



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Fikonträdet 19**

Org. nr 716416-5727

**2024-01-01 – 2024-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 19 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet 19 registrerades hos Bolagsverket 1978-08-14.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Reviderad ekonomisk plan är upprättad 1998 och registrerad hos Bolagsverket 1998-07-01.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-05-22.

Föreningen förvärvade 1977-12-20 tomträtten för fastigheten Fikonträdet 19.

Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningen är ur skattehänseende ett s.k. privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året sammanträtt till 7 protokollförda styrelsemöten. Mellan mötena har styrelsen varit i fortlöpande kontakt. Föreningens årsstämma hölls 2024-05-15. Tio medlemmar deltog i stämman som hölls på gården. Lokalen vid gatuplanet, som föreningen äger, har varit uthyrd hela året. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

#### Året 2024

Det planerade stambytet som genomfördes var inte helt klart vid årets utgång som planerat, slutbesiktning av arbetet kommer att ske under 2025.

Under hösten så beslutade styrelsen att åter höja avgiften, denna gång med 6% från och med 1 januari 2025, detta görs för att möta de stora kostnadsökningarna på bland annat värme, el och vatten samt de ökade räntekostnaderna.

### Styrelse

Styrelsen har under 2024 bestått av tre ledamöter samt en suppleant.

Nuvarande styrelse är utsedd från och med ordinarie årsmöte 2024-05-15

#### Ledamöter

Lennart Thermaenius                      ordförande

Laszlo Dobos                                      kassör

Oskar Fredriksson

#### Suppleant

Lisa Millhus

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Borgström.

## Övriga roller

En arbetsfördelningslista specificerar fördelningen av arbetsuppgifterna i föreningen.

## Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Tomas Randér	extern revisor
Malena Wegin Schyllberg	extern revisorssuppleant
Maria Pettersson	intern revisor
Mona Herneheim	suppleant internrevisor

## Tomträtt

Föreningen äger tomträtten Fikonträdet 19 med adress Pilgatan 26, Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1900 och ombyggd till bostadsrätter 1978, innehåller 16 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 149 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	3,5 R o k	4 R o k	Summa
antal	4	4	5	1	2	16
S:a yta	175	249	391	95	239	1 149

Dessutom finns i fastigheten 1 st lokal om 61 m<sup>2</sup> upplåten med hyresrätt.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 53 646 000 kr (föregående år 53 646 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	17 200	951	18 151
Mark	35 000	495	35 495
Summor	52 200	1 446	53 646

## Tomträttsavtal

### Fikonträdet 19

Aktuell avgäldsperiod löper till 2027-12-31.

## Årets underhåll och reparationer

Årets löpande reparationer uppgår till ca 110 tkr (föreg år ca 65 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 122 tkr (föreg år ca 6 648 tkr). Se vidare not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

## Framtida planerat underhåll

Kommande underhåll som behöver göras under kommande år är renovering av hiss i gathuset, ommålning av tak samt målning av fönster. På grund utav sjukdom i styrelsen så har ej revidering av underhållsplanen skjutits fram till 2025.

## Förvaltning

Kameral förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.  
Fastighetsstädning har ombesörjts av Lindbergs Lokalvård AB.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 700 000 kr (föreg. år 13 700 000 kr).

Uttagna och ställda panter 13 700 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens e-post är [styrelsen@brffikontradet19.se](mailto:styrelsen@brffikontradet19.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 16 bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Inga lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under året.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	24	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	24	24

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 410 152	1 172 415	1 086 432	1 076 496
Resultat efter finansiella poster	- 1 138 079	- 6 777 904	- 381	138 594
Balansomslutning	4 204 276	5 348 595	4 678 959	4 514 802
Kassa och bank	373 535	1 436 232	714 968	591 160
Soliditet (%)	-235	-163	-42	-43
Skuldkvot	9,6	11,6	5,7	5,7
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)	11 923	11 923	5 396	5 396
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)	11 322	11 322	5 124	5 124
Belåningsgrad (%)	26	26	12	13
Räntekänslighet (%)	11,4	13,5	6,8	6,8
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, per 31 dec	1 045	886	793	793
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	85	86	84	84
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	268	245	244	212
Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot.)	45	- 49	50	179

Årsavgiften har höjts med 12% fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften har höjts med 18% fr o m 2024-01-01.

Årsavgiften har höjts med 6% fr o m 2025-01-01.

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter. *Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror på att det genomfördes ett stambyte 2023 då det har varit eftersläpning med faktureringen från vår entreprenör. För att möta detta underskott har föreningen höjt avgiften 2025 med 6%.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 490 180	763 125	-4 203 314	-6 777 904	-8 727 913
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		211 000	-211 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-763 125	763 125		
Balanseras i ny räkning			-6 777 904	6 777 904	
Årets resultat				-1 138 079	-1 138 079
Belopp vid årets utgång	1 490 180	211 000	-10 429 093	-1 138 079	-9 865 992

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 429 093
Årets resultat	- 1 138 079
Summa	- 11 567 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	211 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 211 000
Balanseras i ny räkning	- 11 567 172
Summa	- 11 567 172

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 410 152	1 172 415
Övriga rörelseintäkter		<u>10 695</u>	<u>13 035</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 420 847	1 185 450
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	- 859 697	- 771 210
Underhållskostnader	3	- 1 122 168	- 6 648 129
Övriga externa kostnader	4	- 65 050	- 205 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 70 203</u>	<u>- 70 203</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 117 118	- 7 694 670
<i>Rörelseresultat</i>		- 696 271	- 6 509 220
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		387	407
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 442 195</u>	<u>- 269 091</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 441 808	- 268 684
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 138 079	- 6 777 904
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>- 1 138 079</b>	<b>- 6 777 904</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 13	3 626 607	3 684 642
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>79 879</u>	<u>92 047</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 706 486	3 776 689
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 708 486	3 778 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 522	32 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>87 733</u>	<u>101 179</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		122 255	133 674
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>373 535</u>	<u>1 436 232</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		373 535	1 436 232
Summa omsättningstillgångar		495 790	1 569 906
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 204 276</b>	<b>5 348 595</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 490 180	1 490 180
Fond för yttre underhåll		<u>211 000</u>	<u>763 125</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 701 180	2 253 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 10 429 093	- 4 203 314
Årets resultat		<u>- 1 138 079</u>	<u>- 6 777 904</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 11 567 172	- 10 981 218
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>- 9 865 992</b>	<b>- 8 727 913</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	6 200 000	6 200 000
Övriga skulder	10	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 250 000	6 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 13	7 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		55 348	95 897
Skatteskulder	11	7 477	14 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>257 443</u>	<u>216 365</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 820 268	7 826 508
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 204 276</b>	<b>5 348 595</b>

## Kassaflödesanalys

	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	- 696 271	- 6 509 220
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>70 203</u>	<u>70 203</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 626 068	- 6 439 017
Erhållen ränta och utdelning	387	407
Erlagd ränta	- 442 195	- 269 091
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 067 876	- 6 707 701
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	11 419	- 18 575
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 6 240</u>	<u>7 447 540</u>
Förändring av rörelsekapitalet	5 179	7 428 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 1 062 697	721 264
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 1 062 697	721 264
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 1 062 697</b>	<b>721 264</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 436 232</u>	<u>714 968</u>
Likvida medel vid årets slut	373 535	1 436 232
Varav kassa och bank	373 535	1 436 232
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med antagen underhållsplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivnings principer

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnader för reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad (50 000 kr/år)	ca 125 år
Fastighetsförbättringar 2007 undercentral	25 år
Byggnadsinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter	1 200 948	1 017 720
Hysesintäkter lokal	206 204	192 120
Hysesrabatter	0	- 40 425
Balkongavgift	3 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>1 410 152</b>	<b>1 172 415</b>

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel, gård, hisstillsyn	45 219	17 067
Tomträttsavgäld	175 000	175 000
Elavgifter	35 233	36 705
Fjärrvärme	246 195	225 265
Vatten	43 268	34 616
Städning	32 100	32 100
Renhållning hushållssopor	23 460	47 052
Renhållning grovsopor	25 796	25 376
Löpande reparationer	100 018	51 761

