

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fikonrådet nr 12

Org.nr 769600-2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar och noter	6
Underskrifter	9

SGZ Arb
ör ch W

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 500 159	1 420 566	1 424 902	1 420 264	1 319 494
Resultat efter finansiella post	-298 528	-72 682	-153 486	-84 910	-402 776
Soliditet*	90,60%	90,54%	90,26%	90,00%	89,30%
Årsavgifter/kvm	482	482	482	482	442
Lån/kvm	804	868	931	993	1 058
Vattenkostnad/kvm	21	20	19	17	16
Värmekostnad/kvm	149	141	145	134	146

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott balkonger	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	580 877	-1 159 112
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				187 659	-187 659
Årets resultat					-298 528
Belopp vid årets utgång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	768 536	-1 645 299

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	-1 346 771
årets resultat	-298 528
	<u>-1 645 299</u>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	187 659
i ny räkning överföres	-1 832 958
	<u>-1 645 299</u>

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

Sigrid Almqvist
MS

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 422 739	1 418 488
Övriga föreningsintäkter	2	<u>77 420</u>	<u>2 078</u>
		1 500 159	1 420 566
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-739 553	-675 195
Reparation och underhåll	4	-299 170	-42 884
Fastighetsskatt		-64 977	-64 295
Styrelsearvode	5	-78 247	-78 099
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-185 355	-204 642
Avskrivningar	7,8,9,13	<u>-406 709</u>	<u>-406 709</u>
		-1 774 011	-1 471 824
Rörelseresultat		-273 852	-51 258
Resultat från finansiella investeringar			
Räntefärdigheter		0	1
Räntekostnader		<u>-24 676</u>	<u>-21 425</u>
		-24 676	-21 424
Resultat efter finansiella poster		-298 528	-72 682
Årets resultat		-298 528	-72 682

Handwritten signatures and initials:
Aub
Ch W
M

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,13	7 428 665	7 522 433
Mark	7	4 122 747	4 122 747
Standardförbättringar	8,13	15 365 112	15 673 569
Maskiner och inventarier	9,13	25 810	30 294
		<u>26 942 334</u>	<u>27 349 043</u>
Summa anläggningstillgångar		26 942 334	27 349 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>104 553</u> 104 553	<u>64 984</u> 64 984
Kassa och bank		1 185 921	1 168 407
Summa omsättningstillgångar		1 290 474	1 233 391
SUMMA TILLGÅNGAR		28 232 808	28 582 434

Handwritten notes:
A1115
B
A 11

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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		768 536	580 877
		<u>27 224 863</u>	<u>27 037 204</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 346 771	-1 086 430
Årets resultat		-298 528	-72 682
		<u>-1 645 299</u>	<u>-1 159 112</u>
Summa eget kapital		25 579 564	25 878 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>1 755 500</u>	<u>1 905 500</u>
Summa långfristiga skulder		1 755 500	1 905 500
Kortfristiga skulder			
Balkongavgifter, underhåll		168 683	150 035
Leverantörsskulder		119 504	77 362
Aktuell skatteskuld		130 059	127 900
Övriga skulder		150 000	150 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter		162 003	151 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>167 495</u>	<u>141 563</u>
Summa kortfristiga skulder		897 744	798 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 232 808	28 582 434

AKB
AKB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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

Not 1	Årsavgifter och hyror	2018	2017
	Årsavgifter	1 143 732	1 143 732
	Hysesintäkter lokaler	279 007	274 756
		<u>1 422 739</u>	<u>1 418 488</u>
Not 2	Övriga intäkter	2018	2017
	Pant- och överlåtelseavgifter	910	443
	Försäkringersättningar	76 178	0
	Övriga intäkter	332	1 635
		<u>77 420</u>	<u>2 078</u>
Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Vatten	49 286	46 998
	Värme	353 707	333 971
	El	57 290	59 620
	Söphantering	35 520	32 934
	Snöröjning	9 114	4 375
	Kabel-TV	18 643	18 512
	Entrémattor	5 936	6 723
	Hiss enligt avtal	8 625	8 563
	Fastighetsförsäkring	43 235	39 177
	Städning	55 450	54 450
	Övriga avtal	44 570	12 598
	Fastighetsförvaltning	58 177	57 274
		<u>739 553</u>	<u>675 195</u>

Handwritten signature and initials:
S. J. - All
B. A. W.

