



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fikonträdet 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt .....	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. 18</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 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-01 hos Bolagsverket.

### 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fikonträdet 22	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:  
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935-1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 2 354 kvm och 2 lokaler om 91 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 445 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bo Patrik Våglund	Ordförande
Adam Tyrén	Styrelseledamot
Maja Axén	Styrelseledamot
Roger Dorf	Styrelseledamot
Anna Saimi Harvard	Suppleant
Karl Eric Lars Ånebrink	Suppleant
Stephan Martin Terning	Suppleant

### Valberedning

Anna Hansson  
Micael Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Martin Hedlund Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2005-2006** ● Renovering elstigar  
Gårdsrenovering
- 2007** ● Renovering trapphus  
Stambyte
- 2008** ● Renovering affärslokaler
- 2009** ● Renovering ett antal fönster mot innergård
- 2011** ● Installation av fjärrvärme  
Nya torktumlare samt ventilation till tvättstugan
- 2012** ● Renoverat två kungsbalkonger  
Renoverat taket  
Putsat om delar av fasaden i söder
- 2014** ● Driftsättning ventilationssystem i garage
- 2015** ● Installation av postboxar  
Installation av fastighetsnät - Bredband  
Byggande av trädäck till innergården  
Mindre elarbeten - Rensning och effektivisering  
Montering brytskydd på källardörrar samt garageport
- 2016** ● Installation av uppfällbar barnvagns- och cykelramp i entrén  
Installation av 15 st säkerhetsdörrar - Bekostat av lägenhetsinnehavarna själva  
Installation av luftrenare i källaren - I soprummet

- 2016 ● Utjämning garagedfart
- 2016-2017 ● Fönsterrenovering - Inklusive inrättande av energisparglas
- 2018 ● Balkonger - Inklusive utseendeförändring mot innergård samt tre nya franska balkonger  
Fasader - Inklusive kulörbyte  
Tak
- 2019 ● Garaget - Inklusive el och belysning  
Ny tvättmaskin - En av två tvättmaskiner utbytt  
Automatisk dörröppning - Entré mot gata samt mot innergård  
Laddningspunkter för elfordon - 10 st
- 2020 ● Stampsolning - Samtliga stammar  
Stege för neutral tillträdesväg till tak  
Kompletteringsmålning av fönster - Fortsatt arbete och översyn krävs  
Översyn & installation av ventilation lokalhyresgäster - Två stycken affärslokaler
- 2022 ● Gårdsutredning
- 2023 ● Ny fjärröppning av garageporten  
Installation av nya elmätare i bostäderna för att anpassa till IMD-el
- 2024 ● Ny innerdörr till hissen  
Gårdrenovering inklusive tätskicket  
Uppdatering till nya Axema kodläsare
- 2025 ● Diverse mindre uppdateringar av taket inklusive besiktning  
Byte av automation för Entredörr  
Installation av trapphus automatik för belysning  
Ny tvättmaskin

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av vädringsbalkonger  
Uppdatering och översyn värmesystem  
Torktumlare

#### Avtal med leverantörer

Lån Swedbank

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har under budget arbetet beslutat att inte höja avgifterna inför 2026. under hösten har föreningenslånesituation setts över och styrelsen beslutade att binda en del av lånen över en 2-5 årsperiod.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Styrelsen har tillsammans med fastighetsförvaltaren uppdaterat underhållsplanen för de kommande 50 åren

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 734 880	2 565 758	2 227 709	1 940 775
Resultat efter fin. poster	26 795	-4 692 756	-700 537	-159 162
Soliditet (%)	59	58	66	66
Yttre fond	0	2 292 836	1 876 740	1 320 360
Taxeringsvärde	104 755 000	103 692 000	103 692 000	103 692 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	750	634	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,7	69,1	61,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 873	11 160	9 160	9 435
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 859	9 011	7 396	7 615
Sparande / kvm totalyta, kr	318	-37	16	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	76	68	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	203	156	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	39	23	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	318	246	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	4,27	3,55	0,97
Räntekänslighet (%)	13,41	12,54	14,45	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt 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 el (totalt 96 527 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

**Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr** - I beräkningen av årsavgift så inkluderas även bredband och el.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 494 709	-	-	43 494 709
Upplåtelseavgifter	4 534 099	-	-	4 534 099
Fond, yttre underhåll	2 292 836	-2 849 216	556 380	0
Balanserat resultat	-10 353 899	-1 843 540	-556 380	-12 753 820
Årets resultat	-4 692 756	4 692 756	26 795	26 795
<b>Eget kapital</b>	<b>35 274 988</b>	<b>0</b>	<b>26 795</b>	<b>35 301 783</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 753 820
Årets resultat	26 795
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-556 380
<b>Totalt</b>	<b>-13 283 405</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 283 405</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 734 880	2 565 758
Övriga rörelseintäkter	3	251 164	62 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 986 044</b>	<b>2 627 954</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 436 128	-5 524 234
Övriga externa kostnader	9	-213 688	-254 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 922	-602 797
Övriga rörelsekostnader		-47 272	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 260 010</b>	<b>-6 381 297</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>726 033</b>	<b>-3 753 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 265	22 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-710 503	-961 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-699 238</b>	<b>-939 414</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>26 795</b>	<b>-4 692 756</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>26 795</b>	<b>-4 692 756</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	58 721 309	59 284 231
Pågående projekt	12	25 891	25 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 747 200</b>	<b>59 310 122</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 747 200</b>	<b>59 310 122</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 239	18 655
Övriga fordringar	13	1 476 071	1 211 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 950	56 341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 571 260</b>	<b>1 286 318</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		48 637	47 939
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>48 637</b>	<b>47 939</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 619 897</b>	<b>1 334 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 367 097</b>	<b>60 644 379</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 028 808	48 028 808
Fond för yttre underhåll		0	2 292 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 028 808</b>	<b>50 321 644</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 753 820	-10 353 899
Årets resultat		26 795	-4 692 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 727 025</b>	<b>-15 046 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 301 783</b>	<b>35 274 988</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 358 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 358 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 932 908	24 709 000
Leverantörsskulder		150 595	137 114
Skatteskulder		204	10 071
Övriga kortfristiga skulder		137 998	137 998
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	485 608	375 207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 707 313</b>	<b>25 369 391</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 367 097</b>	<b>60 644 379</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>726 033</b>	<b>-3 753 342</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	562 922	602 797
	<b>1 288 956</b>	<b>-3 150 546</b>
Erhållen ränta	11 265	22 350
Erlagd ränta	-658 150	-1 067 718
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>642 070</b>	<b>-4 195 914</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 517	-85 578
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 662	82 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>624 215</b>	<b>-4 198 735</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-25 891
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-25 891</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	4 600 000
Amortering av lån	-418 092	-171 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-418 092</b>	<b>4 429 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>206 123</b>	<b>204 374</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 205 422</b>	<b>1 001 048</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 411 545</b>	<b>1 205 422</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fikonrådet 22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 675 644	1 672 433
Balkongavgift	1 200	900
Hysesintäkter bostäder	157 488	150 451
Hysesintäkter lokaler	186 576	183 684
Hysesintäkter lokaler, moms	175 272	172 560
Hysesintäkter garage	144 100	110 000
Hysesintäkter garage, moms	193 550	86 920
Bredband	40 284	44 710
El, moms	102 495	98 333
Elintäkter laddstolpe	6 000	8 500
Elintäkter laddstolpe moms	12 200	4 050
Dröjsmålsränta	0	53
Pantsättningsavgift	14 580	7 449
Överlåtelseavgift	8 783	12 777
Administrativ avgift, moms	588	49
Administrativ avgift	1 421	247
Andrahandsuthyrning	14 700	12 644
Öres- och kronutjämning	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>2 734 880</b>	<b>2 565 758</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	63 656	62 196
Återvunnen moms	187 508	0
<b>Summa</b>	<b>251 164</b>	<b>62 196</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	513	0
Städning enligt avtal	35 663	38 835
Hissbesiktning	1 579	7 494
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	17 427
Brandskydd	9 375	867
Gårdkostnader	613	3 078
Gemensamma utrymmen	0	2 487
Sophantering	0	1 924
Serviceavtal	34 958	25 825
Förbrukningsmaterial	117	0
<b>Summa</b>	<b>82 818</b>	<b>97 936</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 987	54 292
Hyseslägenheter	0	5 373
Hyseslokaler	0	5 000
Tvättstuga	1 500	3 394
Trapphus/port/entr	1 813	0
Sophantering/återvinning	4 658	14 181
Dörrar och lås/porttele	4 684	50 186
VVS	71 022	93 687
Värmeanläggning/undercentral	6 681	0
Ventilation	0	7 214
Elinstallationer	15 716	91 139
Hissar	6 194	47 705
<b>Summa</b>	<b>115 255</b>	<b>372 171</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 734	3 842 663
Tvättstuga	51 200	0
VVS	0	3 512
Elinstallationer	58 202	11 431
Hiss	0	134 732
Tak	168 821	0
Garage/parkering	3 020	0
<b>Summa</b>	<b>282 976</b>	<b>3 992 337</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	184 407	207 367
Uppvärmning	457 776	556 168
Vatten	100 267	107 793
Sophämtning/renhållning	38 613	40 184
<b>Summa</b>	<b>781 062</b>	<b>911 513</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 696	7 206
Bredband	36 915	44 432
Fastighetsskatt	93 406	98 640
<b>Summa</b>	<b>174 017</b>	<b>150 278</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 831	4 417
Tele- och datakommunikation	4 675	1 295
Juridiska åtgärder	15 310	15 553
Inkassokostnader	0	1 030
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	47 790	23 650
Styrelseomkostnader	133	800
Fritids och trivselkostnader	0	101
Föreningskostnader	2 170	486
Förvaltningsarvode enl avtal	59 724	59 195
Överlåtelsekostnad	11 903	18 012
Pantsättningskostnad	14 454	16 300
Administration	4 549	4 899
Konsultkostnader	44 298	108 526
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
<b>Summa</b>	<b>213 688</b>	<b>254 266</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	710 500	961 284
Dröjsmålsränta	3	480
<b>Summa</b>	<b>710 503</b>	<b>961 764</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<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	-7 444 700	-6 841 904
Årets avskrivning	-562 922	-602 797
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 007 623</b>	<b>-7 444 700</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 721 309</b>	<b>59 284 231</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 957 310</i>	<i>32 957 310</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 755 000	31 692 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	72 000 000
<b>Summa</b>	<b>104 755 000</b>	<b>103 692 000</b>

<b>NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	25 891	0
Årets investeringar	0	25 891
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>25 891</b>	<b>25 891</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	26 649	18 555
Skattefordringar	4 230	0
Momsavräkning	8 589	8 589
Transaktionskonto	330 567	294 772
Borgo räntekonto	1 032 341	862 711
<b>Summa</b>	<b>1 402 375</b>	<b>1 184 627</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 852	9 487
Förutbet fast skötsel	0	513
Förutbet försäkr premier	38 309	36 034
Förutbet bredband	13 304	10 307
Upplupna intäkter	14 485	0
<b>Summa</b>	<b>74 950</b>	<b>56 341</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-09-25	2,67 %	4 400 000	4 400 000
Swedbank	2030-09-25	3,08 %	4 700 000	4 700 000
Swedbank	2026-03-28	2,21 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-03-28	2,21 %	3 532 908	3 780 000
Swedbank	2026-03-28	2,21 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2027-09-24	2,50 %	2 258 000	2 429 000
Swedbank	2027-09-24	2,50 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>24 290 908</b>	<b>24 709 000</b>
Varav kortfristig del			10 932 908	24 709 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 290 908 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	22 016	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 987	2 987
Uppl kostn el	18 708	22 390
Uppl kostnad Värme	76 848	66 608
Uppl kostn räntor	97 556	45 203
Uppl kostn vatten	17 492	15 861
Uppl kostnad Sophämtning	7 127	5 906
Förutbet hyror/avgifter	217 979	216 252
<b>Summa</b>	<b>460 713</b>	<b>375 207</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

26 000 000

2024-12-31

26 000 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter räkenskapsårets slut så har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-30.

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

Stockholm

---

Bo Patrik Våglund  
Ordförande

---

Adam Tyrén  
Styrelseledamot

---

Maja Axén  
Styrelseledamot

---

Roger Dorf  
Styrelseledamot

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

---

Martin Hedlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 15:56

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:02

**DOCUMENT ID:**

BJgEp-Oukfe

**ENVELOPE ID:**

By7aW\_Okfe-BJgEp-Oukfe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fikonrådet 22, 716460-2646 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

026b98b67d013fe98aa2d418a8d019c4bb98f1c5d33800  
b5588898ac8838341a16693e70a80865a71617c1243a7  
3ab2d70bea3ae8f9ea7aad3b99957304d3dd0

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Adam Jan Fredrik Tyrén adam@tyren.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:37 18.05.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.209.192.248
2. Bo Patrik Våglund waglund@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:52 18.05.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.222.136
3. Roger Dorf roger.dorf@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 06:58 18.05.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.219.216
4. MAJA LOVISA AXÉN maja.axen@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:09 19.05.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 170.252.127.33
5. MARTIN FRANS ALEXAN DER HEDLUND martin.hedlund@maneki.s e	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:56 19.05.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 22 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 22 för räkenskapsåret 2025 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB

Martin Hedlund

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 15:55

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 13:02

**DOCUMENT ID:**

S1VTWdOkGI

**ENVELOPE ID:**

rylm6bd\_1zl-S1VTWdOkGI

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Fikonrådet 22 Revisionsberättelse 2025 förlust kassaflöde (3) (1).pdf

2 pages

**SHA-512:**

bed3b6e61fd266a49728f164658bde1f52c240a4d99bd8

92d941bffc2443b6d2afa61036583ccae140e9ba7a53

0f594f053af187a6ad31d0f76bcb07a2734d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN FRANS ALEXAN DER HEDLUND	Signed	19.05.2026 15:55	eID	Swedish BankID
martin.hedlund@maneki.se	Authenticated	19.05.2026 15:55	Low	IP: 212.247.254.214

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed