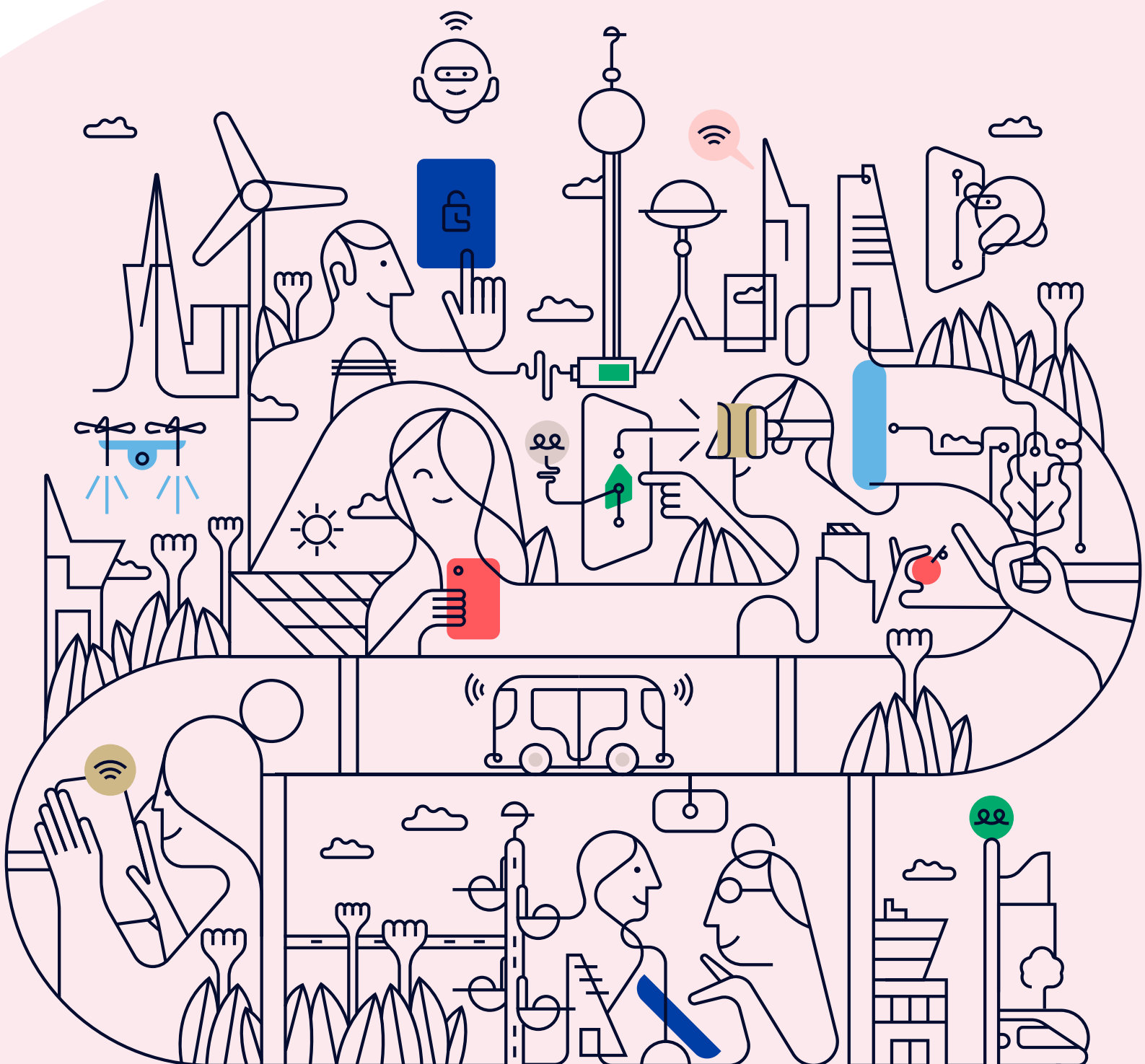




Välkommen till årsredovisningen för Brf Fikonträdet 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-14.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fikonträdet 22	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935-1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1935

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 2 354 kvm och 2 lokaler om 91 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 445 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Patrik Våglund	Ordförande
Roger Dorf	Styrelseledamot
Laura Erikka Hartman	Styrelseledamot
Nils Netz	Styrelseledamot
Anna Saimi Harvard	Suppleant

Valberedning

Anna Hansson & Micael Andersson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Martin Hedlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-27. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppdatering till nya Axema kodläsare
Gårdrenovering inklusive tätskicket
Ny innerdörr till hissen
- 2023** ● Installation av nya elmätare i bostäderna för att anpassa till IMD-el
Ny fjärröppning av garageporten
- 2022** ● Gårdsutredning
- 2020** ● Översyn & installation av ventilation lokalhyresgäster - Två stycken affärslokaler
Kompletteringsmålning av fönster - Fortsatt arbete och översyn krävs
Stamspolning - Samtliga stammar
Stege för neutral tillträdesväg till tak
- 2019** ● Automatisk dörröppning - Entré mot gata samt mot innergård
Garaget - Inklusive el och belysning
Ny tvättmaskin - En av två tvättmaskiner utbytt
Laddningspunkter för elfordon - 10 st
- 2018** ● Tak
Fasader - Inklusive kulörbyte
Balkonger - Inklusive utseendeförändring mot innergård samt tre nya franska balkonger
- 2016-2017** ● Fönsterrenovering - Inklusive inrättande av energisparglas
- 2016** ● Utjämning garagedfart
Installation av luftrenare i källaren - I soprummet
Installation av 15 st säkerhetsdörrar - Bekostat av lägenhetsinnehavarna själva
Installation av uppfällbar barnvagns- och cykelramp i entrén

2015	●	Installation av fastighetsnät - Bredband Byggande av trädäck till innergården Mindre elarbeten - Rensning och effektivisering Installation av postboxar Montering brytskydd på källardörrar samt garageport
2014	●	Driftsättning ventilationssystem i garage
2012	●	Renoverat taket Renoverat två kungsbalkonger Putsat om delar av fasaden i söder
2011	●	Nya torktumlare samt ventilation till tvättstugan Installation av fjärrvärme
2009	●	Renovering ett antal fönster mot innergård
2008	●	Renovering affärslokaler
2007	●	Renovering trapphus Stambyte
2005-2006	●	Gårdsrenovering Renovering elstigar

Planerade underhåll

2025	●	Översyn stamventiler värmesystem Diverse mindre uppdateringar av taket Målning av vädringsbalkonger
------	---	---

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Gårdsrenoveringen blev klar under året och landade inom budget.

Räntorna har sjunkit successivt och kommer enligt prognoser att fortsätta under kommande år, vilket underlättar föreningens ekonomi.

Vi har arbetat vidare med långsiktiga planen för föreningens ekonomi inklusive underhåll utifrån dessa två viktiga händelser under året. Inga beslut om avgiftshöjning under året.

Förändringar i avtal

Energisparkonsult AB som ansvarat för värme och VVS har ersatts av Wikmans VVS.

ITK Hiss AB som ansvarat för hissen har ersatts av Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB

Övriga uppgifter

För att öka intäkterna skapades en ny garageplats, och tre av källarförråden flyttades då till ett tidigare outnyttjat utrymme utanför soprummet som då målades om och gjordes i ordning för detta.

En OVK genomfördes och fick godkänt.

Husets andelstal räknades om då en ny uppmätning av vindsvåningen gjordes och antalet kvadratmeter ökades.

Nya stadgar röstades igenom på en extrastämma.

Wikmans VVS inventerade alla element i huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 565 758	2 227 709	1 940 775	1 871 366
Resultat efter fin. poster	-4 692 756	-700 537	-159 162	185 309
Soliditet (%)	58	66	66	66
Yttre fond	2 292 836	1 876 740	1 320 360	838 665
Taxeringsvärde	103 692 000	103 692 000	103 692 000	91 365 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	634	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,1	61,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 160	9 160	9 435	9 535
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 011	7 396	8 628	8 719
Sparande per kvm totalyta, kr	-37	16	181	300
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	68	79	79
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	156	153	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	23	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	318	246	256	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	3,55	-	-
Räntekänslighet (%)	12,54	14,45	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 94 739 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras huvudsakligen av två faktorer: dels en planerad, större gårdsrenovering, dels oförutsedda kostnader kopplade till VVS-åtgärder och hissreparationer. Styrelsen har fortsatt fokus på ekonomin och strävar efter att skapa balans mellan intäkter, kommande underhållsbehov och föreningens kostnadsstruktur. Målet är att säkerställa en långsiktigt hållbar och trygg ekonomi för medlemmarna

