



# Årsredovisning 2025

Brf Fikonet



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Fikonet med säte i Eskilstuna org.nr. 769623-4090 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2025-03-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 2 rok  
2 st 3 rok

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Ranstrand	Ordförande
Ulla Holmström	Ledamot
Ninni Rosengren	Ledamot
Ylva Blauberg	Ledamot
Jakob Bogne	Ledamot
Daniel Gravander	Ledamot
Sabine Areström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Holmström, Ninni Rosengren, Ylva Blauberg, Daniel Gravander och Sabine Areström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Styrelsen verkar som valberedning, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-03-10 avseende val av revisor. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

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

Större underhållsåtgärder som utförts under året 2025 har varit.

- Nytt takfönster i trapphus och några takplåtar (Lundins Plåt)
- Totalrenovering av lilla lokalen (Upplands Bygg)
- Montering av 5G-master på taket (Tele2)

Föreningens lokaler (2st) har delvis varit uthyrda under året.

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

Årtal	Åtgärd
2011	Totalrenovering - Ny förening: Nya kök, nya badrum, målning invändigt lägenheter/trapphus, säkerhetsdörrar, 6st nya balkonger bl.a
2018	Renovering av balkongdörrar i trapphus
2019	Godkänd OVK besiktning (Caverion)
2019	Svetsning/höjning av balkongräcken 2st i trapphus även i lgh 1105-1208, samt skrapning/målning av 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 samt målning av golv/väggar i pannrum-tvätttrum-cykelrum
2020	Utvändig målning av fasadens pelare vid trottoaren mot Tegelbruksgatan samt delvis utbyte av stuprör med målning
2020	Inköp av större trädgårdskrukor mot Tegelbruksgatan
2021	Fönstermålning av samtliga fönster utvändigt. Omkittning vid behov. Även målning av undersidor balkonger 4st. Samtliga midjeplåtar och stuprör (Sandå Måleri)
2022	Förbättring av fasad puts (Torshälla Fasadrenoveringar AB) Blästring av hela taket. Målning av taket (Roax Måleri & rostskydd Västerås) Nya skydds plåtar till tvättstuge fönster Reparation av balkong dörrar lgh 1208 (Axelssons träprodukter AB) Ny toastol/ballofix till lokalen (60m2) Mälardalens Rör & Montage
2023	Rör med asbest är utbytt i tvättstuga, cykelrum, pannrum och trapphus i källarplan. Samt ny isolering på rören. Utbytt takfläkt (Caverion) Ny torktumlare till tvättstugan Ny ek-port med yttertak (SECOR) Tätning av takplåt (Lundins Plåtslageri)
2024	Montering av ny låskolv till vinden (Certege) Brandsläckare till varje våningsplan samt vind/källare Ventilationsrengöring från tvättstuga upp till takfläkt samt service av takfläkt (Eskilstuna Sotning&Ventilation) Stamspolning av hela fastighetens rör (Rojo)

**Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten, renhållning
Tele2 Sverige	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Fastighetsskötseln har ombesörjts av de boende och styrelsen.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av en del av trapphuset

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	284	325	386	351	407
Skuldsättning, kr/kvm	7 572	7 659	8 442	8 529	8 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 254	8 349	9 203	9 298	9 393
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	238	212	194	216	180
Årsavgifter, kr/kvm	791	769	747	747	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	82	81	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	838	859	841	826	806
Nettoomsättning, tkr	948	987	961	949	926
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	57	84	-284	-98
Soliditet, %	61	60	58	57	58

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	13 366 000	0	0	13 366 000
Underhållsfond, kr	31 500	0	131 500	163 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 397 500</b>	<b>0</b>	<b>131 500</b>	<b>13 529 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	132 325	57 403	-131 500	58 228
Årets resultat, kr	57 403	-57 403	109 639	109 639
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>189 728</b>	<b>0</b>	<b>-21 861</b>	<b>167 867</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 587 228</b>	<b>0</b>	<b>109 639</b>	<b>13 696 867</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	189 728
Årets resultat, kr	109 639
Reservation till underhållsfond, kr	-131 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>167 867</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>167 867</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	948 287	987 155
Övriga rörelseintäkter		14 424	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>962 711</b>	<b>987 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-446 448	-536 443
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 181	-24 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-216 352	-216 352
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-702 981</b>	<b>-777 609</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>259 730</b>	<b>209 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 419	10 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 510	-162 985
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-150 091</b>	<b>-152 143</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>109 639</b>	<b>57 403</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 639</b>	<b>57 403</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>109 639</b>	<b>57 403</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	20 684 675	20 901 027
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>20 684 675</b>	<b>20 901 027</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>20 684 675</b>	<b>20 901 027</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 6	1 865 782	962 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 611	33 842
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 897 393</b>	<b>996 051</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>800 000</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 897 393</b>	<b>1 796 051</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>22 582 068</b>	<b>22 697 078</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 366 000	13 366 000
Fond för yttre underhåll	163 000	31 500
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>13 529 000</b>	<b>13 397 500</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	58 228	132 325
Årets resultat	109 639	57 403
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>167 866</b>	<b>189 728</b>

<b>Summa Eget kapital</b>	<b>13 696 866</b>	<b>13 587 228</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 7	2 550 000	8 700 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 550 000</b>	<b>8 700 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	6 150 000	100 000
Leverantörsskulder		30 452	169 306
Skatteskulder		1 515	3 397
Övriga kortfristiga skulder	Not 9	3 750	23 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	149 485	113 445
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 335 202</b>	<b>409 850</b>

<b>Summa Skulder</b>		<b>8 885 202</b>	<b>9 109 850</b>
----------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>22 582 068</b>	<b>22 697 078</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	259 730	209 546
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	216 352	216 352
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>216 352</b>	<b>216 352</b>
Erhållen ränta	13 419	10 842
Erlagd ränta	-163 510	-162 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>325 991</b>	<b>273 755</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 224	-6 301
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-124 648	144 902
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-122 424</b>	<b>138 602</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203 566</b>	<b>412 357</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-900 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>103 566</b>	<b>-487 643</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 762 195</b>	<b>2 249 838</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 865 761</b>	<b>1 762 195</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	833 760	810 960
	Hyror lokaler	122 905	140 136
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 400	33 600
	Övriga primära intäkter	5 272	2 459
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 000 337</b>	<b>987 155</b>
	Hysesbortfall	-52 050	0
	<i>Summa</i>	<b>-52 050</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>948 287</b>	<b>987 155</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten samt basutbud av TV-kanaler

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-41 316	-41 654
	Reparationer	-32 439	-55 108
	Planerat underhåll	0	-100 000
	El	-19 399	-23 906
	Uppvärmning	-209 672	-180 431
	Vatten	-44 211	-39 581
	Sophämtning	-21 930	-23 069
	Fastighetsförsäkring	-32 504	-29 125
	Kabel-TV och bredband	-15 511	-15 268
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 466	-28 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-446 448</b>	<b>-536 443</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 193
	Administrationskostnader	-4 856	-2 006
	Extern revision	-14 625	-17 125
	Konsultkostnader	-19 000	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-1 490
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-40 181</b>	<b>-24 814</b>

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 398 324	17 398 324
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 971 000	5 971 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>23 369 324</b>	<b>23 369 324</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 468 297	-2 251 945
	Årets avskrivningar	-216 352	-216 352
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 684 649</b>	<b>-2 468 297</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>20 684 675</b>	<b>20 901 027</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	9 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	473 000	488 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 552 000	3 788 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	60 000	60 000
	<i>Summa</i>	<b>14 685 000</b>	<b>13 336 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 450 000	10 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>10 450 000</b>	<b>10 450 000</b>
Not 6	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 865 761	962 195
	Skattekonto	21	13
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 865 782</b>	<b>962 208</b>

**Not 7 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,76%	2027-01-19	2 550 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	1,06%	2026-01-12	2 850 000	100 000
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	1,11%	2026-01-12	3 300 000	0
			<b>8 700 000</b>	<b>100 000</b>
Långfristig del			2 550 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 150 000	
Kortfristig del			6 150 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			100 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,87%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 8 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,76%	2027-01-19	2 550 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	1,06%	2026-01-12	2 850 000	100 000
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	1,11%	2026-01-12	3 300 000	0
			<b>8 700 000</b>	<b>100 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 150 000	
Kortfristig del			6 150 000	

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 750	2 703
Övriga kortfristiga skulder	0	21 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>3 750</b>	<b>23 703</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	74 979	62 828
	Övriga upplupna kostnader	74 506	50 617
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>149 485</b>	<b>113 445</b>

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-18.

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fikonet för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

---

#### Styrelsens ansvar

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

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

---

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed 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 för LCE 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fikonet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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