Not 4. Reparationer och underhåll	2018	2017
Fastighet	177 962	24 879
Skada	98 578	0
Tvättstuga	5 077	1 878
Hiss	6 472	5 120
Gård	11 081	11 007
	<u>299 170</u>	<u>42 884</u>
Not 5 Styrelsearvode	2018	2017
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 247	18 099
	<u>78 247</u>	<u>78 099</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2018	2017
Revisionsarvode	18 500	14 875
Bankkostnader	5 249	4 363
Medlemsavgifter	4 760	4 660
Internetkostnad	100 673	93 289
Administrativa kostnader	15 278	12 576
Konsultarvode	30 626	61 112
Trivselkostnader	9 359	12 657
Tillsynsavgift	0	1 110
Pant- och överlåtelseavgifter	910	0
	<u>185 355</u>	<u>204 642</u>
Not 7 Byggnad och mark	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	13 499 500	13 499 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 499 500	13 499 500
Ingående avskrivningar	-1 854 320	-1 760 552
Årets avskrivningar	-93 768	-93 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 948 088	-1 854 320
Utgående redovisat värde	11 551 412	11 645 180
Redovisat värde byggnader	7 428 665	7 522 433
Redovisat värde mark	4 122 747	4 122 747
	<u>11 551 412</u>	<u>11 645 180</u>
Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnaden		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	62 553 000	62 553 000
varav byggnad	21 656 000	21 656 000

30. sig 2 A/B
W/A

Not 8 Standardförbättringar	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	18 399 557	18 399 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 399 557	18 399 557
Ingående avskrivningar	-2 725 988	-2 417 531
Årets avskrivningar	-308 457	-308 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 034 445	-2 725 988
Utgående redovisat värde	15 365 112	15 673 569

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för balkonger, 50 år för fönsterrengöringar och stambyten samt 20 år för hissrenoveringen, Trapphus och fasad beräknas ha en nyttjandeperiod av 50 år.

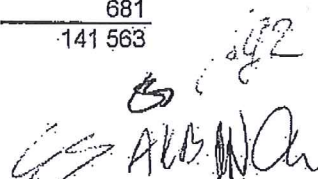
Not 9 Maskiner och inventarier	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	280 505	255 820
Årets anskaffning	0	24 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 505	280 505
Ingående avskrivningar	-250 211	-245 727
Årets avskrivningar	-4 484	-4 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 695	-250 211
Utgående redovisat värde	25 810	30 294

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	40 886	39 518
Kabel-TV	4 708	4 657
Bredband	8 355	8 764
Övriga förutbetalda kostnader	50 604	12 045
	104 553	64 984

Not 11 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	räntesats	villkorsändring		
SEB 35926488	1,36	2019-06-28	993 000	993 000
SEB 36683007	1,53	2019-10-28	912 500	1 062 500
Avgår kortfristig del			-150 000	-150 000
			1 755 500	1 905 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fjärrvärme	50 112	37 044
Ei	7 905	6 986
Revisionsarvode	19 000	18 000
Styrelsearvode	79 000	78 852
Fastighetskostnader	10 520	0
Räntekostnader	958	681
	167 495	141 563

Handwritten signature and initials:


Not 13 Avskrivningar	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	93 768	93 768
Ståndärförbättringar	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	4 484	4 484
	<u>406 709</u>	<u>406 709</u>

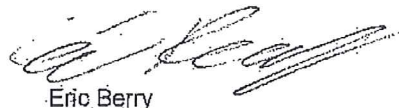
Not 14 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som här ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>4 550 850</u>	<u>4 550 850</u>
	4 550 850	4 550 850
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 25 13 2019.


