



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Fikonet



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fikonet med säte i Eskilstuna org.nr. 769623-4090 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Fikonet 1	2011-07-19	1929 och 2011

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	95
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 054
7	p-platser	0
<b>Totalt 23 objekt</b>		<b>1 149</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st	2 rok
2 st	3 rok

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Gravander	Ordförande	2024-05-26
Ulla Holmström	Ledamot	2024-05-26
Ninni Rosengren	Ledamot	2024-05-26
Ylva Blauberg	Ledamot	2024-05-26
Jakob Bogne	Ledamot	2024-05-26
Sabine Areström	Suppleant	2024-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Gravander, Jakob Bogne och Sabine Areström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ninni Rosengren och Daniel Gravander.

Revisorer har varit: Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: ej vald vid föreningsstämman, sköts av styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-08-26 avseende beslut om nya stadgar. På extrastämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året av styrelsen.

Större underhållsåtgärder som utförts under året 2024 har varit.

- Montering av ny låskolv till vinden (Certego)
- Brandsläckare till varje våningsplan samt vind/källare
- Ventilationsrengöring från tvättstuga upp till takfläkt samt service av takfläkt (Eskilstuna Sotning&Ventilation)
- Stamspolning av hela fastighetens rör (Rojo)

Föreningens båda lokaler har varit uthyrda under året.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2011	Totalrenovering - Ny förening: Nya kök, nya badrum, målning invändigt lägenheter/trapphus, säkerhetsdörrar, 6st nya balkonger bl.a
2018	Renovering av balkongdörrar i trapphus
2019	Godkänd OVK besiktning (Caverion)
2019	Svetsning/höjning av balkongräcken 2st i trapphus även i lgh 1105-1208, samt skrapning/målning av balkongräcken
2019	Tak; Skrapning och förbättringsmålning av tak (Husby Tak) samt montering av snöräcken
2019	Ny tvättmaskin och torkskåp till tvättstugan
2019	Klottersanering – målning av fasad
2020	Utbytt kodlås vid ytterdörr (Secor)
2020	Nedmontering av gamla oljepannan. Utbytt expansionskärl i pannrummet samt målning av golv/väggar i pannrum-tvätttrum-cykelrum
2020	Utvändig målning av fasadens pelare vid trottoaren mot Tegelbruksgatan samt delvis utbyte av stuprör med målning
2020	Inköp av större trädgårdskrukor mot Tegelbruksgatan
2021	Fönstermålning av samtliga fönster utvändigt. Omkittning vid behov. Även målning av undersidor balkonger 4st. Samtliga midjeplåtar och stuprör (Sandå Måleri)
2022	Förbättring av fasad puts (Torshälla Fasadrenoveringar AB) Blästring av hela taket. Målning av taket (Roax Måleri & rostskydd Västerås) Nya skydds plåtar till tvättstuge fönster Reparation av balkong dörrar lgh 1208 (Axelssons träprodukter AB) Ny toastol/ballofix till lokalen (60m2) Mälardalens Rör & Montage
2023	Rör med asbest är utbytt i tvättstuga, cykelrum, pannrum och trapphus i källarplan. Samt ny isolering på rören. Utbytt takfläkt (Caverion) Ny torktumlare till tvättstugan Ny ek-port med yttertak (SECOR) Tätning av takplåt (Lundins Plåtslageri)

**Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten, renhållning
Comhem	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Fastighetsskötseln har ombesörjts av de boende och styrelsen.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av en del av trapphuset

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	325	386	351	407	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 659	8 442	8 529	8 616	8 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 349	9 203	9 298	9 393	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	13	0
Energikostnad, kr/kvm	212	194	216	180	0
Årsavgifter, kr/kvm	769	747	747	729	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	81	83	83	0
Totala intäkter, kr/kvm	859	841	826	806	0
Nettoomsättning, tkr	987	961	949	926	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	84	-284	-98	173
Soliditet, %	60	58	57	58	58

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning i tkr. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se not 1.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	13 366 000	0	0	13 366 000
Underhållsfond, kr	0	0	31 500	31 500
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 366 000</b>	<b>0</b>	<b>31 500</b>	<b>13 397 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	80 302	83 523	-31 500	132 325
Årets resultat, kr	83 523	-83 523	57 403	57 403
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>163 825</b>	<b>0</b>	<b>25 903</b>	<b>189 728</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 529 825</b>	<b>0</b>	<b>57 403</b>	<b>13 587 228</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 500 kr samt ianspråktagande skett med 100 000 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	163 825
Årets resultat, kr	57 403
Reservation till underhållsfond, kr	-131 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>189 728</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>189 728</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	987 155	957 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 631
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>987 155</b>	<b>966 867</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-536 443	-563 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 814	-26 635
Personalkostnader	Not 6	0	-1 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-216 352	-216 352
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-777 609</b>	<b>-807 595</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>209 546</b>	<b>159 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 842	25 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 985	-101 551
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-152 143</b>	<b>-75 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>57 403</b>	<b>83 523</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>57 403</b>	<b>83 523</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>57 403</b>	<b>83 523</b>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 20 901 027 21 117 379

