



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fikonträdet 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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 2 330 kvm och 2 lokaler om 413 kvm. Byggnadernas totalyta är 2742 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Patrik Våglund	Ordförande
Roger Dorf	Styrelseledamot
Julia Boström	Styrelseledamot
Valentin Brase	Styrelseledamot
Charlotte Luthander	Styrelseledamot
Anna Saimi Harvard	Suppleant

### Firmateckning

Föreningen tecknas två i föreningen av ledamöterna

## Revisorer

Martin Hedlund Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny fjärröppning av garageporten  
Installation av nya elmätare i bostäderna för att anpassa till IMD-el
- 2022** ● Gårdsutredning
- 2020** ● Översyn & installation av ventilation lokalhyresgäster - Två stycken affärslokaler  
Stege för neutral tillträdesväg till tak  
Stampolning - Samtliga stammar  
Kompletteringsmålning av fönster - Fortsatt arbete och översyn krävs
- 2019** ● Garaget - Inklusiv el och belysning  
Laddningspunkter för elfordon - 10 st  
Automatisk dörröppning - Entré mot gata samt mot innergård  
Ny tvättmaskin - En av två tvättmaskiner utbytt
- 2018** ● Balkonger - Inklusiv utseendeförändring mot innergård samt tre nya franska balkonger  
Fasader - Inklusiv kulörbyte  
Tak
- 2016-2017** ● Fönsterrenovering - Inklusiv inrättande av energisparglas
- 2016** ● Installation av uppfällbar barnvagns- och cykelramp i entrén  
Installation av 15 st säkerhetsdörrar - Bekostat av lägenhetsinnehavarna själva  
Utjämning garagedfart  
Installation av luftrenare i källaren - I soprummet
- 2015** ● Montering brytskydd på källardörrar samt garageport  
Installation av postboxar  
Mindre elarbeten - Rensning och effektivisering  
Byggande av trädäck till innergården  
Installation av fastighetsnät - Bredband
- 2014** ● Driftsättning ventilationssystem i garage
- 2012** ● Putsat om delar av fasaden i söder

- 2012 ● Renoverat två kungsbalkonger
- 2011 ● Installation av fjärrvärme  
Nya torktumlare samt ventilation till tvättstugan
- 2009 ● Renovering ett antal fönster mot innergård
- 2008 ● Renovering affärslokaler
- 2007 ● Stambyte  
Renovering trapphus
- 2005-2006 ● Renovering elstigar  
Gårdsrenovering

### Planerade underhåll

- 2024 ● Gårdrenovering inklusive tätskicket  
Diverse mindre uppdateringar av taket  
Uppdatering till nya Axema kodläsare

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiften höjdes vid två tillfällen pga rådande ränteläge och ökade utgifter. Från 550 kr/kvm till 600 kr/kvm 1 mars, och till 750 kr/kvm 1 oktober.

Obligatorisk kostnad för bredband (97 kr) betalas från och med 1 oktober av respektive lägenhets ägare. Hyran för de större garageplatserna (bil) höjdes från och med den 1 oktober till 2 400 kr (för medlemmarna).

Från och med kvartal 3 så betalar alla boenden för sin egna el förbrukning, IMD-el.

Vi fick ett lånelöfte på 4 600 000 för att bekosta gårdsrenoveringen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 6% och 2023-10-01 med 25%.

#### Övriga uppgifter

Föreningens stadgar har setts över i och med nya krav när den nya bostadsrättslagen trädde i kraft.

En mindre läcka vid undercentralen åtgärdades.

Micael Andersson blev extern projektledare som adjungerad medlem för renoveringen av innergården. Stockholm Betong fick i uppdrag att skapa ett förfrågningsunderlag.

Innergårdsgruppen valdes till att utföra gårdsrenoveringen.

Vi fick en ny hyresgäst i en av lokalerna, Angels touch Nails & Skincare, då Linéa Stenfors couture flyttat ut.

Vi fick en ny revisor, Martin Hedlund.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 227 709	1 940 775	1 871 366	2 288 064
Resultat efter fin. poster	-700 537	-159 162	185 309	190 153
Soliditet (%)	66	66	66	65
Yttre fond	1 876 740	1 320 360	838 665	556 380
Taxeringsvärde	103 692 000	103 692 000	91 365 000	91 365 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	634	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 160	9 435	9 535	9 535
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 396	8 628	8 719	8 719
Sparande per kvm totalyta, kr	16	181	300	390
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	79	79	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	153	147	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	256	250	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belånad 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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Den huvudsakliga orsaken till vårt negativa resultat har varit en kraftig ökning av våra räntekostnader. Vi har upplevt en ökning från ~200kSEK till över 700kSEK från 2022 till 2023. Vidare har högre underhåll för byggnaden också drivit upp kostnaderna från 2022 till 2023. Vi har lyckats sänka vår exponering mot räntor genom att amortera 600kSEK för att optimera vårt rörelsekapital och har infört en höjning av Årsavgiften till 750SEK/M2

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	43 494 709	-	-	43 494 709
Upplåtelseavgifter	4 534 099	-	-	4 534 099
Fond, yttre underhåll	1 320 360	-	556 380	1 876 740
Balanserat resultat	-8 521 725	-159 162	-556 380	-9 237 267
Årets resultat	-159 162	159 162	-700 537	-700 537
<b>Eget kapital</b>	<b>40 668 281</b>	<b>0</b>	<b>-700 537</b>	<b>39 967 745</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 680 887
Årets resultat	-700 537
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-556 380
<b>Totalt</b>	<b>-9 937 804</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	140 284
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 797 518</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 227 709	1 940 775
Övriga rörelseintäkter	3	55 005	73 555
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 282 714</b>	<b>2 014 330</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 443 427	-1 164 285
Övriga externa kostnader	9	-226 840	-213 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 798	-596 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 273 064</b>	<b>-1 974 576</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>9 650</b>	<b>39 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 428	3 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-729 615	-202 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-710 187</b>	<b>-198 916</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-700 537</b>	<b>-159 162</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-700 537</b>	<b>-159 162</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 13, 15	59 887 028	60 489 825
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 887 028</b>	<b>60 489 825</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 887 028</b>	<b>60 489 825</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 445	30 197
Övriga fordringar	12	1 011 120	1 149 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 012 564</b>	<b>1 180 030</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 045	260 243
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 045</b>	<b>260 243</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 017 609</b>	<b>1 440 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 904 637</b>	<b>61 930 098</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll		1 876 740	1 320 360
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 905 548</b>	<b>49 349 168</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 237 267	-8 521 725
Årets resultat		-700 537	-159 162
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 937 803</b>	<b>-8 680 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 967 745</b>	<b>40 668 281</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 280 000	20 880 000
Leverantörsskulder		162 113	67 850
Skatteskulder		9 595	6 515
Övriga kortfristiga skulder		125 897	107 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	359 287	199 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 936 892</b>	<b>21 261 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 904 637</b>	<b>61 930 098</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9 650</b>	<b>39 754</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	602 798	596 534
	<b>612 448</b>	<b>636 288</b>
Erhållen ränta	19 428	3 949
Erlagd ränta	-614 212	-174 469
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>17 664</b>	<b>465 768</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 925	-19 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	159 673	5 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>197 261</b>	<b>451 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-600 000	-220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-600 000</b>	<b>-220 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-402 739</b>	<b>231 401</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 403 787</b>	<b>1 172 386</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 001 048</b>	<b>1 403 787</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fikonrådet 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 391 171	1 219 491
Hysesintäkter bostäder	138 423	134 985
Hysesintäkter lokaler	172 440	155 557
Hysesintäkter lokaler, moms	162 000	135 405
Hysesintäkter garage	216 000	222 500
Hysesintäkter garage, moms	60 706	41 500
Hysesintäkter p-plats	3 600	0
Intäkter kabel-TV	60	240
Bredband	13 452	1 200
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-4 000
El	175	675
El, moms	15 834	0
Elintäkter laddstolpe	9 850	4 300
Dröjsmålsränta	194	0
Pantsättningsavgift	9 450	17 630
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	12 927	11 270
Vidarefakturerade kostnader, moms	12 236	0
Öres- och kronutjämning	-0	23
<b>Summa</b>	<b>2 227 709</b>	<b>1 940 775</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-3 395	6 395
Återbäring försäkringsbolag	58 400	67 160
<b>Summa</b>	<b>55 005</b>	<b>73 555</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	8 355
Larm och bevakning	0	3 728
Städning enligt avtal	35 849	34 206
Städning utöver avtal	0	3 200
Hissbesiktning	3 790	2 462
Gårdkostnader	2 994	0
Gemensamma utrymmen	0	2 938
Serviceavtal	35 976	40 688
Förbrukningsmaterial	2 019	1 381
<b>Summa</b>	<b>80 628</b>	<b>96 959</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 720	0
Hyseslokaler	5 000	56 221
Tvättstuga	13 453	4 551
Trapphus/port/entr	0	4 394
Sophantering/återvinning	4 584	3 397
Dörrar och lås/porttele	5 298	125 225
VVS	23 275	2 062
Värmeanläggning/undercentral	4 979	0
Ventilation	8 484	0
Elinstallationer	7 311	0
Hissar	72 936	10 177
Garage/parkering	35 085	0
<b>Summa</b>	<b>182 126</b>	<b>206 028</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	135 989	0
Installationer	127 138	0
Mark/gård/utemiljö	4 295	0
<b>Summa</b>	<b>267 422</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	185 811	191 761
Uppvärmning	427 311	369 087
Vatten	62 355	59 843
Sophämtning/renhållning	40 713	50 263
<b>Summa</b>	<b>716 189</b>	<b>670 953</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 114	38 515
Kabel-TV	0	5 694
Bredband	52 160	52 380
Övriga fastighetskostnader	6 952	0
Fastighetsskatt	96 836	93 756
<b>Summa</b>	<b>197 062</b>	<b>190 345</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 291	2 188
Tele- och datakommunikation	10 351	0
Inkassokostnader	1 065	509
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	20 165	19 294
Styrelseomkostnader	0	4 238
Fritids och trivselkostnader	0	2 438
Föreningskostnader	541	43 750
Förvaltningsarvode enl avtal	56 779	55 198
Överlåtelsekostnad	14 703	0
Pantsättningskostnad	14 966	0
Administration	44 173	27 413
Konsultkostnader	54 956	52 879
Bostadsrätterna Sverige	5 850	5 850
<b>Summa</b>	<b>226 840</b>	<b>213 757</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	729 615	202 865
<b>Summa</b>	<b>729 615</b>	<b>202 865</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	66 728 932	66 728 932
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>66 728 932</b>	<b>66 728 932</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 239 106	-5 642 572
Årets avskrivning	-602 798	-596 534
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 841 904</b>	<b>-6 239 106</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>59 887 028</b>	<b>60 489 825</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 957 310</i>	<i>32 957 310</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 692 000	31 692 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	72 000 000
<b>Summa</b>	<b>103 692 000</b>	<b>103 692 000</b>



## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 528	6 289
Momsavräkning	8 589	0
Klientmedel	0	544 677
Transaktionskonto	420 858	0
Borgo räntekonto	575 145	598 866
<b>Summa</b>	<b>1 011 120</b>	<b>1 149 833</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,69 %	4 400 000	5 000 000
Swedbank	2024-02-27	4,67 %	4 700 000	4 700 000
Swedbank	2024-03-28	4,63 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2024-03-28	4,63 %	3 780 000	3 780 000
Swedbank	2024-03-28	4,63 %	3 900 000	3 900 000
<b>Summa</b>			<b>20 280 000</b>	<b>20 880 00</b>
Varav kortfristig del			20 280 000	20 880 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 280 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	151 157	35 754
Förutbet hyror/avgifter	208 130	163 779
<b>Summa</b>	<b>359 287</b>	<b>199 533</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Charlotte Luthander  
Styrelseledamot

---

Julia Boström  
Styrelseledamot

---

Patrik Våglund  
Ordförande

---

Roger Dorf  
Styrelseledamot

---

Valentin Brase  
Styrelseledamot

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

---

Maneki Revision AB  
Martin Hedlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 08:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 14:15

DOCUMENT ID:

rkzE1x9jzR

ENVELOPE ID:

Hy7kg9jGA-rkzE1x9jzR

DOCUMENT NAME:

Brf Fikonträdet 22, 716460-2646 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Roger Dorf roger.dorf@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:49 10.05.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/30) IP: 155.4.252.148
2. Bo Patrik Våglund waglund@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 17:08 10.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/03) IP: 90.235.81.183
3. Charlotte Alva K Millde Luthander charlotte.millde-luthander@sll.se	Signed Authenticated	10.05.2024 18:10 10.05.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/29) IP: 213.67.114.199
4. JULIA CHARLOTTE BOSTRÖM juliabostrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 21:17 10.05.2024 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/09) IP: 94.234.98.4
5. Valentin Brase brase.valentin@bcg.com	Signed Authenticated	13.05.2024 19:07 13.05.2024 19:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17) IP: 5.31.30.32
6. MARTIN HEDLUND martin.hedlund@maneki.se	Signed Authenticated	15.05.2024 08:07 15.05.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/27) 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.

## 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 2023.

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.

### Övriga upplysningar

Föreningens finansiella rapporter för det räkenskapsår som Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 inhämtats 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 Fikonrådet 22 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 08:06

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 14:15

DOCUMENT ID:

HkgVyl5sf0

ENVELOPE ID:

ByN1gcoG0-HkgVyl5sf0

DOCUMENT NAME:

Bostadsra?tsfo?reningen Fikontra?det 22 Revisionsbera?ttelse 2023 .pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN HEDLUND martin.hedlund@maneki.se	Signed Authenticated	15.05.2024 08:06 15.05.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/27) 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.

## 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