



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

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

Styrelsen

Lars Jörgen Mikael Arvidsson	Ledamot
Marie-Louise Engberg	Ledamot
Armin Husic	Ledamot
Jenny Linda Paulsson	Ledamot
Anna Katarina Randevik	Ledamot

Ulf Bennet Holmgren	Suppleant	Avgått under december 2019
Olof Daniel Svensson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie-Louise Engberg, Ulf Bennet Holmgren, Armin Husic och Olof Daniel Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Elvy Käll	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mikael Blomkvist
Cecilia Sjökrans

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyllinge 20:399	1985	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

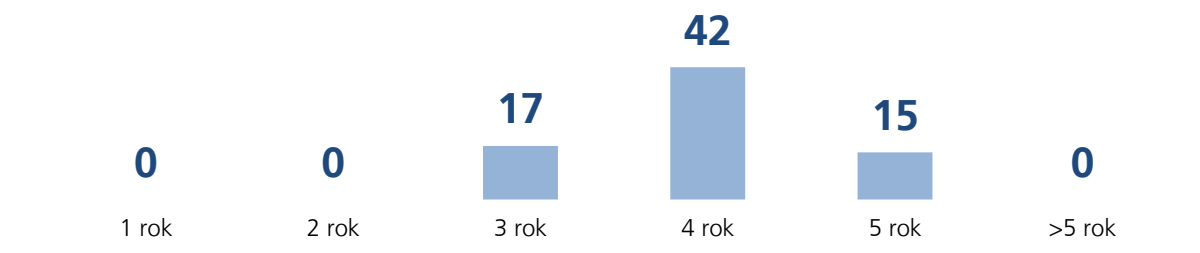
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 74 småhus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 205 m², varav 8 115 m² utgör lägenhetsyta och 90 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningens lokal på Älvägen 1

Kommentar

Lokalen kan hyras för fest och andra aktiviteter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga tjänstefördelare inne i lägenheter samt huvudswitchar (internet)	2019	Utfört av Halmstads stadsnät
Underhållsspolning av spillvattenledningar	2018	
Underhåll garage ytterväggar	2017	Avser panelbyte samt ommålning
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2017	Etapp 2 av 2
Underhåll yttre miljö, hårdtytor samt nya P-platser mm	2017	12 st nya P-platser
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2016	Etapp 1 av 2
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lekplatser	2020	Flyttad från 2019
Byte armaturer utebelysning	2022	
Rengöring ventilationskanaler	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fibernät	Halmstads Stadsnät
Diverse medlemskap	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Luleå energi
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Farmartjänst i Laholm
Fjärrvärme	HEM
Försäkring	Länsförsäkringar Halland
Kabel TV	Viasat
Kärltvätt	FEAB
Snöröjning och halkbekämpning	Farmartjänst i Laholm
Sophämtning	HEM
Vatten	HEM
Parkeringsövervakning	Securitas

Föreningens ekonomi

Styrelsens viktigaste uppgift är att främja våra medlemmars ekonomi-intressen vilket gäller både nuvarande men även framtida medlemmar. Med andra ord ska alla bära lika mycket ansvar och ekonomisk börda under föreningens livslängd.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabilt stark vilket har gjort att årsavgifter har kunnat sänkas och samtidigt har extra amorteringar kunnat göras. Kombination av extra amortering och avgiftsjustering innebär att styrelsen jobbar ansvarsfullt på både kort- och långsikt d.v.s. bevakar ekonomiskt intresse för såväl nuvarande som framtida medlemmar.

2020: Efter fastställande av budget för 2020 som visat överskott har styrelsen tagit beslutet att sänka årsavgifterna med 10% från och med 1 januari 2020. Utöver årlig amortering på 0,7 Mkr som är ett amorteringskrav från banken kommer vi även att göra en extra amortering på 2 Mkr.

Avsättningar till yttre underhållsfond ökas från 1,2 Mkr till 1,75 Mkr.

2019: Efter fastställande av budget för 2019 som visat överskott har styrelsen tagit beslutet att sänka årsavgifterna från och med 1 januari 2019 med 7%. Utöver årlig amortering på 0,7 Mkr har även en extra amortering på 0,6 Mkr gjorts. Avsättningar till yttre underhållsfond görs med 1,2 Mkr.

