



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fikonet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fikonet med säte i Eskilstuna org.nr. 769623-4090 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 byggnaden och marken 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 Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 2 rok
2 st 3 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Nejström	Ordförande	2023-05-16
Per-Johan Lind	Ledamot	2023-05-16
Ulla Holmström	Ledamot	2023-05-16
Ninni Rosengren	Ledamot	2023-05-16
Ylva Blauberg	Ledamot	2023-05-16
Emma Cardestål	Ledamot	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Nejström, Per-Johan Lind, Ulla Holmström, Ninni Rosengren, Ylva Blauberg och Emma Cardestål.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Helena Nejström och Emma Cardestål.

Revisorer har varit: Ola Trané hos Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har inte utsetts vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 17 medlemmar varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgifterna höjdes senast 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Större underhållsåtgärder som utförts under året 2023 har varit.

- 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)

Föreningens båda lokaler har varit uthyrda under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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
2019	Skrapning/målning av balkong räcken
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
2020	Målning av golv/väggar i pannrum-tvätttrum-cykelrum
2020	Utvändig målning av fasadens pelare vid trottoaren mot Tegelbruksgatan
2020	Inköp av större trädgårdskrukor mot Tegelbruksgatan
2020	Delvis utbyte av stuprör med målning
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 Fasadenoveringar 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

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av de boende och styrelsen.

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

Då föreningen genomfört de större underhållen (se tidigare underhålls historik) kommer inga större renoveringar ske de kommande 5 åren. Under 2024 kommer trapphuset att målas om.

Årtal	Ändamål
2024	Målning av en del av trapphuset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	386	351	407	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 442	8 529	8 616	8 703	8 798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 203	9 298	9 393	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	13	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	216	180	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	747	747	729	708	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	83	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	841	826	806	0	0
Nettoomsättning, tkr	961	949	926	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	84	-284	-98	173	62
Soliditet, %	58	57	58	58	57

*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 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 366 000	0	0	13 366 000
Underhållsfond, kr	0	29 000	-29 000	0
S:a bundet eget kapital, kr	13 366 000	29 000	-29 000	13 366 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	364 288	-283 986	0	80 302
Årets resultat, kr	-283 986	283 986	83 523	83 523
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	80 302	0	83 523	163 825
S:a eget kapital, kr	13 446 302	29 000	54 523	13 529 825

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 000 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	80 302
Årets resultat, kr	83 523
Reservation till underhållsfond, kr	-131 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	163 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	163 825

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	961 094	948 778
Övriga rörelseintäkter	3	5 773	0
Summa rörelseintäkter		966 867	948 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-529 089	-866 734
Övriga externa kostnader	5	-60 779	-47 652
Personalkostnader och arvoden	6	-1 375	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 352	-216 352
Summa rörelsekostnader		-807 595	-1 130 738
Rörelseresultat		159 272	-181 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 802	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 551	-102 609
Summa finansiella poster		-75 749	-102 026
Resultat efter finansiella poster		83 523	-283 986
Årets resultat		83 523	-283 986

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 117 379	21 333 732
Summa materiella anläggningstillgångar		21 117 379	21 333 732
Summa anläggningstillgångar		21 117 379	21 333 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 249 844	1 072 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 549	26 518
Summa kortfristiga fordringar		2 277 393	1 098 603
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 277 393	2 098 603
SUMMA TILLGÅNGAR		23 394 772	23 432 335

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 366 000	13 366 000
Summa bundet eget kapital		13 366 000	13 366 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		80 302	364 288
Årets resultat		83 523	-283 986
Summa fritt eget kapital		163 825	80 302
Summa eget kapital		13 529 825	13 446 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 450 000	9 700 000
Summa långfristiga skulder		5 450 000	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	4 250 000	100 000
Leverantörsskulder		27 422	22 400
Aktuella skatteskulder		5 275	3 217
Övriga skulder	14	2 703	2 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	129 547	157 713
Summa kortfristiga skulder		4 414 947	286 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 394 772	23 432 335

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

83 523

-283 986

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

216 352

216 352

Resultat efter finansiella poster**299 875****-67 634****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

835

3 618

Förändring av leverantörsskulder

5 022

6 701

Förändring av kortfristiga skulder

-26 107

9 713

Kassaflöde från den löpande verksamheten**279 625****-47 602****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-100 000****-100 000****Årets kassaflöde****179 625****-147 602****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 070 213

2 217 814

Likvida medel vid årets slut**2 249 838****2 070 212**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget underskottsavdrag.

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.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	787 356	787 356
Hyrer	185 708	187 272
Hysesbortfall	-25 280	-28 800
Övriga intäkter	13 310	2 950
Summa nettoomsättning	961 094	948 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Elstöd	5 773	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 773	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 432	4 530
Löpande underhåll	63 843	49 870
Underhåll enligt plan	143 109	471 250
Elavgifter	23 259	35 032
Uppvärmningsavgifter	160 479	140 940
Vatten och avlopp	38 671	71 680
Sophämtning	23 604	24 903
Försäkringar	27 105	25 972
Kabel-TV/bredband	14 342	12 942
Fastighetsskötsel	2 519	2 459
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	27 726	26 746
Övriga kostnader	0	409
Summa driftskostnader	529 089	866 733

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	11 125	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	33 144	31 436
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 600
Överlåtelseavgift	6 563	1 190
Pantförskrivningsavgift	4 200	1 931
Kreditupplysning	439	270
Kontorsmaterial och trycksaker	1 668	0
Inkassokostnader	1 040	225
Summa övriga externa kostnader	60 779	47 652

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga personalkostnader	1 375	0
Summa personalkostnader och arvoden	1 375	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1974.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 398 324	17 398 324
Ingående anskaffningsvärde mark	5 971 000	5 971 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 369 324	23 369 324
Ingående avskrivningar	-2 035 591	-1 819 239
Årets avskrivningar	-216 352	-216 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 251 943	-2 035 591
Utgående redovisat värde	21 117 381	21 333 733

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
Totalt taxeringsvärde	13 336 000	13 336 000

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Fikonet 1

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6	1 872
Avräkningskonto HSB	2 249 838	1 070 213
Summa övriga fordringar	2 249 844	1 072 085

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 549	26 518
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 549	26 518

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	1,06	2026-01-12	3 050 000	3 150 000
SBAB	1,11	2026-01-12	3 300 000	3 300 000
SBAB	0,95	2024-01-10	3 350 000	3 350 000
			9 700 000	9 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			-3 350 000	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-900 000	-100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 450 000	9 700 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 400 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 450 000	10 450 000
Summa ställda säkerheter	10 450 000	10 450 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 250 000	100 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 250 000	100 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	2 703	2 703
Summa övriga kortfristiga skulder	2 703	2 703

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	66 597	85 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 951	47 014
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	21 000	21 000
Avtalsplacerade betalningar	0	4 512
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 548	157 713

Årsredovisningen och revisionberättelsen för Bostadsrättsföreningen Fikonet med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Helena Nejström

Emma Cardestål

Ylva Blauberg

Ulla Holmström

Ninni Rosengren

Per-Johan Lind

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Ola Trané
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 BoRevision 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 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 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 2023 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fikonet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA NEJSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:39:07



EMMA CARDESTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:15:58



YLVA BLAUBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:16:59



ULLA HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:38:14



NINNI ROSENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:01:01



PER-JOHAN LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:02:40



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 05:44:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fikonet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 05:45:45



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.