Reparationer hiss	10 573	13 987
Övriga fastighetskostnader	18 275	12 844
Fastighetsavgift/-skatt	40 540	39 884
Fastighetsförsäkring	44 112	40 609
Kabel-TV och internet	19 908	18 944
<b>Summa</b>	<b>859 697</b>	<b>771 210</b>

<b>Not 3 Underhållskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
VA-stambyte	1 007 605	6 648 129
Taksäkerhet	36 255	0
Hissrenovering	78 308	0
<b>Summa</b>	<b>1 122 168</b>	<b>6 648 129</b>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ekonomisk förvaltning	38 142	35 238
Revision	22 000	21 500
Övriga förvaltningskostnader	2 767	7 570
Bankavgifter	2 141	140 820
<b>Summa</b>	<b>65 050</b>	<b>205 128</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 470 800	6 470 800
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	6 470 800	6 470 800
Ingående avskrivningar	- 2 786 158	- 2 728 123
Årets avskrivningar	- 58 035	- 58 035
Utgående avskrivningar	- 2 844 193	- 2 786 158
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 626 607</b>	<b>3 684 642</b>

Fastigheten innehas med tomträtt.		
Taxeringsvärde byggnad	18 151 000	18 151 000
Taxeringsvärde mark	35 495 000	35 495 000
Summa	53 646 000	53 646 000

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	238 863	238 863
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	238 863	238 863
Ingående avskrivningar	- 146 816	- 134 648
Årets avskrivningar	- 12 168	- 12 168
Utgående avskrivningar	- 158 984	- 146 816
<b>Redovisat värde</b>	<b>79 879</b>	<b>92 047</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Anticimex avloppsfälla per okt	0	9 999
Tele2 kabel-tv per mars	5 001	4 977
Tomträttsavgäld per mars	43 750	43 750
Boka tvättid per april	746	746
Anticimex försäkr. skadedjur per aug	4 810	4 638
Fastighetsförsäkring premie per dec	33 426	37 069
<b>Summa</b>	<b>87 733</b>	<b>101 179</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	373 535	1 436 232
<b>Summa</b>	<b>373 535</b>	<b>1 436 232</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31	
Stadshypotek	1,15	2026-03-30	5 år	0	500 000	500 000
Stadshypotek	1,07	2026-06-01	5 år	0	400 000	400 000
Stadshypotek	1,07	2026-06-30	5 år	0	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	2,28	2027-03-30	5 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,50	2025-03-27	90 d	0	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	3,50	2025-03-17	90 d	0	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	3,95	2025-01-24	90 d	0	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>			0	<b>13 700 000</b>	<b>13 700 000</b>	
varav långfristig del				6 200 000	6 200 000	
varav kortfristig del				7 500 000	7 500 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	26%	26%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	11 923	11 923

**Not 10 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Inbet hyresdeposit. Guestit (inbet 2022)	0	50 000
Inbet hyresdeposit. 2Account (inbet 2024)	50 000	0
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

<b>Not 11 Skatteskulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	38 764
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	39 884	39 884
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	40 540	0
Inbetald preliminärskatt	- 72 947	- 64 402
<b>Summa</b>	<b>7 477</b>	<b>14 246</b>

<b>Not 12 Upplup. kostnader o. förutbet. intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	31 923	34 978
Upplupen kostnad el	3 321	3 830
Upplupen kostnad grovsopor	10 635	9 148
Upplupen kostnad hissreparation	3 406	0
Upplupen kostnad städning	0	2 675
Upplupen bankavgift	0	110
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	11 126	8 804
Upplupen räntekostnad	21 864	27 406
Förutbetalda avgifter och hyror	154 168	109 414
Beräknad upplupen revisionskostnad	21 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>257 443</b>	<b>216 365</b>

<b>Not 13 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 700 000</b>	<b>13 700 000</b>

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

.....  
Lennart Thermaenius  
Ordförande

.....  
Laszlo Dobos  
Kassör

.....  
Oskar Fredriksson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....  
Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

.....  
Maria Pettersson  
Internrevisor