Christina Meuter


Eric Berry


Anna-Karin Berry


Markus Nilsson


Sven Georg Zietler

Mitt revisionsberättelse har avgivits 2019 - 03 - 28


Emma Johansson
Auktoriserad revisor

E. Ch

2019-03-08

Styrelsen för Brf Fikonträdet nr 12

Org. nr 769600-2018

Förvaltningsberättelse 2018

2018-01-01 – 2018-12-31

Bilaga till årsredovisningen

SOZ AKB MW
C. S. An

Innehåll	2
Innehåll	2
Förvaltningsberättelsen 2018.....	3
Ändamål	3
Fakta om föreningen.....	3
Under året genomförda arbeten på fastigheten.....	3
Revisor.....	4
Valberedning	4
Medlemmar och upplåtna bostadsrätter.....	4
Andelstal, insatser och årsavgifter.....	5
Medlems- och lägenhetsförteckningar.....	5
Lokalhyresgäst.....	5
Ekonomisk förvaltning	5
Teknisk förvaltning	5
Pantregister.....	6
Arvodet till förtroendevalda	6
Överlåtelse under året.....	7
Styrelsens arbete under 2018.....	7
- en långsiktig underhållsplan för fastigheten finns dokumenterad	7
- reparationer och utbyte av utrustningen i tvättstugan.....	7
- omarbetning av föreningens stadgar.....	7
Trädgårdsgruppen.....	7
Snöskottning.....	7
Triysel.....	7
Avtal.....	7
Inga förändringar under året.....	7
Information.....	7
Förväntad framtida utveckling.....	7

SGR AKB
 US An

Förvaltningsberättelsen 2018

Bostadsrättsföreningens styrelse är enligt lag skyldig att för i stadgarna fastställt räkenskapsår (januari-december) avge årsredovisning. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Styrelsen lämnar här en förvaltningsberättelse med en redovisning av föreningens verksamhet 2018.

Ändamål

Föreningen har i sina stadgar till ändamål att i föreningens fastighet, Södra Agnegatan 31/Bergsgatan 25, inom Fikonträdet nr 12 upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande och utan tidsbegränsningar och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet nr 12, bildades i februari 1995 och en ekonomisk plan registrerades hos Patent- och registreringsverket den 9 januari 1996. Föreningen som är en äkta bostadsrättsförening äger fastigheten Fikonträdet 12 med tillhörande mark, med adress Södra Agnegatan 31/Bergsgatan 25, 112 28 Stockholm. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet kvm, 2434 varav utgår 2 321 lägenhetsyta och 113 lokalyta.

Huset uppfördes 1883-1884 och fastighetens och föreningens historia finns beskriven på Bostadsrättsförenings hemsida.

Föreningens stadgar reviderades 2018 samt beslutades vid ordinarie stämna i maj och extra stämna i juni. Föreningens stadgar registrerades i oktober samma år hos Bolagsverket.

Under året genomförda arbeten på fastigheten

Under 2018 har löpande underhåll genomförts och en långsiktig plan för fastighetens underhåll med kostnadsberäkningar har arbetats fram.

Arbeten som genomförts:

- åtgärder för att lösa problemet med skadedjur som tar sig in i fastigheten via avloppssystemet har vidtagits, efter rekommendation av Anticimex, genom att teknisk utrustning installerats i källaren med syfte att avbryta skadedjurens utbredning och möjligheter att ta sig in i fastigheten.
- radonmätning har skett i några lägenheter och i källaren, men en kompletterande mätning måste genomföras.
- reparationer och byte av utrustning har vidtagits, för att få golvvärmen funktionsduglig i taklägenhet.
- otäta plåtfalsar har tätats, för att förebygga skador på fastigheten.
- gasledningarna i fastigheten på Södra Agnegatan har inventerats och märkts upp. Det konstaterades då ett behov av att vidta förebyggande åtgärder i några lägenheter samt några smärre behov av åtgärder i källaren, vilket är åtgärdat.

sgf Akb W
/ 3 An

Bostadsrättsföreningen Fikonrådet nr 12

- stamspolning i kombination med filmning av avloppsstammar har genomförts, vilket resulterade i några mindre anmärkningar som styrelsen följer upp och åtgärdar.
- rörelser i fastigheten kringliggande markområde har medfört sprickbildningar på flera ställen i fastigheten, främst bottenvåning samt första och andra våningarna i fastighetens hörn mot Bergsgatan och Södra Agnegatan. Sprickorna konstaterades i trapphus och några lägenheter och styrelsen anlidade experter för bedömning och förslag till åtgärder.

Styrelsen har efter årsmötet den 2 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ordförande: Cristina Meuller
 Ledamot/Vice ordförande: Markus Nilsson
 Ledamot/Kassör: Eric Berry
 Ledamot/Medlemsfrågor: Anna-Karin Berry
 Ledamot/fastighetsfrågor: Sven Georg Zeitler

Suppleanter:

Michael Westman

Firmatecknare

Firman tecknas av ordföranden, vice ordföranden och kassören i förening.

Revisor

Deltarev KB.

Valberedning

Karin Hård af Segerstad, sammankallande

Johan Bördin

Lena Ottemark.

Medlemmar och upplåtna bostadsrätter

Föreningen har vid årets slut 37 medlemmar och samtliga 31 bostadslägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och överlåtna.

Under året har två av föreningens medlemmar hyrt ut sina lägenheter i andra hand, med styrelsens godkännande.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] AKB [Signature]
 [Signature] [Signature]

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet nr 12

Andelstal, insatser och årsavgifter

När föreningen bildades 1995 beräknades insatser och andelstal i den ekonomiska planen på den hyra som respektive lägenhet var åsatt som hyreslägenhet. På extra föreningsstämma 2010-11-22 beslutades om ändring av tidigare beräkning, varvid de nya andelstalen baseras på dels en grundavgift lika för varje lägenhet och dels avgift efter lägenhetsyta.

Sedan juli 2011 ingår bredband och IP baserat telefonabonnemang och tillgång till två leverantörer för digital TV i månadsavgiften varav den ena leverantören är uppsagd.

Den samlade årsavgiften under 2018 var oförändrad.

Medlems- och lägenhetsförteckningar

De i lag och stadgar föreskrivna medlems- och lägenhetsförteckningarna, s.k. mäklarbild, förs av Nytorget AB på uppdrag av styrelsen. Medlemsförteckning uppdateras när ny medlem antas och en adresslista distribueras kontinuerligt till de medlemmar som bor i fastigheten.

Lokalhyresgäst

Föreningen har en hyresgäst för lokalen – Iventus International Travel AB, som bedriver resebyråverksamhet. Hyresavtalet är 3-årigt och det kommer att förlängas med ytterligare tre år från den 1 september 2019 och hyran omräknas varje år med förändringen av KPI.

Ekonomisk förvaltning

Bostadsrättsföreningen anlitar extern kompetens från Fastighetsförvaltaren Nytorget AB som biträder styrelsen med bostadsrättsföreningens ekonomiska hantering, medlemshantering och löpande bokföring samt bidrar med kvalificerad rådgivning.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningens viktigaste uppgift är att förvalta och bevara värdet på föreningens mest värdefulla tillgång, fastigheten. Föreningen har ingen teknisk förvaltare och i de fall styrelsen har brist på teknisk kompetens har sökt professionell hjälp anlitas.

Under 2017 genomfördes en kartläggning av vidtagna åtgärder och reparationer i fastigheten samt en teknisk besiktning av fastigheten, vilket sammantaget utgör underlaget för den långsiktiga underhållsplanen. Underhållsplanen för fastigheten ligger till grund för föreningens långsiktiga underhållsarbete och ekonomiska planering. Det elektroniska verktyget Planima används för planering och dokumentation av alla åtgärder som genomförs inom fastighetens tekniska förvaltning.

Den tekniska förvaltningen har skett i styrelsens regi med stöd av upphandlade externa tjänster enligt vad som framgår nedan:

Entreprenör

Nytorget Fastigheter

WM Städpool

Område

Ekonomisk förvaltning

Trappstädning, städning i tvättstugan, fönsterputs och snöskottning

Handwritten signatures and initials, including "ALB" and "AN".

Bostadsrättsföreningen Fikonrådet nr 12

Trafikkontoret Sthlm kommun	Hushållssopor
Sita AB	Grovsopor
JP Sandström Hiss och Konsult AB	Hisservice
Hissbesiktningar i Sverige AB	Hissbesiktning
Bostadsrättsrätterna	Rådgivning, medlemskap
Fortum Värme AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El-abonnemang (nät och elhandel)
AB Energiekonomi	Driftskontroll fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten och avlopp
ComHem AB	Kabel Tv (avtalet uppsagt)
Telia	Telefonlarm i hissarna, bredband och digital Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Brandkontoret	Allframtidförsäkring
Dimson AB	Snöskottning tak, serviceavtal värmekabel anläggning
Sustend	Underhållsplan

Pantregister

Pantbrev om 4 550 850 kr finns på fastigheten, dessa utgör säkerhet för föreningens lån i SEB. Föreningens lägenhetsregister administreras av förvaltaren Nytorget AB. I lägenhetsregistret förs register över pantförskrivningar och pantförteckningen för föreningen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift utgår med ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet på byggnad + mark, om detta belopp är lägre. Beloppet är fastställt av Skatteverket. För beskattningsåret 2018 var det 1 337 kronor per lägenhet, totalt 40 765 kronor. För lokalen är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för lokalen och tillhörande mark, vilket blir 23 530 kronor, sammanlagt 64 997 kronor.

Arvoden till förtroendevalda

Symboliska arvoden betalas ut årligen till styrelsemedlemmar som engagerar sig i styrelsens arbete. Arvodet är en värdering och uppskattning för det arbete som genomförs. Arvoden medför att det är lättare att rekrytera och behålla styrelseledamöter. Föreningens årsstämma har beslutat om en fastslagen summa för arvoden, och styrelsen har inbördes fördelat, summan kopplat till en ansvarsfördelning gällande styrelsens arbetsuppgifter.

Handwritten signatures and initials:
 Sjöström
 AUB
 W
 C

Överlåtelse under året

Ingen lägenhet har överlåtits under året. Under året har ändring av ägandet skett avseende en lägenhet.

Styrelsens arbete under 2018

Styrelsen har under året genomfört 11 styrelsemöten och genomfört 2 stämmor och har bland annat arbetat med

- kontinuerlig ekonomiuppföljning 2018 och budget för 2019
- en långsiktig underhållsplan för fastigheten finns dokumenterad
- reparationer och utbyte av utrustningen i tvättstugan
- omarbetning av föreningens stadgar
- anmälda/planerade ombyggnationer, skadeanmälningar, försäljningar, uthyrning i andra hand, ändring i ägandeförhållanden samt fastighetsförvaltning
- konsulterat Bostadsrätterna i flera frågor under året

Trädgårdsgruppen

Medlemmarna i trädgårdsgruppen har utfört arbetet med att plantera växter på innergården och VM Städpool har anlåtats för att bekämpa och rensa ogräs.

Snöskottning

Föreningen har avtal med Dimson AB gällande snöskottning av fastighetens tak och VM Städpool har också anlåtats för att skotta snö och sanda på gården.

Trivsöl

I samband med ordinarie stämma och extrastämma 2018 arrangerade styrelsen "mingel" för medlemmarna med plockmat och dryck.

Avtal

Inga förändringar under året.

Information

Information rörande föreningens verksamhet har fortlöpande skriftligen skickats ut till föreningens medlemmar under året. Föreningens hemsida uppdateras löpande.

Förväntad framtida utveckling

Avsättning till fonden för underhåll av balkonger sker med 18 648 kronor per år. Fonden uppgick per 2018-12-31 till 150 035 kronor. Amorteringar på föreningens lån har skett med 150 000 kronor och styrelsen beräknar att föreningen klarar fastighetens underhåll 2019 utan ny finansiering.

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under flera år och beräknas vara oförändrade 2019. Styrelsen bedömer ur ett längre perspektiv att en höjning av avgifterna kan komma för att kunna möta framtida underhållsbehov.

AWB MW
Cen

Bostadsrättsföreningens nu 30-åriga underhållsplan uppdateras kontinuerligt, åtgärderna prioriteras och är kopplade till en ekonomisk handlingsplan för fastighetens underhåll.

Styrelsen kommer att genomföra en genomgripande översyn/åtgärder underhållscentralen och äldre avloppsstammar. Översyn av eltillförseln och dess kapacitet är planerat längre fram.

Konstruktionen avseende avloppssystemen i några av tak lägenheterna kommer att utredas närmare under 2019 i samband med en fullständig översyn och dokumentation av avloppsstammarnas funktion och skick.

Säkerheten i användningen av hissen kommer att åtgärdats efter påpekande i samband med årliga besiktningen.

Energideklaration kommer att genomföras under hösten.

MSB UN
Cen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fikonträdet nr 12
Org.nr 769600-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fikonträdet nr 12 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fikonrådet nr 12 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den 28 mars 2019



Emma Johansson
Auktoriserad revisor