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	43 494 709	-	-	43 494 709
Upplåtelseavgifter	4 534 099	-	-	4 534 099
Fond, yttre underhåll	1 876 740	-140 284	556 380	2 292 836
Balanserat resultat	-9 237 267	-560 253	-556 380	-10 353 899
Årets resultat	-700 537	700 537	-4 692 756	-4 692 756
Eget kapital	39 967 745	0	-4 692 756	35 274 988

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 797 520
Årets resultat	-4 692 756
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-556 380
Totalt	-15 046 656
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	3 992 337
Balanseras i ny räkning	-11 054 319

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 565 758	2 227 709
Övriga rörelseintäkter	3	62 196	55 005
Summa rörelseintäkter		2 627 954	2 282 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 524 234	-1 443 427
Övriga externa kostnader	9	-254 266	-226 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 797	-602 798
Summa rörelsekostnader		-6 381 297	-2 273 064
RÖRELSERESULTAT		-3 753 342	9 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 350	19 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-961 764	-729 615
Summa finansiella poster		-939 414	-710 187
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 692 756	-700 537
ÅRETS RESULTAT		-4 692 756	-700 537

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 14, 16	59 284 231	59 887 028
Pågående projekt		25 891	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 310 122	59 887 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 310 122	59 887 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 655	1 445
Övriga fordringar	12	1 184 627	1 011 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 341	0
Summa kortfristiga fordringar		1 259 622	1 012 564
Kassa och bank			
Kassa och bank		47 939	5 045
Summa kassa och bank		47 939	5 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 307 561	1 017 609
SUMMA TILLGÅNGAR		60 617 683	60 904 637

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll		2 292 836	1 876 740
Summa bundet eget kapital		50 321 644	49 905 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 353 899	-9 237 267
Årets resultat		-4 692 756	-700 537
Summa fritt eget kapital		-15 046 656	-9 937 803
SUMMA EGET KAPITAL		35 274 988	39 967 745
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	24 709 000	20 280 000
Leverantörsskulder		137 114	162 113
Skatteskulder		10 071	9 595
Övriga kortfristiga skulder		111 302	125 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	375 207	359 287
Summa kortfristiga skulder		25 342 695	20 936 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 617 683	60 904 637

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 753 342	9 650
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	602 797	602 798
	-3 150 546	612 448
Erhållen ränta	22 350	19 428
Erlagd ränta	-1 067 718	-614 212
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 195 914	17 664
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 578	19 925
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 757	159 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 198 735	197 261
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 891	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 891	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 600 000	0
Amortering av lån	-171 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 429 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	204 374	-402 739
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 001 048	1 403 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 205 422	1 001 048

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fikonträdet 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 20 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 672 433	1 391 171
Balkongavgift	900	0
Hysesintäkter bostäder	150 451	138 423
Hysesintäkter lokaler	183 684	172 440
Hysesintäkter lokaler, moms	172 560	162 000
Hysesintäkter garage	110 000	216 000
Hysesintäkter garage, moms	86 920	60 706
Hysesintäkter p-plats	0	3 600
Intäkter kabel-TV	0	60
Bredband	44 710	13 452
El	0	175
El, moms	98 333	15 834
Elintäkter laddstolpe	8 500	9 850
Elintäkter laddstolpe moms	4 050	0
Dröjsmålsränta	53	194
Pantsättningsavgift	7 449	9 450
Överlåtelseavgift	12 777	9 191
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	247	0
Andrahandsuthyrning	12 644	12 927
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	12 236
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	2 565 758	2 227 709

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-3 395
Återbäring försäkringsbolag	62 196	58 400
Summa	62 196	55 005

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	38 835	35 849
Hissbesiktning	7 494	3 790
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 427	0
Brandskydd	867	0
Gårdkostnader	3 078	2 994
Gemensamma utrymmen	2 487	0
Sophantering	1 924	0
Serviceavtal	25 825	35 976
Förbrukningsmaterial	0	2 019
Summa	97 936	80 628

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	54 292	1 720
Hyreslägenheter	5 373	0
Hyreslokaler	5 000	5 000
Tvättstuga	3 394	13 453
Sophantering/återvinning	14 181	4 584
Dörrar och lås/porttele	50 186	5 298
VVS	93 687	23 275
Värmeanläggning/undercentral	0	4 979
Ventilation	7 214	8 484
Elinstallationer	91 139	7 311
Hissar	47 705	72 936
Garage/parkering	0	35 085
Summa	372 171	182 126

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	3 842 663	135 989
Installationer	0	127 138
VVS	3 512	0
Elinstallationer	11 431	0
Hiss	134 732	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 295
Summa	3 992 337	267 422

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	207 367	185 811
Uppvärmning	556 168	427 311
Vatten	107 793	62 355
Sophämtning/renhållning	40 184	40 713
Summa	911 513	716 189

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	7 206	41 114
Bredband	44 432	52 160
Övriga fastighetskostnader	0	6 952
Fastighetsskatt	98 640	96 836
Summa	150 278	197 062

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 417	3 291
Tele- och datakommunikation	1 295	10 351
Juridiska åtgärder	15 553	0
Inkassokostnader	1 030	1 065
Revisionsarvoden extern revisor	23 650	20 165
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	101	0
Föreningskostnader	486	541
Förvaltningsarvode enl avtal	59 195	56 779
Överlåtelsekostnad	18 012	14 703
Pantsättningskostnad	16 300	14 966
Administration	4 899	44 173
Konsultkostnader	108 526	54 956
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Summa	254 266	226 840

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	961 284	729 615
Dröjsmålsränta	480	0
Summa	961 764	729 615

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 728 932	66 728 932
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 728 932	66 728 932
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 841 904	-6 239 106
Årets avskrivning	-602 797	-602 798
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 444 700	-6 841 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 284 231	59 887 028
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 957 310</i>	<i>32 957 310</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 692 000	31 692 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
Summa	103 692 000	103 692 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 555	6 528
Momsavräkning	8 589	8 589
Transaktionskonto	294 772	420 858
Borgo räntekonto	862 711	575 145
Summa	1 184 627	1 011 120

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 487	0
Förutbet fast skötsel	513	0
Förutbet försäkr premier	36 034	0
Förutbet bredband	10 307	0
Summa	56 341	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,51 %	4 400 000	4 400 000
Swedbank	2025-02-28	3,17 %	4 700 000	4 700 000
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	3 780 000	3 780 000
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	2 429 000	
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	2 000 000	
Summa			24 709 000	20 280 000
Varav kortfristig del			24 709 000	20 280 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 709 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Stödning entrepr	2 987	0
Uppl kostn el	22 390	0
Uppl kostnad Värme	66 608	0
Uppl kostn räntor	45 203	151 157
Uppl kostn vatten	15 861	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 906	0
Förutbet hyror/avgifter	216 252	208 130
Summa	375 207	359 287

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bo Patrik Våglund
Ordförande

Laura Erikka Hartman
Styrelseledamot

Nils Netz
Styrelseledamot

Roger Dorf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Maneki Revision AB
Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 14:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2025 10:10

DOCUMENT ID:

SJAJ0Q3zxx

ENVELOPE ID:

HJwy072fgx-SJAJ0Q3zxx

DOCUMENT NAME:

Brf Fikonträdet 22, 716460-2646 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

SHA-512:

8406f90bf52a9b9a4a4b0f49ddb5328077c65e45c8eab4
d800d5d1da69d971400120055b6b5b43c9eb5145174a7
b6713307ecfeb855a2c6da1b2380e2aae734d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Patrik Våglund waglund@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:25 03.06.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.27.144
2. Laura Erikka Hartman laura00hartman@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 22:30 03.06.2025 22:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.83.10
3. Roger Dorf roger.dorf@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 13:15 04.06.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 200.108.34.122
4. NILS NETZ nilsnetz95@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 13:20 04.06.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.188
5. MARTIN HEDLUND martin.hedlund@maneki.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 14:30 04.06.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22, org.nr 716460-2646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22s finansiella ställning per den 31 januari 2024 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 för räkenskapsåret 2024 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 Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB

Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 14:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2025 10:10

DOCUMENT ID:

BJbRJAX2fel

ENVELOPE ID:

HJOJR7nGex-BJbRJAX2fel

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 22 Revisionsberättelse 2024 förlust kassaflöde.pdf

2 pages

SHA-512:

57515fd4bf81310030f309d46427f1b5d3c4d6cd6c2be6087ac17c76b64113dc02add7b99ef76c6907fb29feea1f16087ffb79bd22bf80356a6999f921252346

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN HEDLUND	Signed	04.06.2025 14:30	eID	Swedish BankID
martin.hedlund@maneki.se	Authenticated	04.06.2025 14:29	Low	IP: 212.247.254.214

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed