

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fikonträdet nr 12

Org.nr 769600-2018

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i sin fastighet Fikonträdet 12, Stockholm, upplåta bostäder till medlemmar till nyttjande utan någon tidsbegränsning.

Flerårsjämförelse	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 153 002	2 141 834	1 930 777	1 603 069	1 656 051
Resultat efter finansiella poster	262 597	-446 518	-98 259	-1 285 853	-325 286
Soliditet*	81%	80%	81%	82%	81%
Årsavgifter/kvm bostadsrätt	671	671	599	570	570
Genomsnittliga årsavgifter/ totala intäkter	73,8%	74,2%	72,6%	84,2%	81,5%
Lån/kvm bostadsrätt	1 618	1 725	1 725	1 621	1 712
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	1 540	1 642	1 642	1 543	1 629
Sparande till underhåll och investeringar	297	229	124	-36	95
Räntekänslighet	2,4%	2,6%	2,9%	2,8%	3,0%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	237	233	209	198	191

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2025
Rörelseintäkter	2 153 002
Rörelsekostnader	-1 756 114
Finansiella poster	-134 291
Årets resultat	262 597
Planerat underhåll	74 036
Avskrivningar	402 225
Årets sparande	738 858
Årets sparande per kvm total yta	297

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen
(intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott balkonger	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	3 052 113	-9 319 275
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				608 703	-608 703
anspråkstagande av yttre fond				-611 674	611 674
Årets resultat					262 597
Belopp vid årets utgång	15 246 484	9 082 466	2 127 377	3 049 142	-9 053 707

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-9 316 304
årets resultat	262 597
	-9 053 707

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	608 703
i anspråkstagande av yttre fond	-74 036
i ny räkning överföres	-9 588 374
	-9 053 707

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 150 696	2 132 985
Övriga föreningsintäkter	2	2 306	8 849
		<u>2 153 002</u>	<u>2 141 834</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-887 335	-955 877
Reparation och underhåll	4	-133 402	-693 369
Fastighetsskatt		-94 504	-82 420
Styrelsearvode	5	-75 069	-87 921
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-163 579	-163 009
Avskrivningar	7,8,9,13	-402 225	-405 615
		<u>-1 756 114</u>	<u>-2 388 211</u>
Rörelseresultat		396 888	-246 377
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		239	709
Räntekostnader		<u>-134 530</u>	<u>-200 850</u>
		-134 291	-200 141
Resultat efter finansiella poster		262 597	-446 518
Årets resultat		262 597	-446 518

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,13	6 772 289	6 866 057
Mark	7	4 122 747	4 122 747
Standardförbättringar	8,13	13 205 913	13 514 370
Maskiner och inventarier	9,13	0	0
		<u>24 100 949</u>	<u>24 503 174</u>
Summa anläggningstillgångar		24 100 949	24 503 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		969	83 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>32 254</u>	<u>31 274</u>
		33 223	115 140
Kassa och bank		1 076 675	719 396
Summa omsättningstillgångar		1 109 898	834 536
SUMMA TILLGÅNGAR		25 210 847	25 337 710

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 246 484	15 246 484
Upplåtelseavgifter		9 082 466	9 082 466
Kapitaltillskott balkonger		2 127 377	2 127 377
Fond för yttre underhåll		3 049 142	3 052 113
		<u>29 505 469</u>	<u>29 508 440</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 316 304	-8 872 757
Årets resultat		262 597	-446 518
		<u>-9 053 707</u>	<u>-9 319 275</u>
Summa eget kapital		20 451 762	20 189 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 757	215 295
Aktuell skatteskuld		176 924	163 569
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	11	3 833 750	4 086 750
Övriga skulder		371 219	334 571
Förskottsbetalda hyror och avgifter		100 409	54 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>197 027</u>	<u>294 025</u>
Summa kortfristiga skulder		4 759 086	5 148 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 210 848	25 337 710