*Summa Materiella anläggningstillgångar***20 901 027 21 117 379****Summa Anläggningstillgångar****20 901 027 21 117 379**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 962 208 2 249 844

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 842 27 549

*Summa Kortfristiga fordringar***996 051 2 277 393***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

800 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***800 000 0****Summa Omsättningstillgångar****1 796 051 2 277 393****Summa Tillgångar****22 697 078 23 394 773**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 366 000	13 366 000
Fond för yttre underhåll	31 500	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>13 397 500</b>	<b>13 366 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	132 325	80 302
Årets resultat	57 403	83 523
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>189 728</b>	<b>163 825</b>

### Summa Eget kapital

**13 587 228** **13 529 825**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	8 700 000	5 450 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 700 000</b>	<b>5 450 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	100 000	4 250 000
Leverantörsskulder		169 306	27 422
Skatteskulder		3 397	5 275
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	23 703	23 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	113 445	108 548
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>409 850</b>	<b>4 414 948</b>

### Summa Skulder

**9 109 850** **9 864 948**

### Summa Eget kapital och skulder

**22 697 078** **23 394 773**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 209 546 159 272

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 216 352 216 352

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 216 352 216 352**

Erhållen ränta 10 842 25 802

Erlagd ränta -162 985 -101 551

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**273 755 299 875**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -6 301 835

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 144 902 -21 085

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 138 602 -20 250**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**412 357 279 625**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -900 000 -100 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -900 000 -100 000**

**Årets kassaflöde -487 643 179 625**

**Likvida medel vid årets början 2 249 838 2 070 213**

**Likvida medel vid årets slut 1 762 195 2 249 838**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisas enligt RedU9 alternativ 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överskrider det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	810 960	787 356
	Hyror lokaler	140 136	135 528
	Hyror garage och parkeringsplatser	33 600	50 180
	Övriga primära intäkter	2 459	9 452
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>987 155</b>	<b>982 516</b>
	Hysesbortfall	0	-25 280
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-25 280</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>987 155</b>	<b>957 236</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	5 773
	Övriga sekundära intäkter	0	3 858
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>9 631</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-7 258	-6 951
	Reparationer	-55 108	-63 843
	Planerat underhåll	-100 000	-143 109
	EI	-23 906	-23 259
	Uppvärmning	-180 431	-160 479
	Vatten	-39 581	-38 671
	Sophämtning	-23 069	-23 604
	Fastighetsförsäkring	-29 125	-27 105
	Kabel-TV och bredband	-15 268	-14 342
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-28 300	-27 726
	Förvaltningsavtalskostnader	-34 396	-34 144
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-536 443</b>	<b>-563 233</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 193	0
	Administrationskostnader	-2 006	-13 471
	Extern revision	-17 125	-11 125
	Föreningsverksamhet	0	-439
	Övriga förvaltningskostnader	-1 490	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-24 814</b>	<b>-26 635</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga personalkostnader	0	-1 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>0</b>	<b>-1 375</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 398 324	17 398 324
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 971 000	5 971 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 369 324</b>	<b>23 369 324</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 251 945	-2 035 592
	Årets avskrivningar	-216 352	-216 352
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 468 297</b>	<b>-2 251 945</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 901 027</b>	<b>21 117 379</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	488 000	488 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 788 000	3 788 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	60 000	60 000
	<b>Summa</b>	<b>13 336 000</b>	<b>13 336 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 450 000	10 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>10 450 000</b>	<b>10 450 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	962 195	2 249 838
	Skattekonto	13	6
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>962 208</b>	<b>2 249 844</b>

**Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sbab	1,11%	2026-01-12	3 300 000	0
Sbab	1,06%	2026-01-12	2 950 000	100 000
Sbab	3,76%	2027-01-19	2 550 000	0
			<b>8 800 000</b>	<b>100 000</b>
Långfristig del			8 700 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			100 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			100 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,86%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sbab	1,11%	2026-01-12	3 300 000	0
Sbab	1,06%	2026-01-12	2 950 000	100 000
Sbab	3,76%	2027-01-19	2 550 000	0
			<b>8 800 000</b>	<b>100 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			100 000	

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 703	2 703
Övriga kortfristiga skulder	21 000	21 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>23 703</b>	<b>23 703</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	62 828	66 597
Övriga upplupna kostnader	50 617	41 951
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>113 445</b>	<b>108 548</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fikonet, org.nr. 769623-4090

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fikonet för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. 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

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fikonet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Fikonet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL GRAVANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:19:43



**YLVA BLAUBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 21:45:50



**ULLA HOLMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:24:33



**JAKOB BOGNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:39:54



**NINNI ROSENGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:22:11



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:34:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Fikonet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:36:04



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.