

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Fiskaren i Helsingborg
Org nr: 769612-4184



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fiskaren i
Helsingborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-28.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev +436 432 kr. Resultatet är i paritet med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån (samtliga) som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 195 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 632 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fiskaren 44 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 1 st byggnader med 18 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1958 och fastighetens värdeår är 1958. Fastighetens adress är Drottninggatan 46 & 48 samt Kullagatan 43 & 45 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	1
3 rum och kök	10
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal bostadsrättslokaler	1



Total tomtarea	933 m ²
Total bostadsarea	1 469 m ²
Lokaler bostadsrätt	215 m ²
Årets taxeringsvärde	34 115 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 606 000 kr

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska/adm. förvaltning enligt tecknat avtal. Fastighetsskötsel har utförts av Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg också enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsservice
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Anticimex AB	Smart övervakning, skadedjur
Skånska Högtrycksspolarna AB	Avloppsservice

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 195 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan, avsättning för verksamhetsåret har skett med 325 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008	Utfört i delar av huset på Drottningg. 48
Ombyggn. av stammar & badrum	2013-2014	Utfört i delar av huset på Drottningg. 46-48
Byte av fjärrvärmewäxlare	2013-2014	
Fönsterbyte	2011	
Fasadputsning	2011	
Ombyggnad ventilation	2014	
Relining	2016-2017	
Balkonger	2018	
Tvättmaskin	2019	
Spolning stammar	2020	

Planerat underhåll

	År
Tätskikt	2023-2024
Byte DUC	2023-2024
Byte värmewäxlare ca 150 kW	2023-2024
Byte styrsystem linhiss	2023-2024



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ledtje	Ordförande	2023
Veronica Nymberg	Sekreterare	2024
Anna Wall	Ledamot	2024
John Cronholm	Ledamot	2023
Rickard Fasshauer	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ralph Mårtensson	Suppleant	2023
Victor Svensson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Kihlstedt	2023	
Siv Ewerlöv	2023	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens sänkte sin årsavgift med 5 % 2021-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

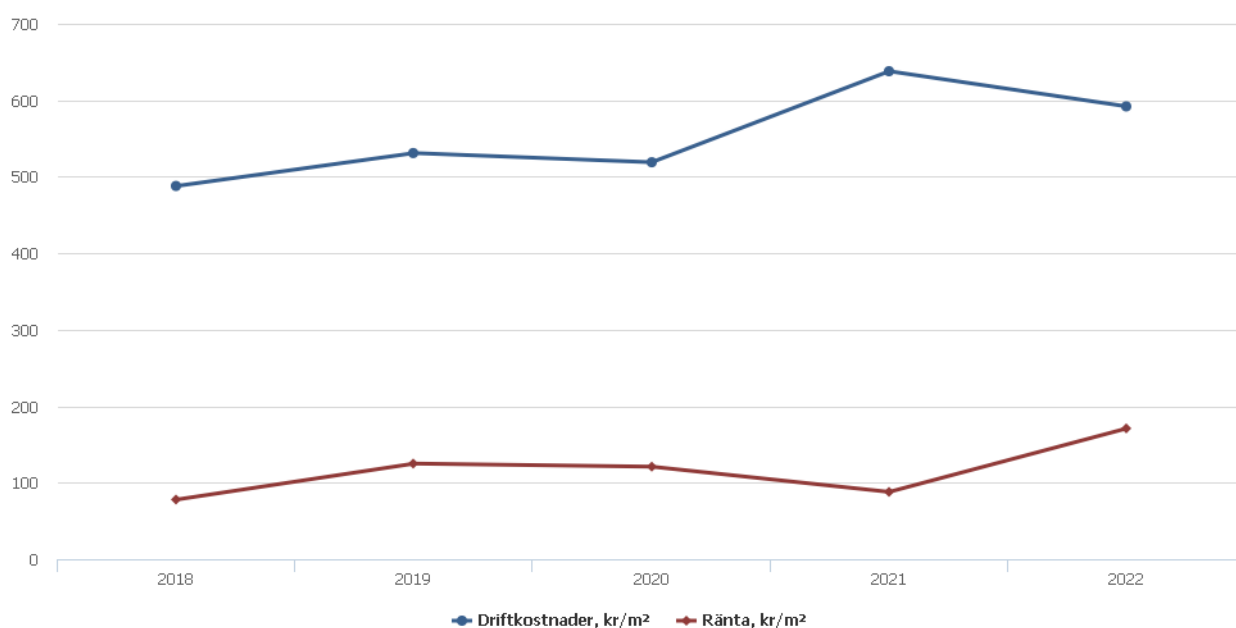
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 083	1 083	1 094	1 702	2 293
Resultat efter finansiella poster	436	442	488	514	90
Soliditet %	49	48	47	46	43
Likviditet %	15	13	10	987	143
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	630	630	642	744	625
Driftkostnader, kr/m ²	592	638	519	531	488
Ränta, kr/m ²	171	88	121	125	78
Lån, kr/m ²	11 402	11 441	11 477	12 172	7 822



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 642 970	427 128	0	1 007 636	-4 201 906	441 753
Disposition enl. årsstämmobeslut					441 753	-441 753
Reservering underhållsfond				325 412	-325 412	
Årets resultat						436 432
Vid årets slut	20 642 970	427 128	0	1 333 048	-4 085 565	436 432

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 760 153
Årets resultat	436 432
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-325 412
Summa	-3 649 133

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 649 133**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 083 312	1 083 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	471 235	465 744
Summa rörelseintäkter		1 554 547	1 549 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 013 262	-1 092 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 647	-98 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-195 418	-195 418
Summa rörelsekostnader		-1 303 327	-1 385 829
Rörelseresultat		251 220	163 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	477 724	429 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-292 512	-150 509
Summa finansiella poster		185 212	278 525
Resultat efter finansiella poster		436 432	441 753
Årets resultat		436 432	441 753



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	24 574 331	24 769 749
Summa materiella anläggningstillgångar		24 574 331	24 769 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	10 930 898	10 930 898
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 930 898	10 930 898
Summa anläggningstillgångar		35 505 229	35 700 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	63 730	113 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	541 244	355 536
Summa kortfristiga fordringar		604 974	468 994
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 443 116	2 022 728
Summa kassa och bank		2 443 116	2 022 728
Summa omsättningstillgångar		3 048 090	2 491 722
Summa tillgångar		38 553 319	38 192 368



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 070 098	21 070 098
Fond för yttre underhåll	1 333 048	1 007 636
Summa bundet eget kapital	22 403 146	22 077 734
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 085 565	-4 201 906
Årets resultat	436 432	441 753
Summa fritt eget kapital	-3 649 133	-3 760 153
Summa eget kapital	18 754 013	18 317 581
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 509 591
Leverantörsskulder	Not 15	71 295
Övriga skulder	Not 16	48 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	169 922
Summa kortfristiga skulder	19 799 306	19 874 787
Summa eget kapital och skulder	38 553 319	38 192 368



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	941 256	941 256
Årsavgifter, lokaler	140 256	140 256
Hyror, lokaler	1 800	1 800
Summa nettoomsättning	1 083 312	1 083 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 504	36 504
Övriga ersättningar	6 980	2 841
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Övriga rörelseintäkter	427 750	426 397
Summa övriga rörelseintäkter	471 235	465 744

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-194 646	-364 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 492	-32 322
Försäkringspremier	-29 263	-28 156
Kabel- och digital-TV	-37 586	-44 156
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 771	-6 102
Serviceavtal	-5 470	-32 428
Obligatoriska besiktningar	-24 354	-29 528
Bevakningskostnader	-25 968	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 275
Snö- och halkbekämpning	-8 450	-15 457
Förbrukningsinventarier	-9 380	-9 198
Vatten	-61 595	-57 351
Fastighetsel	-124 370	-68 272
Uppvärmning	-308 359	-305 263
Sophantering och återvinning	-32 797	-31 760
Förvaltningsarvode drift	-52 762	-65 785
Summa driftskostnader	-1 013 262	-1 092 023



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 794	-57 383
IT-kostnader	-2 220	-2 339
Arvode, yrkesrevisorer	-10 375	-9 093
Övriga förvaltningskostnader	-13 439	0
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 521	-3 561
Telefon och porto	-144	-270
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-24 192
Summa övriga externa kostnader	-94 647	-98 388

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-145 418	-145 418
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-195 418	-195 418

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 206	2 678
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	50
Övriga ränteintäkter	462 500	426 306
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	477 724	429 034



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-292 512	-150 509
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-292 512	-150 509

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 959 091	17 959 091
Mark	7 531 978	7 531 978
Tillkommande utgifter	1 500 000	1 500 000
	26 991 069	26 991 069
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 991 069	26 991 069

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 671 321	-1 525 903
Tillkommande utgifter	-550 000	-500 000
	-2 221 321	-2 025 903

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-145 418	-145 418
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
	-195 418	-195 418

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 416 738	-2 221 321
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	16 142 353	16 287 771
Mark	7 531 978	7 531 978
Tillkommande utgifter	900 000	950 000

Totalt taxeringsvärde

	34 115 000	35 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 115 000</i>	<i>20 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 000 000</i>	<i>15 131 000</i>



Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordring på ekonomisk förening	10 930 898	10 930 898
Summa andra långfristiga fordringar	10 930 898	10 930 898

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	48 491	104 661
Skattekonto	124	0
Momsfordringar	15 115	8 797
Summa övriga fordringar	63 730	113 458

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	231 188	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	29 263
Förutbetalda driftkostnader	0	25 968
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 948
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 005	10 634
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 051	274 724
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	541 244	355 536

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	726 871	722 052
Transaktionskonto	1 716 245	1 300 676
Summa kassa och bank	2 443 116	2 022 728



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 509 591	19 637 526
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 440 901	-19 576 103
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 690	-61 423
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,19%	2023-11-21	5 227 311,00	0,00	29 786,00	5 197 525,00
SBAB	2,61%	2023-01-16	2 694 078,00	0,00	18 634,00	2 675 444,00
SBAB	2,60%	2023-01-18	5 279 309,00	0,00	18 092,00	5 261 217,00
SBAB	3,06%	2023-08-09	6 375 405,00	0,00	0,00	6 375 405,00
Summa			19 576 103,00	0,00	66 512,00	19 509 591,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 19 509 591 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	48 634	76 864
Ej reskontraförda leverantörsskulder	22 661	0
Summa leverantörsskulder	71 295	76 864

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	48 498	51 512
Summa övriga skulder	48 498	51 512

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna elkostnader	15 690	6 494
Upplupna värmekostnader	55 405	60 049
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 826	94 765
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 922	170 308



Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 355 000	22 355 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Ledtje

Veronica Nymberg

John Cronholm

Anna Wall

Rickard Fasshauer

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557493022213

Dokument

Årsredovisning utkast
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-05-19 10:35:45 CEST (+0200) av Anna
Brunbäck (AB)
Färdigställt 2023-05-19 16:47:21 CEST (+0200)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)
Riksbyggen
anna.brunback@riksbyggen.se
+46708384337

Signerande parter

Ander Ledtje (AL)
anders.ledtje@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LEDTJE"
Signerade 2023-05-19 12:06:38 CEST (+0200)

Anna Wall (AW)
anna.wall@danskebank.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Wall"
Signerade 2023-05-19 11:04:24 CEST (+0200)

John Cronholm (JC)
john@clubsirocco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN FREDRIK CRONHOLM"
Signerade 2023-05-19 11:40:12 CEST (+0200)

Veronika Nymberg (VN)
veros74@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Veronica Nymberg"
Signerade 2023-05-19 11:21:26 CEST (+0200)

Rickard Fasshauer (RF)
fasshauerrickard@gmail.com

Per Jacobsson (PJ)
KPMG



Verifikat

Transaktion 09222115557493022213



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD FASSHAUER"
Signerade 2023-05-19 16:16:13 CEST (+0200)

per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2023-05-19 16:47:21 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 i Helsingborg, org. nr 769612-4184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fiskaren i Helsingborg för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fiskaren i Helsingborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2021 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den

2023-05-19

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...
Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

