



Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 34

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 34, 716406-9937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1980 och äger fastigheten Fiskaren 34. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och i fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i centrala Helsingborg med adress: Drottninggatan 56-60 och Kullagatan 53-55. Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 505 m² och sex affärslokaler med en totalyta på 633 m².

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen ingår i Samfällighetsföreningen Fiskaren 38. I samfälligheten ingår fyra bostadsrättsföreningar: brf Fiskaren 34, brf Fiskaren 33, brf Fiskaren 32 samt brf Fiskaretorget. Föreningens andel är 49 %. Ändamålet med samfällighetsföreningen är förvaltning och skötsel av gemensam gård inklusive planteringar och grindar samt regnvattenledningar inklusive tillhörande brunnar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Renovering och reparation av hiss, bland annat byte av styrlinor, styrdon och bärlinor.
- Omfattande renovering av hyreslokal (Liberalerna) efter vattenskada. Medförde även en total renovering av två stora uteterrasser.
- Spolning och filmning av avloppsstammar samt akut relining av ett skadat avloppsrör och reparation av vattenskada i badrum och kök i en lägenhet.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte/renovering av samtliga fönster och balkonger.
- Total renovering planeras 2024 av restauranglokalen (Haket) där föreningen kommer att ansvara för viss del. HSB har varit behjälplig med upprättande av nytt avtal i samband med renovering.
- Stambyte med badrumsrenovering eller relining utreds inom hela fastigheten. Styrelsen har anlitat HSB för utredning/projektledning av stambytet. För det fall att åtgärden landar i ett stambyte med badrumsrenovering innebär det att tappvatten- och avloppsledningar byts ut i hela fastigheten. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett.

Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs. Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -306 974 kr, föregående år var motsvarande -246 143 kr.
Den siste december var behållningen på konto hos Handelsbanken 1 133 014 kr.

Den 1 juli 2024 höjs avgifterna med 10 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Rutger Swanberg, ordförande
Zarina Kisekka
Peter Skagerlind
Mats Bose

Suppleanter: Helena Lind

Revisor har varit Afrodita Cristea med Alexandra Ong som suppleant, båda från Borevision AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 17.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 906	1 618	1 641	1 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-307	-246	151	10
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-13	-83	181	74
Soliditet, %	26	27	36	34
Årsavgift bostäder, kr/kvm	506	469	464	459
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	38	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	226	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	4 123	4 207	3 113	3 159
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 857	-	-	-
Räntekänslighet, kr/kvm	12	-	-	-
Sparande, kr/kvm	241	-	-	-
Överlåtelsevärde kr/kvm	-	-	43 258	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 138 kvm. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

De år endast en överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum) redovisas inget värde.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott i resultaträkningen 2023 beror på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning 1 juli 2024 med 10 %.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 763 000		464 278	-373 096	-246 143
Disposition enligt stämmobeslut				-246 143	246 143
Till fond för yttre underhåll			78 000	-78 000	
Från fond för yttre underhåll			-372 152	372 152	
Årets resultat					-306 974
Vid årets slut	3 763 000		170 126	-325 087	-306 974

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-306 974	-246 143
Från fond för yttre underhåll*	372 152	199 549
Till fond för yttre underhåll**	-78 000	-36 000
Resultat efter disposition av underhåll	-12 822	-82 594

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens underhållsplan).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-325 087
Årets resultat	-306 974
Balanseras i ny räkning	-632 061

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 905 564	1 696 646
Övriga rörelseintäkter		108 328	12 462
Summa rörelsens intäkter		2 013 892	1 709 108
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 035 826	-976 130
Planerat underhåll		-372 152	-199 549
Övriga externa kostnader	3	-127 456	-99 150
Personalkostnader och arvoden	4	-133 391	-81 908
Avskrivningar		-494 734	-476 256
Summa rörelsens kostnader		-2 163 559	-1 832 993
Rörelseresultat		-149 667	-123 885
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 614	5 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 920	-128 091
Summa finansiella poster		-157 306	-122 257
Resultat efter finansiella poster		-306 973	-246 142
Årets resultat		-306 974	-246 143

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 525 537	11 419 070
Pågående nyanläggningar	6	-	10 469
Summa materiella anläggningstillgångar		11 525 537	11 429 539
Summa anläggningstillgångar		11 525 537	11 429 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 723	15 990
Övriga fordringar		27 492	76 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 218	45 938
Summa kortfristiga fordringar		107 433	138 000
<i>Kassa och bank</i>	7	1 133 014	1 927 523
Summa omsättningstillgångar		1 240 447	2 065 523
SUMMA TILLGÅNGAR		12 765 984	13 495 062

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 763 000	3 763 000
Fond för yttre underhåll		170 126	464 278
Summa bundet eget kapital		3 933 126	4 227 278
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-325 087	-373 096
Årets resultat		-306 974	-246 143
Summa fritt eget kapital		-632 061	-619 239
Summa eget kapital		3 301 065	3 608 039
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 070 000	7 525 000
Summa långfristiga skulder		5 070 000	7 525 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 745 000	1 470 000
Leverantörsskulder		94 149	520 650
Aktuella skatteskulder		9 958	8 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		545 812	362 640
Summa kortfristiga skulder		4 394 919	2 362 023
Summa skulder		9 464 919	9 887 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 765 984	13 495 062

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-306 974	-246 143
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	494 734	476 256
	<u>187 760</u>	<u>230 113</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 760	230 113
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 567	-17 420
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-242 105	552 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 778	765 552
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-601 200	-2 186 727
Pågående byggnadsverksamhet kostnadsfört	10 469	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-590 731	-2 186 727
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 500 000
Amortering av låneskulder	-180 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	2 340 000
Årets kassaflöde	-794 509	918 825
Likvida medel vid årets början	1 927 523	1 008 698
Likvida medel vid årets slut	1 133 014	1 927 523

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	2,6 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 3 051 058 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	761 616	705 216
Hyror	1 063 596	912 743
Debiterade energikostnader lokaler	80 352	78 687
	<u>1 905 564</u>	<u>1 696 646</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	85 548	7 250
Debiterade energikostnader	22 780	5 212
	<u>108 328</u>	<u>12 462</u>
Summa	2 013 892	1 709 108

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift.
Den lägre hyresintäkten för 2022 förklaras delvis av hyresbortfall för kvartal 1 2022.

I posten övriga intäkter ingår utbetalt elstöd från Skatteverket med 45 367 kr.
Debiterade energikostnader avser el/vatten som vidarefakturerats föreningarna i samfällighetsföreningen.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	87 496	433 291
Uppvärmning	326 983	-
Vatten	68 832	67 807
Renhållning	25 058	22 673
Löpande underhåll	358 569	289 978
Samfällighetsavgift	24 500	24 500
Fastighetsförsäkring	26 124	24 022
Kommunikation	20 137	16 642
Fastighetsavgift/-skatt	98 127	97 217
Summa	1 035 826	976 130

Från och med i år bokas el och fjärrvärme på olika konton. I posten energi föregående år ingår både el och fjärrvärme. Kostnad för fastighetsskötsel samt snö- och halkbekämpning ingår i posten löpande underhåll.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	70 950	80 730
Förluster på fordringar	38 414	-
Arvode extern revisor	12 992	17 742
Medlemsverksamhet	5 100	678
Summa	127 456	99 150

I förvaltningskostnader föregående år ingår bland annat kostnad för mäklare med ca 7 000 kr.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	114 745	71 000
Sociala kostnader	18 646	10 908
Summa	133 391	81 908

Arvode till styrelsen utgår med 1,5 inkomstbasbelopp enligt beslut på senaste stämma. Föregående år var arvodet 1 inkomstbasbelopp. Sociala kostnader är uppskattade till 20 % i bokslutet.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 312 108	16 015 168
Årets investeringar	601 200	2 296 940
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 913 308	18 312 108
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 898 038	-7 421 782
Årets avskrivningar	-494 733	-476 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 392 771	-7 898 038
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
Utgående redovisat värde	11 525 537	11 419 070
varav byggnader	10 520 537	10 414 070
varav mark	1 005 000	1 005 000

Föreningen skriver av byggnader och tidigare om-/tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Årets investeringar avser tillkommande takrenovering (garanti) samt renovering av två takterrasser och en lokal i samband med vattenskada. Föregående års investeringar avser takrenovering (garanti), plåtdetaljer, hänggrännor samt åtgärder på skorsten och renovering av lokal.

Föreningen skriver även av på följande:

- hisskorg
- tak (lokal)
- ventilation lokal (lokal)
- markiser
- tak- och fasadrenovering
- installation av värmepump (lokal)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	19 800 000	12 000 000	31 800 000
Hyreshus lokaler	5 800 000	1 947 000	7 747 000
Summa	25 600 000	13 947 000	39 547 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	10 469	120 682
Årets anskaffningar	601 200	2 186 727
Överfört till om- och tillbyggnader	-601 200	-2 296 940
Kostnadsfört vid årets slut	-10 469	-
Vid årets slut	-	10 469

Behållning vid årets början avser statusbesiktning av fönster.

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 133 014	1 927 523
Vid årets slut	1 133 014	1 927 523

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	4,72 %	2024-03-29	2024-06-28	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	0,95 %	2026-06-01	2026-06-01	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	0,80 %	2024-09-30	2024-09-30	2 375 000	2 475 000
Stadshypotek	2,49 %	2027-03-30	2027-03-30	2 360 000	2 440 000
Summa				8 815 000	8 995 000

varav kortfristig del 3 745 000 1 470 000

varav långfristig del 5 070 000 7 525 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 7 915 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	9 552 000	9 552 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 552 000	9 552 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Rutger Swanberg

Peter Skagerlind

Zarina Kisekka

Mats Bose

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557516590470

Dokument

874 Fiskaren utkast ÅR 2023.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-05-02 08:43:38 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-05-07 20:41:48 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Rutger Swanberg (RS)

rutger.swanberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"RUTGER SWANBERG"

Signerade 2024-05-03 10:23:55 CEST (+0200)

Zarina Kisekka (ZK)

zarina8885@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ZARINA KISEKKA"

Signerade 2024-05-03 14:08:00 CEST (+0200)

Mats Bose (MB)

matsbose@mac.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS BOSE"

Signerade 2024-05-02 12:04:59 CEST (+0200)

Peter Skagerlind (PS)

peter.skagerlind@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan

Peter Skagerlind"

Signerade 2024-05-07 19:51:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516590470

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-05-07 20:41:48 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren 34, org.nr. 716416-9937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskaren 34 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 (ISA) 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 05-05-2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskaren 34 för räkenskapsåret 2023 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-07 18:39:59 UTC



Penneo dokumentnyckel: NTEQN-7TKOZ-WZV38-06PDD-2EL1G-EI445

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne