 934
SUMMA TILLGÅNGAR		4 990 724	5 022 675

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 490 180	1 490 180
Fond för yttre underhåll		<u>211 000</u>	<u>15 900</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 701 180	1 506 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 743 105	- 3 553 760
Årets resultat		<u>- 46 297</u>	<u>5 755</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 789 402	- 3 548 005
SUMMA EGET KAPITAL		- 2 088 222	- 2 041 925
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	3 000 000	6 823 468
Övriga skulder	8	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 050 000	6 873 468
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	3 823 468	0
Leverantörsskulder		52 533	32 128
Skatteskulder	9	1 733	901
Övriga skulder		0	14 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>151 212</u>	<u>144 079</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 028 946	191 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 990 724	5 022 675

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen. I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med antagen underhållsplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivnings principer

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad (50 000 kr/år)	ca 125 år
Fastighetsförbättringar 2007 undercentral	25 år
Byggnadsinventarier	20 år

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	911 700	911 700
Hysesintäkter lokal	164 376	161 916
Summa	1 076 076	1 073 616

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, gård, hisstillsyn	15 623	36 516
Tomträttsavgäld	175 000	175 000
Elavgifter	22 519	22 824
Fjärrvärme	176 040	182 621
Vatten	21 748	20 715
Städning	32 100	34 775
Renhållning hushållssopor	35 532	31 950
Renhållning grovsopor	21 964	21 698
Löpande reparationer	253 281	129 479
Övriga fastighetskostnader	5 733	6 120
Fastighetsavgift/-skatt	31 774	30 942
Fastighetsförsäkring	28 609	24 834
Kabel-TV och internet	<u>16 465</u>	<u>16 070</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	836 388	733 544

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	30 121	30 074
Revision	17 875	15 000
Övriga förvaltningskostnader	4 525	15 375
Bankavgifter	<u>1 878</u>	<u>1 844</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	54 399	62 293

<i>Summa driftskostnader</i>	890 787	795 837
------------------------------	---------	---------

Underhållskostnader

Reparation källardörr (2019)	0	23 750
Asfaltering (2019)	0	83 103
VA-stamspolning	<u>63 750</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	63 750	106 853

Summa	954 537	902 690
--------------	----------------	----------------

Not 3 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	6 470 800	6 470 800
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	6 470 800	6 470 800
Ingående avskrivningar	- 2 554 018	- 2 495 983
Årets avskrivningar	<u>- 58 035</u>	<u>- 58 035</u>
Utgående avskrivningar	- 2 612 053	- 2 554 018

Redovisat värde	3 858 747	3 916 782
------------------------	------------------	------------------

Fastigheten innehas med tomträtt. Taxeringsvärde byggnad	16 204 000	16 204 000
---	------------	------------

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 125	142 125
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	142 125	142 125
Ingående avskrivningar	- 127 166	- 124 672
Årets avskrivningar	- 2 494	- 2 494
Utgående avskrivningar	- 129 660	- 127 166
Redovisat värde	12 465	14 959

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Anticimex avloppsfälla per okt	8 530	0
Com Hem kabel-tv per mars	4 171	4 116
Tomträttsavgäld per mars	43 750	43 750
Hemsida per mars	625	625
Anticimex försäkr skadedjur per aug	4 273	4 012
Fastighetsförsäkring premie per dec	24 715	22 461
Summa	86 064	74 964

Not 6 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 016 034	998 556
Summa	1 016 034	998 556

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31	
Stadshypotek	1,25	2021-03-30	3 år	0	500 000	500 000
Stadshypotek	1,77	2021-06-01	5 år	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,57	2021-06-30	5 år	0	2 323 468	2 323 468
Stadshypotek	1,69	2022-03-30	5 år	0	3 000 000	3 000 000
Summa			0	6 823 468	6 823 468	
varav långfristig del				3 000 000	6 823 468	
varav kortfristig del				3 823 468	0	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	14%	14%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 939	5 939

Not 8 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Inbet hyresdeposit. YogaPsykologi (inb 181017)	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 9 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	0	30 942
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	31 774	0
Inbetald preliminärskatt	- 30 041	- 30 041
Summa	1 733	901

Not 10 Upplup. kostnader o. förutbet. intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	23 989	24 664
Upplupen kostnad el	3 959	2 747
Upplupen kostnad grovsopor	8 327	7 096
Upplupen kostnad städning	2 675	2 675
Upplupen bankavgift	340	311
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	9 549	8 792
Upplupen räntekostnad	1 475	1 475
Förutbetalda avgifter och hyror	84 898	81 319
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	15 000
Summa	151 212	144 079

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 824 000	6 824 000
Summa ställda säkerheter	6 824 000	6 824 000

Stockholm enligt digital signatur

.....
Anders Höjer
Ordförande

.....
Lennart Thermaenius
Kassör

.....
Lars Baltzer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

.....
Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

.....
Lukas Björkman

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	911,7	911,7	911,7	911,7	911,7	911,7	911,7
Hysesintäkter lokal	164,8	164,4	164,4	161,9	92,5	74,6	78,6
Övriga intäkter	0	3,8	0	6,5	0	2,9	3,7
S:a intäkter	1076,5	1079,9	1076,1	1080,1	1004,2	989,2	994,0
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård, snö	-45,0	-6,4	-45,0	-25,1	-5,9	-16,4	-26,8
Hisstillsyn	-10,0	-9,2	-10,0	-11,4	-10,3	-9,8	-9,2
Tomträttsavgäld	-175,0	-175,0	-175,0	-175,0	-175,0	-173,8	-173,8
Elavgifter	-25,0	-22,5	-25,0	-22,8	-25,5	-28,5	-23,6
Fjärrvärme	-180,0	-176,0	-182,0	-182,6	-184,9	-182,9	-184,9
Sotning	-10,0	0	0	0	0	0	-11,1
Vatten	-23,0	-21,7	-22,0	-20,7	-20,4	-19,4	-18,5
Städning	-33,0	-32,1	-33,0	-34,8	-32,5	-36,1	-34,3
Renhållning hushållssopor	-36,0	-35,5	-33,0	-32,0	-31,0	-28,7	-28,4
Renhållning grovsopor	-20,0	-22,0	-20,0	-21,7	-20,5	-13,6	-9,5
Reparationer fastighet	-100,0	-253,3	-100,0	-129,5	-77,8	-126,7	-96,0
Övr fastighetskostnader	-7,0	-5,7	-7,0	-6,1	-5,2	-0,1	-4,2
Fastighetsskatt	-32,3	-31,8	-31,8	-30,9	-30,2	-29,8	-29,0
Fastighetsförsäkring	-30,0	-28,6	-26,0	-24,8	-33,4	-29,3	-31,2
Kabel-TV, internet	-17,0	-16,5	-18,6	-16,1	-17,6	-15,5	-15,2
Förvaltningskostnader	-30,5	-30,1	-30,0	-30,1	-23,1	-21,9	-21,8
Revision	-17,0	-17,9	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-4,5	-15,0	-15,4	-53,7	-8,7	-15,7
Bankavgifter	-1,8	-1,9	-1,8	-1,8	-1,9	-37,2	-2,0
S:a driftskostnader	-802,6	-890,7	-790,2	-795,8	-763,9	-793,4	-750,2
Driftsresultat	273,9	189,2	285,9	284,3	240,3	195,8	243,8
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0,1
Räntekostnader	-111,1	-111,2	-111,1	-111,1	-111,2	-99,2	-78,4
S:a finansiella intäkter & kostnader	-111,1	-111,2	-111,1	-111,1	-111,2	-99,2	-78,3
Kassaflöde från driftsverksamhet	162,8	78,0	174,8	173,2	129,1	96,6	165,5
Underhållskostnader	-40,0	-63,8	-90,0	-106,9	-18,2	-2904,5	-300,1
Resultat före avskrivningar	122,8	14,2	84,8	66,3	110,9	-2807,9	-134,6
Avskrivningar	-60,5	-60,5	-60,5	-60,5	-60,5	-63,7	-63,7
Redovisat resultat	62,3	-46,3	24,3	5,8	50,4	-2871,6	-198,3

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fikonträdet 19
Org.nr 716416-5727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fikonträdet 19 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fikonträdet 19 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Lukas Björkman
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS BALTZER

Styrelseledamot

Serienummer: 19510520xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2021-05-10 10:02:48Z



Anders Höijer

Styrelseledamot

Serienummer: 19640623xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2021-05-10 10:57:40Z



Lennart Hans Thermaenius

Styrelseledamot

Serienummer: 19450714xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2021-05-10 13:11:56Z



LUKAS BJÖRKMAN

Registrerad revisor

Serienummer: 19791115xxxx

IP: 193.180.xxx.xxx

2021-05-12 14:25:02Z



TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19690605xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2021-05-17 05:34:57Z



Penneo dokumentnyckel: CUSWM-GLOEN-FT0EA-UEJBU-XI51B-GOCX7

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>