Kassaflödesanalys	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	396 888	-246 377
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	402 225	405 615
	799 113	159 238
Erhållen ränta	239	709
Erlagd ränta	-134 530	-200 850
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	664 822	-40 903
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	0	-43 574
Minskning av rörelsefordringar	81 917	0
Ökning av rörelseskulder	0	334 077
Minskning av rörelseskulder	-136 460	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	610 279	249 600
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-253 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 000	0
Årets kassaflöde	357 279	249 600
Likvida medel vid årets början	719 396	469 796
Likvida medel vid årets slut	1 076 675	719 396

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

Byggnad	100 år
---------	--------

Standardförbättringar:

Balkonger	100 år
Fönsterrenoveringar	50 år
Stambyte	50 år
Hissrenovering	20 år
Trapphus	50 år
Fasad	50 år

Maskiner och inventarier	10 år
--------------------------	-------

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter	1 589 808	1 589 808
	Hysesintäkter lokaler	560 888	543 177
		<u>2 150 696</u>	<u>2 132 985</u>
Not 2	Övriga intäkter	2025	2024
	Bidrag, elstöd	0	0
	Pant- och överlåtelseavgifter	1 764	8 429
	Övriga intäkter	542	420
		<u>2 306</u>	<u>8 849</u>

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Vatten	93 389	85 672
Värme	439 890	439 238
El	55 861	55 800
Sophantering	47 299	44 958
Snöröjning	4 281	7 260
Kabel-TV	0	0
Entrémattor	20 027	19 212
Fastighetsförsäkring	48 057	45 227
Fastighetsförvaltning	87 966	153 969
Städning	61 224	69 786
Hiss enligt avtal	20 461	19 005
Övriga avtal	8 880	15 750
	<u>887 335</u>	<u>955 877</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2025	2024
Fastighet	55 771	680 805
Tvättstuga	4 635	6 188
Hiss	72 019	5 469
Gård	977	907
	<u>133 402</u>	<u>693 369</u>
Not 5 Styrelsearvode	2025	2024
Styrelsearvode	60 874	70 000
Sociala avgifter	14 195	17 921
	<u>75 069</u>	<u>87 921</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2025	2024
Revisionsarvode	28 000	35 625
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Trivselkostnader	7 918	13 895
Internetkostnad	86 574	84 091
Administrativa kostnader	16 733	10 409
Konsultarvode	11 500	0
Pant- och överlåtelseavgifter	2 350	8 020
Bankkostnader	5 934	5 899
Medlemsavgifter	4 570	5 070
	<u>163 579</u>	<u>163 009</u>

Not 7 Byggnad och mark	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	13 499 500	13 499 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 499 500	13 499 500
Ingående avskrivningar	-2 510 696	-2 416 928
Årets avskrivningar	-93 768	-93 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 604 464	-2 510 696
Utgående redovisat värde	10 895 036	10 988 804
Redovisat värde byggnader	6 772 289	6 866 057
Redovisat värde mark	4 122 747	4 122 747
	10 895 036	10 988 804
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	104 106 000	104 189 000
varav byggnad	39 583 000	31 585 000
Not 8 Standardförbättringar	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	18 399 557	18 399 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 399 557	18 399 557
Ingående avskrivningar	-4 885 187	-4 576 730
Årets avskrivningar	-308 457	-308 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 193 644	-4 885 187
Utgående redovisat värde	13 205 913	13 514 370
Not 9 Maskiner och inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	280 505	280 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 505	280 505
Ingående avskrivningar	-280 505	-277 115
Årets avskrivningar	0	-3 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 505	-280 505
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsförsäkring	16 277	15 502
Kabel-TV	0	1 241
Bredband	7 212	5 766
Hissavtal	8 765	8 765
Övriga Avtal	0	0
	<u>32 254</u>	<u>31 274</u>

Not 11 Långfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

	räntesats	villkorsändring		
SEB 35926488	2,92 %	2026-06-28	869 000	993 000
SEB 36683007	2,91 %	2026-11-28	261 000	275 000
SEB 44850729	2,92 %	2026-09-28	2 446 750	2 518 750
SEB 47447801	2,87 %	2026-01-28	257 000	300 000
Avgår kortfristig del			<u>-3 833 750</u>	<u>-4 086 750</u>
			0	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Fjärrvärme	60 088	58 354
El	0	5 152
Vatten	15 600	14 288
Sophämtning	6 934	6 980
Revisionsarvode	30 000	23 000
Styrelsearvode	80 000	91 994
Fastighetskostnader	0	88 782
Räntekostnader	<u>4 405</u>	<u>5 475</u>
	197 027	294 025

Not 13 Avskrivningar

2025-12-31

2024-12-31

Byggnader	93 768	93 768
Standardförbättringar	41 556	41 556
Fönsterrenoveringar	12 528	12 528
Stambyte	44 808	44 808
Balkonger	21 273	21 273
Hissrenovering	5 496	5 496
Trapphus	42 912	42 912
Fasad	139 884	139 884
Maskiner och inventarier	<u>0</u>	<u>3 390</u>
	402 225	405 615

Not 14 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

4 550 850

4 550 850

4 550 850

4 550 850

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 833 750 avser fastighetslån som förfaller under 2026.
Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-07

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår
elektroniska underskrift.

Göran Hagbarth
Ordförande

Christian Lockowandt

Gustav Nilsson

Caroline Ribers

Daniel Ölvebrink

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Styrelse för Brf Fiko trädet r 12
Org. r 769600–2018

Förvalt i gsberättelse 2025
2025-01-01 – 2025-12-31
Bilaga till årsredovisningen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelsen 2024	3
Ändamål.....	3
Fakta om föreningen.....	3
Under året genomförda arbeten i fastigheten.....	3
Styrelsen.....	3
Revisor	4
Valberedning	4
Medlemmar och upplåtna bostadsrätter	4
Andelstal, insatser och årsavgifter.....	4
Medlems- och lägenhetsförteckning	4
Lokalhyresgäst.....	4
Ekonomisk förvaltning	4
Teknisk förvaltning	4
Pantregister.....	5
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5
Arvoden till förtroendevalda	5
Överlåtelse under året	6
Styrelsens arbete under 2023	6
Trädgårdsgruppen	6
Information	6
Förväntad framtida utveckling	6

Förvaltningsberättelsen 2025

Bostadsrättsföreningens styrelse är enligt lag skyldig att för i stadgarna fastställt räkenskapsår (januari-december) avge årsredovisning. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. Styrelsen lämnar här en förvaltningsberättelse med en redovisning av föreningens verksamhet 2025.

Ändamål

Föreningens ändamål enligt dess stadgar är att i föreningens fastighet, Fikonträdet 12, upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande och utan tidsbegränsningar och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Fikonträdet nr 12, bildades i februari 1995 och en ekonomisk plan registrerades hos Patent- och registreringsverket den 9 januari 1996. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och äger fastigheten Fikonträdet 12 med tillhörande mark, med adress Södra gnegatan 31/Bergsgatan 25, 112 28 Stockholm. Totalytan är kvm 2489 varav 2 369 utgör lägenhetsyta och 120 lokalyta.

Huset uppfördes 1883–1884 och fastighetens och föreningens historia finns beskriven på Bostadsrättsföreningens hemsida, fikontraedet12.bostadsraterna.se

Föreningens stadgar reviderades senast 2021. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket i september 2021.

Under året genomförda arbeten i fastigheten

En långsiktig plan för fastighetens underhåll med kostnadsberäkningar finns till styrelsens ledning. Under året har en genomgång skett av ventilationen i byggnaden och brister har åtgärdats. Vidare har renovering av hissarna genomförts och några skador på fasaden på bottenvåningen på Bergsgatan har reparerats.

Styrelsen

Under verksamhetsåret har två styrelser ansvarat för bostadsrättsföreningen:

2025-01-01 – 2025-05-26

Ordförande:	Göran Hagbarth
Vice ordf och kassör	Christian Lockowandt
Ledamot:	Caroline Ribers
Ledamot:	Julia Saviluoto
Ledamot:	Daniel Ölvebrink
Suppleant:	Joakim Gävert

2025-05-27 – 2025-12-31

Ordförande:	Göran Hagbarth
Vice ordf/ kassör	Christian Lockowandt
Ledamot:	Caroline Ribers
Ledamot:	Gustav Nilsson
Ledamot:	Daniel Ölvenrink
Suppleant:	Joakim Gävert

Firmatecknare: Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor Emma Johansson på Deltarev KB

Valberedning

Johan Bördin, sammankallande, och Heike Schneider.

Medlemmar och upplåtna bostadsrätter

Föreningen har vid årets slut 38 medlemmar och samtliga 31 bostadslägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och överlåtna.

Andelstal, insatser och årsavgifter

När föreningen bildades 1995 beräknades insatser och andelstal i den ekonomiska planen på den hyra som respektive lägenhet var åsatt som hyreslägenhet. På extra föreningsstämma 2010-11-22 beslutades om ändring av tidigare beräkning, varvid de nya andelstalen baseras på dels en grundavgift lika för varje lägenhet dels avgift efter lägenhetsyta. Sedan juli 2011 ingår bredband och IP-baserat telefonabonnemang från Telia.

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2024 med 12%. Höjningen motiverades av högre räntekostnader och att amorteringar på lånen skall återupptas efter att ha pausats under 2023 och 2024. Föreningen har nu ett positivt kassaflöde och amortering av delar av lånen återupptogs under 2025. Inga avgiftshöjningar är i nuläget planerade under 2026 eller 2027.

Medlems- och lägenhetsförteckning

De i lag och stadgar föreskrivna medlems- och lägenhetsförteckningarna, s.k. mäklarbild, förs av Nytorget Fastigheter B på uppdrag av styrelsen. Medlemsförteckning uppdateras när ny medlem antas och styrelsen har kontaktlista över de medlemmar som bor i fastigheten.

Lokalhyresgäst

Hyresgäst i lokalen om 120 kvadratmeter var under 2025 advokatfirman Rainer & Ziman KB. Dessa har under 2025 omförhandlat hyreskontraktet till ett ett-årigt kontrakt med 9 månaders uppsägningstid. Som kompensation har hyran höjts något.

Ekonomisk förvaltning

Bostadsrättsföreningen anlitar extern kompetens från fastighetsförvaltaren Nytorget Fastigheter B som biträder styrelsen med bostadsrättsföreningens ekonomiska hantering, medlemshantering och löpande bokföring samt bidrar med kvalificerad rådgivning.

Teknisk förvaltning

Ett förvaltningsavtal har träffats med Nytorget avseende teknisk förvaltning. Avtalet baseras på avrop, och vi tar hjälp av Nytorget när vi behöver.

Under 2017 genomfördes en kartläggning av vidtagna åtgärder och reparationer i fastigheten samt en teknisk besiktning av fastigheten, vilket sammantaget utgör underlaget för den långsiktiga 30-åriga underhållsplanen.

Underhållsplanen för fastigheten ligger till grund för föreningens långsiktiga underhållsarbete och ekonomiska planering. Under 2026 planerar vi att påbörja renovering/målning av fönstren, som väntas ske i olika etapper, även in på 2027.

Förvaltningen har skett i styrelsens regi med stöd av upphandlade externa tjänster enligt vad som framgår nedan:

E	trepre ör	Område
WM Städpool	B	Trappstädning, städning i tvättstugan, fönsterputs, snöskottning samt att bekämpa och rensa ogräs på gården.
Stockholm Vatten och	vfall	Hushållssopor, matavfall, vatten och avlopp
Pre Zero		Grovsopor
Hissbesiktningar i Sverige	B	Hissbesiktning
Stockholms Hisservice		Service av hissarna
Bostadsrättsrätterna		Rådgivning, medlemskap
Stockholm Exergi	B	Fjärrvärme
Fortum/Ellevio		El-abonnemang (nät och elhandel)
SLK	B	Driftskontroll fjärrvärme
Telia		Telefonlarm i hissarna, bredband, digital TV, IP-telefoni
Bostadsrätterna/Söderberg& Partners		Fastighetsförsäkring
Brandkontoret		llframtidsförsäkring (50 000 kr)
Dimson	B	Snöskottning tak och serviceavtal, värmekabelanläggning
GG Högtryck		vloppsfallor

Pantregister

Pantbrev om 4 550 850 kr finns på fastigheten, dessa utgör säkerhet för föreningens lån i SEB. Föreningens lägenhetsregister administreras av förvaltaren Nytorget Fastigheter B. I lägenhetsregistret förs register över pantförskrivningar och pantförteckningen för föreningen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift utgår med ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet på byggnad + mark, om detta belopp är lägre. Beloppet är fastställt av Skatteverket. För beskattningsåret 2025 var det 53 444 kronor motsvarande 1 630 per lägenhet.

För lokalen är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet, vilket blir 41 060 kronor, sammanlagt 94 504 kronor, en höjning med 15 %.

Arvoden till förtroendevalda

Symboliska arvoden betalas ut årligen till styrelsemedlemmar som engagerar sig i styrelsens arbete. rvodet är en värdering och uppskattning för det arbete som genomförs. rvoden medför att det är lättare att rekrytera och behålla styrelseledamöter. Föreningens årsstämma har beslutat om en fastslagen summa för arvoden, och styrelsen har inbördes fördelat summan kopplat till en ansvarsfördelning gällande styrelsens arbetsuppgifter.

Överlåtelser under året

En lägenhet har överlåtits under året, på Södra gnegatan 31.

Styrelsens arbete under 2025

Styrelsen har under året genomfört 6 styrelsemöten och en ordinarie stämma och har bland annat arbetat med

- kontinuerlig ekonomisk uppföljning för 2025 budget för 2026
- anmälda/planerade ombyggnationer, skadeanmälningar, försäljningar samt fastighetsförvaltning

Trädgårdsgruppen

Medlemmarna i trädgårdsgruppen har utfört arbetet med att plantera växter på innergården.

Information

Information rörande föreningens verksamhet har fortlöpande skickats ut till medlemmarna under året.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen visar för 2025 ett resultat om 262 597 kronor. Resultatet om avskrivningarna återläggs är 799 113 kronor. Skuldsättningen är låg, 1 540 kronor per totala antalet kvadratmeter, efter årets amortering om 253 000 kronor.

Givet att inget oförutsett inträffar har föreningen möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gustav Nilsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 54ce27f61a62d4[...]645852bd90713

IP: 193.111.xxx.xxx

2026-04-07 13:14:36 UTC



Göran Hagbarth

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 0ee35bd24003e7[...]72830c55bc1d4

IP: 109.55.xxx.xxx

2026-04-07 13:56:11 UTC



Caroline Ribers

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 2edd96a855d26d[...]2ac2c5ec670ce

IP: 98.98.xxx.xxx

2026-04-08 19:43:12 UTC



DANIEL ÖLVEBRINK

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 5082422c161735[...]5b209dcdfc627

IP: 80.170.xxx.xxx

2026-04-09 13:39:22 UTC



CHRISTIAN LOCKOWANDT

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: f4d545495b4019[...]9e44f49761f2a

IP: 193.44.xxx.xxx

2026-04-13 08:40:04 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-04-19 12:29:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fikonträdet nr 12

Org.nr 769600-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fikonträdet nr 12 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fikonträdet nr 12 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-04-19 12:27:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gustav Nilsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 54ce27f61a62d4[...]645852bd90713

IP: 193.111.xxx.xxx

2026-04-07 13:13:47 UTC



Caroline Ribers

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 2edd96a855d26d[...]2ac2c5ec670ce

IP: 98.98.xxx.xxx

2026-04-08 19:42:18 UTC



DANIEL ÖLVEBRINK

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 5082422c161735[...]5b209dcbfc627

IP: 80.170.xxx.xxx

2026-04-09 13:38:41 UTC



CHRISTIAN LOCKOWANDT

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: f4d545495b4019[...]9e44f49761f2a

IP: 193.44.xxx.xxx

2026-04-13 08:39:17 UTC



Göran Hagbarth

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fikonträdet 12

Serienummer: 0ee35bd24003e7[...]72830c55bc1d4

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-14 09:35:35 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-04-19 12:31:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.