



# Välkommen till årsredovisningen för Brf FISKEKROKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyllinge 20:399	1985	Halmstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986

Värdeåret är 1986

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 8 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 9167 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Armin Husic	Ordförande
Mikael Arvidsson	Styrelseledamot
Adisa Smajlovic	Styrelseledamot
Dragan Srakovic	Styrelseledamot
Marie-Louise Engberg	Styrelseledamot
Mikael Alexandersson	Suppleant
Daniel Svensson	Suppleant

### Valberedning

Thomas Korosec

Katarina Randevik

### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Niklas Nyberg    Auktoriserad revisor  
Elvy Käll        Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m - Etapp 1 av 2
- 2017 ● Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m - Etapp 2 av 2  
Underhåll yttre miljö, hårdytor samt nya P-platser mm - 12 st nya P-platser  
Underhåll garage ytterväggar - Avser panelbyte samt ommålning
- 2018 ● Underhållsspolning av spillvattenledningar
- 2019 ● Byte av samtliga tjänstefördelare inne i lägenheter samt huvudswitchar (internet)
- 2020 ● Lekplatser
- 2021-2022 ● Utvändig renovering av garagebyggnader  
Renovering av flertal fönsterytterbågar

## Planerade underhåll

- 2024 ● Underhåll garage
- 2025 ● Underhåll fönster

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Extra amortering av föreningens lån gjordes med 2,5 miljoner kronor för att minska kapitalkostnader.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 417 339	4 410 673	4 777 692	4 784 692
Resultat efter fin. poster	326 031	1 181 142	1 794 292	1 268 840
Soliditet (%)	30	28	25	22
Yttre fond	8 575 451	7 402 451	6 697 899	4 596 671
Taxeringsvärde	105 605 000	105 605 000	60 676 000	60 676 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	541	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 952	4 350	4 458	4 717
Skuldsättning per kvm totalyta	3 502	4 350	4 458	4 717
Sparande per kvm totalyta	100	239	323	322
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	9	5	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	1	1	2	1
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	3	5	4	4
Energikostnad per kvm totalyta	13	15	11	10
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,19	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,30	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 433 996	-	-	3 433 996
Fond, yttre underhåll	7 402 451	-	1 173 000	8 575 451
Balanserat resultat	1 820 322	1 181 142	-1 173 000	1 828 464
Årets resultat	1 181 142	-1 181 142	326 031	326 031
<b>Eget kapital</b>	<b>13 837 911</b>	<b>0</b>	<b>326 031</b>	<b>14 163 941</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 001 464
Årets resultat	326 031
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 173 000
<b>Totalt</b>	<b>2 154 495</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	20 501
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 174 996</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 417 339	4 410 673
Övriga rörelseintäkter	3	22 357	10 445
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 439 696</b>	<b>4 421 118</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 811 070	-1 796 483
Övriga externa kostnader	9	-198 559	-230 701
Personalkostnader	10	-140 499	-143 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 024	-572 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 720 152</b>	<b>-2 743 034</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 719 544</b>	<b>1 678 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 114	4 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 413 627	-501 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 393 513</b>	<b>-496 942</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>326 031</b>	<b>1 181 142</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>326 031</b>	<b>1 181 142</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	44 360 833	44 930 857
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 360 833</b>	<b>44 930 857</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 360 833</b>	<b>44 930 857</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	14 223	0
Kund- och avgiftsfordringar		26 716	0
Övriga fordringar	13	2 524 434	4 832 487
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 565 373</b>	<b>4 832 487</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 360	2 962
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 360</b>	<b>2 962</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 572 733</b>	<b>4 835 449</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 933 565</b>	<b>49 766 306</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll		8 575 451	7 402 451
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 009 447</b>	<b>10 836 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 828 464	1 820 322
Årets resultat		326 031	1 181 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 154 494</b>	<b>3 001 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 163 941</b>	<b>13 837 911</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 100 000	35 300 000
Leverantörsskulder		65 739	86 500
Skatteskulder		84 061	86 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	519 824	455 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 769 624</b>	<b>35 928 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 933 565</b>	<b>49 766 306</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 719 544</b>	<b>1 678 084</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	570 024	572 472
	<b>2 289 568</b>	<b>2 250 556</b>
Erhållen ränta	20 114	4 904
Erlagd ränta	-1 364 925	-476 704
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>944 757</b>	<b>1 778 756</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 783	71 202
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 473	-321 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>929 501</b>	<b>1 528 792</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 200 000	-875 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 200 000</b>	<b>-875 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 270 499</b>	<b>653 792</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 681 560</b>	<b>4 027 769</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 411 061</b>	<b>4 681 560</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf FISKEKROKEN har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,05 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 395 504	4 395 468
Pantsättningsavgift	6 825	15 215
Överlåtelseavgift	5 147	0
Andrahandsuthyrning	2 628	0
Vidarefakturerade kostnader	7 238	0
Öres- och kronutjämning	-4	-10
<b>Summa</b>	<b>4 417 339</b>	<b>4 410 673</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	7 031
Övriga intäkter	6 603	3 414
Återbäring försäkringsbolag	15 754	0
<b>Summa</b>	<b>22 357</b>	<b>10 445</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	108 397	107 643
Fastighetsskötsel utöver avtal	42 157	11 743
Fastighetsskötsel gård enl avtal	39 000	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 429	0
Brandskydd	3 624	576
Gårdkostnader	5 824	5 433
Gemensamma utrymmen	0	756
Sophantering	12 657	11 719
Snöröjning/sandning	53 136	48 818
Serviceavtal	6 875	0
Fordon	4 200	0
Förbrukningsmaterial	4 297	2 207
<b>Summa</b>	<b>300 596</b>	<b>188 895</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	4 500
VVS	41 496	10 850
Värmeanläggning/undercentral	34 275	21 410
Ventilation	8 020	756
Elinstallationer	13 813	0
Tak	2 954	5 947
Fönster	0	106 802
Garage/parkering	28 567	47 571
Vattenskada	16 964	0
<b>Summa</b>	<b>146 089</b>	<b>197 836</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	20 501	0
Garage/parkering	0	188 750
<b>Summa</b>	<b>20 501</b>	<b>188 750</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	78 836	71 069
Uppvärmning	11 708	10 267
Vatten	30 875	42 253
Sophämtning/renhållning	209 000	222 847
<b>Summa</b>	<b>330 419</b>	<b>346 436</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	152 357	145 599
Kabel-TV	70 225	40 793
Bredband	7 426	2 688
Fastighetsskatt	716 048	685 486
Korr. fastighetsskatt	67 410	0
<b>Summa</b>	<b>1 013 466</b>	<b>874 566</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 208
Juridiska åtgärder	0	900
Inkassokostnader	0	513
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	14 750
Styrelseomkostnader	14 428	5 103
Fritids och trivselkostnader	2 930	0
Föreningskostnader	22 761	8 862
Förvaltningsarvode enl avtal	115 242	112 003
Överlåtelsekostnad	5 252	0
Pantsättningskostnad	7 875	0
Korttidsinventarier	0	5 228
Administration	4 101	29 543
Konsultkostnader	0	45 617
Bostadsrätterna Sverige	6 970	6 970
<b>Summa</b>	<b>198 559</b>	<b>230 701</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	109 676	99 692
Revisionsarvode arvoderad	0	3 000
Övriga arvoden	0	8 410
Arbetsgivaravgifter	30 823	32 277
<b>Summa</b>	<b>140 499</b>	<b>143 379</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 413 627	501 636
Övriga räntekostnader	0	210
<b>Summa</b>	<b>1 413 627</b>	<b>501 846</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 666 202	57 666 202
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 666 202</b>	<b>57 666 202</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 735 345	-12 162 873
Årets avskrivning	-570 024	-572 472
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 305 369</b>	<b>-12 735 345</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 360 833</b>	<b>44 930 857</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 552 000</i>	<i>3 552 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 029 000	70 029 000
Taxeringsvärde mark	35 576 000	35 576 000
<b>Summa</b>	<b>105 605 000</b>	<b>105 605 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	120 733	86 479
Skattefordringar	0	67 410
Klientmedel	0	3 623 870
Transaktionskonto	1 335 527	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 524 434</b>	<b>4 832 487</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet kabel-TV	14 223	0
<b>Summa</b>	<b>14 223</b>	<b>0</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,59 %	11 723 509	11 723 509
Swedbank	2024-03-28	4,67 %	876 491	4 076 491
Swedbank	2024-03-28	4,67 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,67 %	9 500 000	9 500 000
<b>Summa</b>			<b>32 100 000</b>	<b>35 300 000</b>
Varav kortfristig del			32 100 000	35 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 223 509 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	28 607	33 959
Uppl kostn el	2 534	0
Uppl kostn räntor	103 601	54 899
Förutbet hyror/avgifter	385 082	366 292
<b>Summa</b>	<b>519 824</b>	<b>455 150</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 275 000	54 272 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Halmstad

---

Armin Husic  
Ordförande

---

Adisa Smajlovic  
Styrelseledamot

---

Dragan Srakovic  
Styrelseledamot

---

Marie-Louise Engberg  
Styrelseledamot

---

Mikael Arvidsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

---

Elvy Käll  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.04.2024 17:58

DOCUMENT ID:

BJbGtbE-A

ENVELOPE ID:

rkeGFWEbA-BJbGtbE-A

DOCUMENT NAME:

Brf FISKEKROKEN, 716408-1882 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARMIN HUSIC arhu76@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:10 22.04.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/03) IP: 83.253.201.108
2. DRAGAN SRAKOVIC dragan.49@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:23 22.04.2024 18:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/21) IP: 104.28.31.63
3. Marie-Louise Engberg marie-louise.engberg@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 19:44 22.04.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/09) IP: 46.162.66.229
4. MIKAEL ARVIDSSON marv.14.ma@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:00 23.04.2024 06:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/16) IP: 193.17.211.140
5. ADISA SMAJLOVIC adiisaaa_@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:54 22.04.2024 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/14) IP: 195.198.44.95
6. Elvy Irene Käll elvy.kall@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 11:58 25.04.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/30) IP: 155.4.128.1
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:15 25.04.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskekroken 716408-1882

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. 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 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 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.

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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
- 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 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

Elvy Käll  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.04.2024 17:58

DOCUMENT ID:

ryZWfKbEbA

ENVELOPE ID:

H1xxftbVbA-ryZWfKbEbA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Fiskekroken.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elvy Irene Käll elvy.kall@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 11:52 25.04.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/30) IP: 155.4.128.1
2. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:15 25.04.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed