



ÅRSREDOVISNING

Brf Fikonträdet 19

Org. nr 716416–5727

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 19 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 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 Fikonrådet 19.
Fastigheten innehas med tomträtt.
Föreningen är ur skattehänseende ett s.k. privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1221).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året sammanträtt till 9 protokollförda styrelsemöten. Mellan mötena har styrelsen varit i fortlöpande kontakt. Föreningens årsstämma hölls 2023-05-15. Fjorton medlemmar deltog i stämman som hölls i Lennart Thermanius lägenhet. Lokalen vid gatuplanet, som föreningen äger, har varit uthyrd hela året. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Året 2023

Den återstående radonmätningen genomfördes och visade fullt godkända värden. Protokollen skickades in till Stockholm stad som meddelade att radonmätningen nu var utförd. Det planerade stambytet som genomfördes var inte helt klart vid årets utgång som planerat, slutbesiktning av arbetet kommer att ske senast vid aprils månads utgång 2024.

Under hösten så beslutade styrelsen att åter höja avgiften, denna gång med 18% från och med 1 januari 2024, detta görs för att möta de stora kostnadsökningarna på bland annat värme, el och vatten samt de ökade räntekostnaderna.

Styrelsen genomförde en styrelsemiddag för sittande styrelse och suppleanter samt medlemmar som hade varit aktiva under stambytet. Styrelsen framför sitt tack till alla som genom olika insatser jobbat för föreningens väl.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 bestått av tre ledamöter samt två suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd från och med ordinarie årsmöte 2023-05-15

Ledamöter

Lennart Thermanius	ordförande
Laszlo Dobos	kassör
Anders Höijer	

Suppleanter

Linnea Agné
Oskar Fredriksson
Lisa Millhus

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Borgström.

Övriga roller

En arbetsfördelningslista specificerar fördelningen av arbetsuppgifterna i föreningen.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Tomas Randér	extern revisor
Malena Wegin Schyllberg	extern revisorssuppleant
Maria Pettersson	intern revisor
Mona Herneheim	suppleant internrevisor

Tomträtt

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

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1900 och ombyggd till bostadsrätter 1978, innehåller 16 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 har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 53 646 000 kr (föregående år 53 646 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	17 200	951	18 151
Mark	35 000	495	35 495
Summor	52 200	1 446	53 646

Tomträttsavtal

Fikonträdet 19

Aktuell avgäldsperiod löper till 2027-12-31.

Årets underhåll och reparationer

Årets löpande reparationer uppgår till ca 65 tkr (ca 136 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 6 648 tkr (0 tkr) avseende VA-stambyte.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Föreningens hiss i gathuset börjar bli sliten inom en femårsperiod så måste den moderniseras. Styrelsen har beslutat i samråd med Trygga Hiss att göra nödvändiga reparationer så långt det är möjligt. Kostnaden för modernisering är beräknat till cirka 500.000: -, ytterligare underhåll som behöver göras under kommande år är ommålning av tak samt målning av fönster.

Styrelsen har beslutat att revidera den nu gällande underhållsplanen under 2024.

Förvaltning

Kameral förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Lindbergs Lokalvård AB.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 700 000 kr (föreg. år 6 200 000 kr).

Uttagna och ställda panter 13 700 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens e-post är styrelsen@brffikontradet19.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 16 bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23	22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	24	23

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 172 415	1 086 432	1 076 496	1 076 076
Resultat efter finansiella poster	- 6 777 904	- 381	138 594	- 46 297
Balansomslutning	5 348 595	4 678 959	4 514 802	4 990 724
Kassa och bank	1 436 232	714 968	591 160	1 016 034
Soliditet	-163%	-42%	-43%	-42%
Skuldkvot	11,6	5,7	5,7	6,3
Skuldsättning kr/m ² (BR)	11 923	5 396	5 396	5 939
Skuldsättning kr/m ² (tot)	11 322	5 124	5 124	5 639
Belåningsgrad	26%	12%	13%	14%
Räntekänslighet	13,5%	6,8%	6,8%	7,5%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	886	793	793	793
Årsavgifternas andel av tot intäkter	86%	84%	84%	84%
Energikostnad kr/m ² (tot)	245	244	212	182
Sparande kr/m ² (tot.)	- 49	50	179	64

Årsavgiften har höjts med 12% fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften har höjts med 18% fr o m 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 490 180	552 125	-3 991 933	-381	-1 950 009
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		211 000	-211 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-381	381	
Årets resultat				-6 777 904	-6 777 904
Belopp vid årets utgång	1 490 180	763 125	-4 203 314	-6 777 904	-8 727 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 203 314
Årets resultat	- 6 777 904
Summa	- 10 981 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	211 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 763 125
Balanseras i ny räkning	- 10 429 093
Summa	- 10 981 218

Upplysning om förlust

Föreningens stora underskott beror på att det genomfördes ett stambyte 2023. För att möta detta underskott har föreningen höjt avgiften 2024 med 18%.

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

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 172 415	1 086 432
Övriga rörelseintäkter		<u>13 035</u>	<u>4 255</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 185 450	1 090 687
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 7 624 467	- 931 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 70 203</u>	<u>- 60 529</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 7 694 670	- 992 469
<i>Rörelseresultat</i>		- 6 509 220	98 218
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		407	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 269 091</u>	<u>- 98 619</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 268 684	- 98 599
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 6 777 904	- 381
<i>Årets resultat</i>		- 6 777 904	- 381

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 11	3 684 642	3 742 677
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>92 047</u>	<u>104 215</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 776 689	3 846 892
<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		3 778 689	3 848 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 495	18 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>101 179</u>	<u>96 885</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		133 674	115 099
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>1 436 232</u>	<u>714 968</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 436 232	714 968
Summa omsättningstillgångar		1 569 906	830 067
SUMMA TILLGÅNGAR		5 348 595	4 678 959

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 490 180	1 490 180
Fond för yttre underhåll		<u>763 125</u>	<u>552 125</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 253 305	2 042 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 4 203 314	- 3 991 933
Årets resultat		<u>- 6 777 904</u>	<u>- 381</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 10 981 218	- 3 992 314
SUMMA EGET KAPITAL		- 8 727 913	- 1 950 009
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	6 200 000	6 200 000
Övriga skulder	8	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 250 000	6 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	7 500 000	0
Leverantörsskulder		95 897	186 372
Skatteskulder	9	14 246	8 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>216 365</u>	<u>184 412</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 826 508	378 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 348 595	4 678 959

Kassaflödesanalys**2023****2022****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 6 509 220	98 218
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>70 203</u>	<u>60 529</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 6 439 017	158 747

Erhållen ränta och utdelning	407	20
Erlagd ränta	- 269 091	- 98 619
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 6 707 701	60 148

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 18 575	- 4 140
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>7 447 540</u>	<u>- 2 835 462</u>
Förändring av rörelsekapitalet	7 428 965	- 2 839 602

Kassaflöde från den löpande verksamheten	721 264	- 2 779 454
--	---------	-------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 96 738</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 96 738

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	721 264	- 2 876 192
---	---------	-------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 000 000

Årets kassaflöde	721 264	123 808
Likvida medel vid årets början	<u>714 968</u>	<u>591 160</u>
Likvida medel vid årets slut	1 436 232	714 968

Varav kassa och bank	1 436 232	714 968
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet 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 kostnads föra 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
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 017 720	911 700
Hysesintäkter lokal	192 120	174 732
Hysesrabatter	- 40 425	0
Balkongavgift	3 000	0
Summa	1 172 415	1 086 432

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård, hisstillsyn	17 067	40 381
Tomträttsavgäld	175 000	175 000
Elavgifter	36 705	45 361
Fjärrvärme	225 265	207 040
Sotning	0	3 143
Vatten	34 616	43 373
Städning	32 100	35 850
Renhållning hushållssopor	47 052	48 406
Renhållning grovsopor	25 376	25 444
Löpande reparationer	51 761	128 840
Reparationer hiss	13 987	7 150
Övriga fastighetskostnader	12 844	15 019
Fastighetsavgift/-skatt	39 884	38 764
Fastighetsförsäkring	40 609	37 701
Kabel-TV och internet	<u>18 944</u>	<u>17 178</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	771 210	868 650
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	35 238	32 567
Revision	21 500	18 500
Övriga förvaltningskostnader	7 570	10 421
Bankavgifter	<u>140 820</u>	<u>1 802</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	205 128	63 290
<i>Summa driftskostnader</i>	976 338	931 940
<i>Underhållskostnader</i>		
VA-stambyte	<u>6 648 129</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	6 648 129	0
Summa	7 624 467	931 940

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
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	- 2 728 123	- 2 670 088
Årets avskrivningar	<u>- 58 035</u>	<u>- 58 035</u>
Utgående avskrivningar	- 2 786 158	- 2 728 123
Redovisat värde	3 684 642	3 742 677
Fastigheten innehas med tomträtt.		
Taxeringsvärde byggnad	18 151 000	18 151 000
Taxeringsvärde mark	<u>35 495 000</u>	<u>35 495 000</u>
Summa	53 646 000	53 646 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 863	142 125
Inköp	<u>0</u>	<u>96 738</u>
Utgående anskaffningsvärden	238 863	238 863
Ingående avskrivningar	- 134 648	- 132 154
Årets avskrivningar	<u>- 12 168</u>	<u>- 2 494</u>
Utgående avskrivningar	- 146 816	- 134 648
Redovisat värde	92 047	104 215

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Anticimex avloppsfälla per okt	9 999	9 488
Tele2 kabel-tv per mars	4 977	4 732
Tomträttsavgäld per mars	43 750	43 750
Hemsida per mars	0	625
Boka tvättid per april	746	0
Anticimex försäkr. skadedjur per aug	4 638	4 463
Fastighetsförsäkring premie per dec	37 069	33 827
Summa	101 179	96 885

Not 6 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 436 232	714 968
Summa	1 436 232	714 968

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,15	2026-03-30 5 år	0	500 000	500 000
Stadshypotek	1,07	2026-06-01 5 år	0	400 000	400 000
Stadshypotek	1,07	2026-06-30 5 år	0	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	2,28	2027-03-30 5 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	4,75	2024-03-27 90 d	0	2 500 000	0
Stadshypotek	4,75	2024-03-14 90 d	0	2 500 000	0
Stadshypotek	4,75	2024-01-24 90 d	0	2 500 000	0
Summa			0	13 700 000	6 200 000
varav långfristig del				6 200 000	6 200 000
varav kortfristig del				7 500 000	0

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

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	26%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	11 923	5 396

Not 8 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Inbet hyresdeposit. Guestit (inbet 2022)	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 9 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	38 764	38 764
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	39 884	0
Inbetald preliminärskatt	- 64 402	- 30 580
Summa	14 246	8 184

Not 10 Upplup. kostnader o. förutbet. intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	34 978	30 662
Upplupen kostnad el	3 830	6 278
Upplupen kostnad grovsopor	9 148	8 116
Upplupen kostnad städning	2 675	2 675
Upplupen bankavgift	110	166
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	8 804	14 039
Upplupen räntekostnad	27 406	357
Förutbetalda avgifter och hyror	109 414	104 119
Beräknad upplupen revisionskostnad	20 000	18 000
Summa	216 365	184 412

Not 11 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 700 000	6 824 000
Summa ställda säkerheter	13 700 000	6 824 000

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

.....
Lennart Thermaenius
Ordförande

.....
Laszlo Dobos
Kassör

.....
Anders Höijer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

.....
Maria Pettersson
Internrevisor

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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

Den auktoriserade revisorn 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar är att utföra en revision enligt tillämpliga delar av årsredovisningslagen. Vårt 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 Fikonrådet 19 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 vi 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 vår 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 provar 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Maria Pettersson
Internrevisor