

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lars Högmo	Ledamot
Stig Karlsson	Ledamot
Fredrik Sahlberg	Ledamot
Kjell Sjöberg	Ledamot
Maria Svensson	Ledamot

Matilda Engström	Suppleant
Fredrik Lindahl	Suppleant
Per Olof Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lotta Rosenberg	Ordinarie Intern
Jeurgun Thelander	Suppleant Intern

Valberedning

Markus Johansson
Fredrik Lindahl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FIKONTRÅDET 10	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

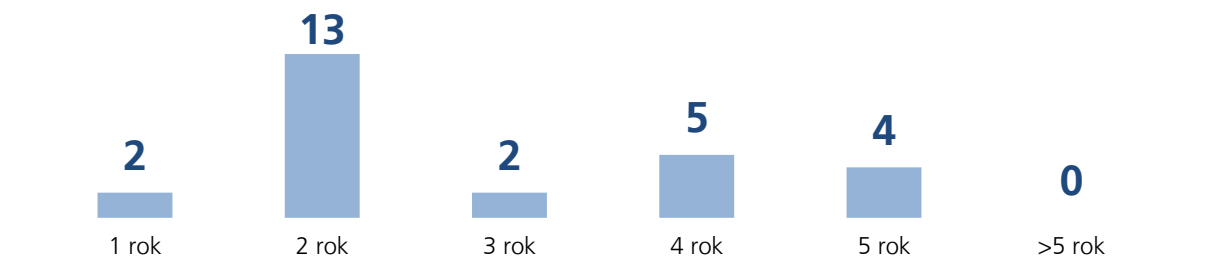
Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	2019	
Fasadrenovering Gathus	2018	
Fönsterrenovering	2018	
Värmerreglering	2014 - 2015	
Belysning innergården	2014 - 2015	
Fiberbredband	2014 - 2015	
Hissrenovering	2013	
Målning trapphus lägenhetsdörrar	2013	
Elvärmekabel tak	2013	
Förbättrad ventilation	2012	
Nya entrédörrar	2012	Gårdshusentrén
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.

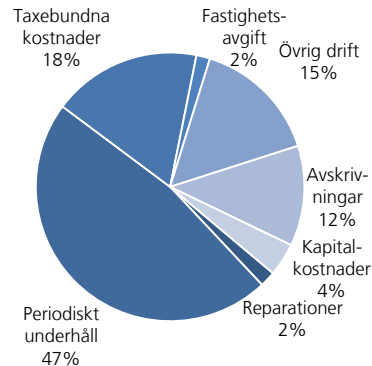
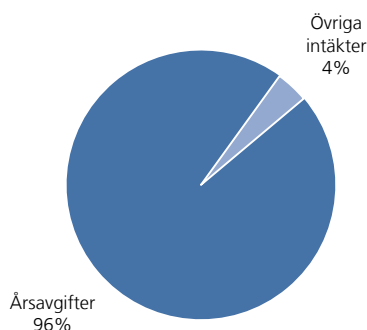
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister hos SBC	SBC
Nyttjanderättsavtal för passivt konkurrensneutralt fibernät	AB STOKAB
Bredbandstjänster	Ownit AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	768 101	1 366 954
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 227 334	1 301 885
Finansiella intäkter	1 328	2 174
Minskning kortfristiga fordringar	33 998	11 454
Ökning av kortfristiga skulder	11 113	0
	1 273 773	1 315 514
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 795 288	1 736 506
Finansiella kostnader	85 571	96 578
Minskning av långfristiga skulder	30 000	50 997
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 286
	1 910 859	1 914 367
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	131 015	768 101
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-637 086	-598 853

*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 1 377 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 2019 har vi renoverat taket på gatuhuset som vätter mot gården. Detta gjordes för att laga slitage och åtgärda så att inte fuktskador uppkommer på vinden. Vi reparerade även delar av taket på gårdshuset där det fanns slitage och läckage.

Fasaden strax under takfoten på gatuhuset reparerades också.

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: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 261	4 277	4 305	4 733
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	154	147	139	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	52	67	73
Soliditet (%)	51	54	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-911	-788	160	-59
Nettoomsättning (tkr)	1 218	1 218	1 222	1 218

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	212 400	212 400	-643 064	643 064
S:a bundet eget kapital	15 370 114	212 400	-643 064	15 800 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 999 887	-212 400	-144 719	-5 642 768
Årets resultat	-910 956	-910 956	787 783	-787 783
S:a ansamlad förlust	-6 910 843	-1 123 356	643 064	-6 430 551
S:a eget kapital	8 459 271	-910 956	0	9 370 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-910 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 787 487
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-212 400</u>
summa balanserat resultat	-6 910 843

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

<u>212 400</u>
-6 698 443

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 218 084	1 218 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 250	83 801
Summa rörelseintäkter		1 227 334	1 301 885
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 678 800	-1 594 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 488	-142 462
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-258 759	-258 759
Summa rörelsekostnader		-2 054 047	-1 995 265
RÖRELSERESULTAT		-826 713	-693 379
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 328	2 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 571	-96 578
Summa finansiella poster		-84 243	-94 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-910 956	-787 783
ÅRETS RESULTAT		-910 956	-787 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	16 410 059	16 668 818
Summa materiella anläggningstillgångar	16 410 059	16 668 818
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 412 859	16 671 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	129 379	401 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	8 525	8 333
Summa kortfristiga fordringar	137 904	410 247
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 000	400 741
Summa kassa och bank	2 000	400 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	139 904	810 988
SUMMA TILLGÅNGAR	16 552 763	17 482 606

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 157 714	15 157 714
Fond för yttre underhåll	Not 12	212 400	643 064
Summa bundet eget kapital		15 370 114	15 800 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 999 887	-5 642 768
Årets resultat		-910 956	-787 783
Summa fritt eget kapital		-6 910 843	-6 430 551
SUMMA EGET KAPITAL		8 459 271	9 370 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 822 492	7 852 492
Summa långfristiga skulder		7 822 492	7 852 492
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 000	30 000
Leverantörsskulder		101 439	70 549
Skatteskulder		70 564	68 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	68 997	90 386
Summa kortfristiga skulder		271 000	259 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 552 763	17 482 606

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 179 084	1 179 084
Bredbandsintäkter	39 000	39 000
Öresutjämning	0	0
	1 218 084	1 218 084

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	64 796
Återbäring försäkringsbolag	9 250	0
Övriga intäkter	0	19 005
	9 250	83 801

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	59 706	59 706
	Städning enligt beställning	4 510	0
	Hissbesiktning	1 313	1 244
	Myndighetstillsyn	0	1 130
	Gemensamma utrymmen	23 548	0
	Gård	6 136	3 238
	Serviceavtal	11 513	11 081
	Förbrukningsmateriel	1 408	796
		108 134	77 195
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 375	6 131
	Entré/trapphus	0	8 198
	Lås	1 359	3 909
	VVS	19 419	0
	Elinstallationer	5 255	0
	Hiss	1 537	0
	Fasad	0	5 750
	Fönster	2 119	0
	Balkonger/altaner	0	10 745
	Vattenskada	0	55 546
		40 064	90 279
	Periodiskt underhåll		
	VVS	79 311	0
	Tak	929 325	0
	Fasad	0	913 751
		1 008 636	913 751
	Taxebundna kostnader		
	El	40 074	39 579
	Värme	283 922	270 713
	Vatten	39 931	47 088
	Sophämtning/renhållning	19 816	22 717
		383 743	380 097
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 784	35 842
	Kabel-TV	23 637	23 118
	Bredband	39 000	39 000
		102 421	97 960
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 802	34 762
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 678 800	1 594 044
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	369
	Föreningskostnader	669	1 293
	Fritids- och trivselkostnader	7 833	8 096
	Förvaltningsarvode	62 386	60 485
	Administration	1 478	2 375
	Konsultarvode	44 032	64 734
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	90	4 660
		116 488	142 462

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	121 873	121 873
	Förbättringar	136 886	136 886
		258 759	258 759
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	21 847 430	21 847 430
	Utgående anskaffningsvärde	21 847 430	21 847 430
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-5 178 612	-4 919 853
	Årets avskrivningar enligt plan	-258 759	-258 759
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 437 371	-5 178 612
	Planenligt restvärde vid årets slut I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 410 059 3 823 455	16 668 818 3 823 455
	Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	50 000 000	32 000 000
		70 800 000	48 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder	70 800 000	48 800 000
		70 800 000	48 800 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	364	34 554
	Klientmedel hos SBC	129 015	367 360
		129 379	401 914

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Serviceavtal	8 525	8 333
		8 525	8 333

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	643 064	496 664
	Reservering enligt stadgar	212 400	146 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-643 064	0
	Vid årets slut	212 400	643 064

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,990 %	2 716 012	2 716 012	2021-09-01
	Handelsbanken	1,080 %	2 797 500	2 827 500	2022-03-01
	Handelsbanken	1,150 %	2 338 980	2 338 980	2020-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 852 492	7 882 492	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
			7 822 492	7 852 492	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 672 492 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	6 767	7 852
	Avgifter och hyror	5 753	82 534
	Städning	5 648	0
	Sophämtning	2 894	0
	Vatten	8 012	0
	Tak	39 923	0
		68 997	90 386

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inget planerat

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Lars Högmo
Ledamot

Stig Karlsson
Ledamot

Fredrik Sahlberg
Ledamot

Kjell Sjöberg
Ledamot

Maria Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Lotta Rosenberg
Intern revisor