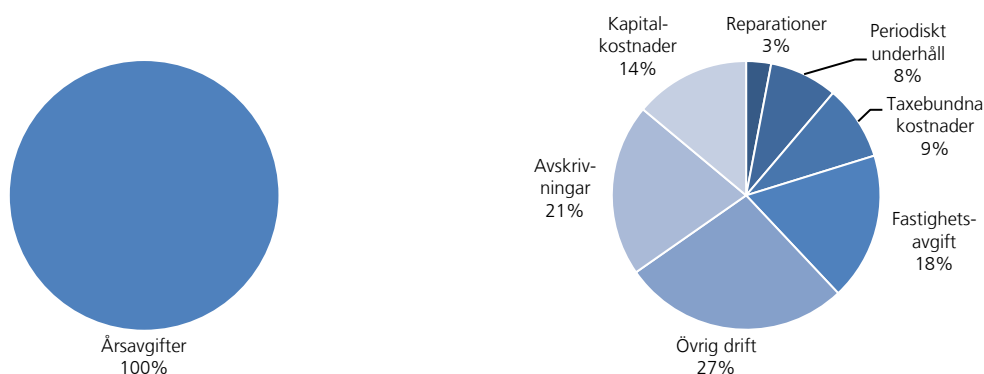
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 908 530	1 474 189
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 331 600	5 714 259
Finansiella intäkter	50	86
Minskning kortfristiga fordringar	19 287	0
	5 350 937	5 714 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 961 427	1 813 940
Finansiella kostnader	418 405	301 376
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 744
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	1 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	100 634	448 943
	3 780 466	4 280 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 479 002	2 908 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 570 471	1 434 341

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

IT/Data uppgradering

Översyn av datakomponenter har gjorts vilket resulterat i uppgradering av föreningens IT-komponenter. Samtliga gamla tjänstefördelare i respektive lägenhet har bytts ut mot nyare 8-portars tjänstefördelare. Arbetet utfördes av företaget Blacklink Networks AB.

Föreningens huvudswitchar inkl. tillhörande patchkablage har bytts ut av Halmstads stadsnät.

Anledning till varför komponenterna bytts ut är för att modernisera utrustningen inför framtiden och för att öka kapaciteten från nuvarande 100 Mbit/s till 1000 Mbit/s dvs 1Gbit/s.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelser under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	696	751	751
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 046	5 204	5 411	5 497
Elkostnad/m ² totalyta	5	4	4	4
Värmekostnad/m ² totalyta	1	1	1	1
Vattenkostnad/m ² totalyta	4	4	4	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	37	68	99
Soliditet (%)	19	14	9	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 328	2 975	-2 382	-1 130
Nettoomsättning (tkr)	5 309	5 708	6 165	6 165

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 115 m² bostäder och 90 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 433 996	0	0	3 433 996
Fond för yttre underhåll	2 804 509	1 750 000	-145 491	1 200 000
S:a bundet eget kapital	6 238 505	1 750 000	-145 491	4 633 996
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 027 541	-1 750 000	3 120 292	-342 751
Årets resultat	2 327 591	2 327 591	-2 974 801	2 974 801
S:a fritt eget kapital	3 355 133	577 591	145 491	2 632 050
S:a eget kapital	9 593 638	2 327 591	0	7 266 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 327 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 777 541
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 750 000
summa balanserat resultat	3 355 132

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

202 062
3 557 194

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 309 144	5 708 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 456	5 957
Summa rörelseintäkter		5 331 600	5 714 259
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 626 334	-1 469 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 949	-207 042
Personalkostnader	Not 6	-137 144	-137 794
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 227	-624 227
Summa rörelsekostnader		-2 585 654	-2 438 167
RÖELSERESULTAT		2 745 946	3 276 092
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 405	-301 376
Summa finansiella poster		-418 355	-301 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 327 591	2 974 801
ÅRETS RESULTAT		2 327 591	2 974 801

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	46 724 104	47 348 331
Summa materiella anläggningstillgångar	46 724 104	47 348 331
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 724 104	47 348 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	33
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 700 553	3 143 856
Summa kortfristiga fordringar	4 700 553	3 143 889
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 858	10 338
Summa kassa och bank	4 858	10 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 705 412	3 154 227
SUMMA TILLGÅNGAR	51 429 516	50 502 558

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 804 509	1 200 000
Summa bundet eget kapital		6 238 505	4 633 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 027 541	-342 751
Årets resultat		2 327 591	2 974 801
Summa fritt eget kapital		3 355 133	2 632 050
SUMMA EGET KAPITAL		9 593 638	7 266 046
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	41 925 000
Summa långfristiga skulder		0	41 925 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 400 000	775 000
Leverantörsskulder		71 586	132 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	364 292	403 528
Summa kortfristiga skulder		41 835 878	1 311 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 429 516	50 502 558

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 308 532	5 708 100
Hyror lokaler	500	0
Öresutjämning	112	202
	5 309 144	5 708 302

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	20 252	0
Övriga intäkter	2 204	5 957
	22 456	5 957

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 753	80 748
	Fastighetsskötsel beställning	3 431	43 164
	Snöröjning/sandning	18 557	20 077
	Gemensamma utrymmen	0	28 234
	Sophantering	11 250	0
	Gård	8 615	1 187
	Förbrukningsmateriel	300	514
	Brandskydd	400	944
		145 306	174 867
	Reparationer		
	Lås	6 738	1 575
	VVS	28 722	30 668
	Värmeanläggning/undercentral	40 155	19 927
	Bredband	8 389	20 963
	Tak	24 584	0
	Mark/gård/utemiljö	0	25 401
	Garage/parkering	22 129	9 005
	Skador/klotter/skadegörelse	0	46 250
		130 717	153 789
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	8 194	0
	Lokaler	0	45 616
	VVS	0	99 875
	Huskropp utvändigt	193 868	0
		202 062	145 491
	Taxebundna kostnader		
	El	39 103	34 646
	Värme	7 785	9 549
	Vatten	32 534	32 245
	Sophämtning/renhållning	192 515	178 846
		271 937	255 286
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 221	120 994
	Självrisk	45 500	0
	Kabel-TV	55 500	44 400
	Bredband	113 721	113 157
		343 942	278 551
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	532 370	461 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 626 334	1 469 104

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	707
	Tele- och datakommunikation	2 873	3 462
	Juridiska åtgärder	0	14 633
	Revisionsarvode extern revisor	12 700	13 700
	Föreningskostnader	7 853	5 973
	Styrelseomkostnader	5 647	16 918
	Fritids- och trivselkostnader	1 428	123
	Förvaltningsarvode	105 614	102 418
	Administration	7 763	11 840
	Korttidsinventarier	3 460	8 238
	Konsultarvode	41 157	22 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 660	6 530
	OBS konto	2 795	0
		197 949	207 042
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 377	105 284
	Kostnadsersättningar	361	2 408
	Sociala kostnader	30 406	30 102
		137 144	137 794
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	556 440	556 440
	Förbättringar	59 954	59 954
	Markanläggning	7 833	7 833
		624 227	624 227

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 666 202	57 666 202
	Utgående anskaffningsvärde	57 666 202	57 666 202
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 317 871	-9 693 644
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 227	-624 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 942 098	-10 317 871
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 724 104	47 348 331
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 552 000	3 552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 288 000	41 288 000
	Taxeringsvärde mark	19 388 000	19 388 000
		60 676 000	60 676 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 256 000	58 256 000
	Lokaler	2 420 000	2 420 000
		60 676 000	60 676 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	92 629	92 629
	Skattefordran	133 781	137 621
	Klientmedel hos SBC	4 474 143	2 898 192
	Fordringar	0	15 414
		4 700 553	3 143 856
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 200 000	1 200 000
	Reservering enligt stadgar	1 750 000	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 491	-1 200 000
	Vid årets slut	2 804 509	1 200 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,980 %	9 500 000	9 500 000	Rörligt
Swedbank	0,980 %	8 176 491	8 776 491	Rörligt
Swedbank	1,110 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Swedbank		0	700 000	Slutbetalt
Swedbank	0,960 %	13 723 509	13 723 509	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		41 400 000	42 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 400 000	-775 000	
		0	41 925 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	54 272 000	54 272 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	26 224	12 205
Avgifter och hyror	338 068	391 323
	364 292	403 528

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnad av lekplatser flyttades från 2019 till januari-februari 2020.

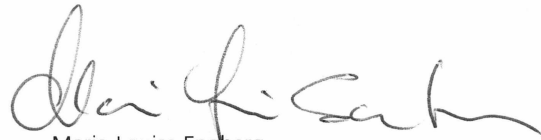
Det finns ett lagkrav på energideklaration av vissa byggnader. Föreningens lägenheter omfattas av det kravet och därför kommer under 2020 en ny energideklaration att upprättas. En energideklaration är ett dokument som ska informera om en byggnads energiprestanda. Energideklarationer är giltiga i 10 år. Kravet på en energideklaration infördes i första hand för att främja energibesparande åtgärder. I energideklarationen presenteras en tydlig bild av husets energiprestanda, uppgifter om radonmätning gjorts, samt få konkreta förslag på hur energiförbrukningen kan minskas.

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD den 14 / 4 2020



Lars Jörgen Mikael Arvidsson
Ledamot



Marie-Louise Engberg
Ledamot



Armin Husic
Ledamot

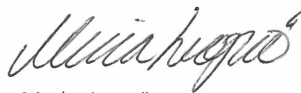


Jenny Linda Paulsson
Ledamot

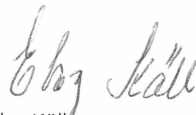


Anna Katarina Randevik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020



Maria Lugnö
Extern revisor



Elvy Käll
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskekroken, org.nr 716408-1882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31).

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisions sed 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

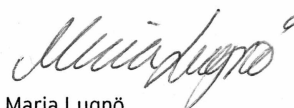
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

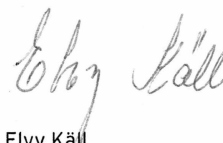
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 11 maj 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor



Elvy Käll
Förtroendevald revisor

Uttalande från styrelsen till revisorn

Detta uttalande från styrelsen utgör ett underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken, med bokslutsdatum 31 december 2019 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt tillämplig normgivning.

Jag förstår att er revision av föreningens årsredovisning utgör grunden för de uttalanden som görs i revisionsberättelsen samt att revisionen utförts enligt god revisionssed i Sverige. Mot denna bakgrund bekräftar jag, utifrån min kunskap och övertygelse, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Jag bekräftar att jag förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk. Ansvaret ligger hos styrelsen, inte hos den ekonomiske förvaltaren.
2. Jag anser att styrelsen har interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter.

B. Oegentligheter

1. Jag är medveten om att föreningens styrelse har ansvar för utformning av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter. Jag har gett er tillgång till all väsentlig fakta rörande misstänkta oegentligheter.
2. Jag har informerat er om resultaten från min bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Jag har informerat er om samtliga kända överträdelse av lagar och förordningar.

C. Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Jag har tillhandahållit tillgång till all information som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen.
2. Samtliga händelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal.
3. Jag anser att de antaganden som använts vid bedömningsposter i redovisningen är rimliga.
4. Jag har informerat er om samtliga kontraktssenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse.

E. Tillgångar och skulder

1. Jag bekräftar att tillgångar och skulder är rätt värderade i balansräkningen och att inga väsentliga förändringar är planerade.
2. Det föreligger inga rättsliga krav som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen.

G. Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter årets slut som kräver ändring av årsredovisningen har förekommit

Med vänlig hälsning

.....
.....

Styrelseledamot

Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

2020/04/22 Kalmarstad
.....

Datum samt ort

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 777 220	5 308 532	5 308 513
Hyror lokaler	5 000	500	5 000
Öresutjämning	0	112	0
Återbäring försäkringsbolag	0	20 252	19 000
Övriga intäkter	0	2 204	5 000
	4 782 220	5 331 600	5 337 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-85 000	-102 753	-117 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-3 431	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-18 557	-20 000
Sophantering	-12 000	-11 250	-7 500
Gård	-2 000	-8 615	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-300	-1 000
Brandskydd	-400	-400	-1 000
	-138 400	-145 306	-148 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-64 000
Lås	-2 000	-6 738	0
VVS	-30 000	-28 722	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-35 000	-40 155	-30 000
Ventilation	-5 000	0	-20 000
Bredband	-5 000	-8 389	-5 000
Tak	-25 000	-24 584	-20 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-5 000
Garage/parkering	-20 000	-22 129	-7 500
Vattenskada	-15 000	0	-25 000
	-137 000	-130 717	-196 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-74 000	-8 194	0
Bredband	0	0	-100 000
Huskropp utvändigt	0	-193 868	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-350 000
Garage/parkering	0	0	-150 000
	-74 000	-202 062	-600 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-39 103	-35 000
Värme	-10 000	-7 785	-10 000
Vatten	-33 000	-32 534	-31 000
Sophämtning/renhållning	-190 000	-192 515	-190 000
	-270 000	-271 937	-266 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-126 000	-129 221	-118 000
Självrisk	-50 000	-45 500	0
Kabel-TV	-47 000	-55 500	-47 000
Bredband	-118 000	-113 721	-116 000
	-341 000	-343 942	-281 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-464 960	-532 370	-462 000
	-464 960	-532 370	-462 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 873	-6 000
Juridiska åtgärder	0	0	-100 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-12 700	-15 000
Föreningskostnader	-6 000	-7 853	-30 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-5 647	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 428	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-108 000	-105 614	-104 000
Administration	-10 000	-7 763	-8 000
Korttidsinventarier	0	-3 460	-5 000
Konsultarvode	0	-41 157	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 660	-7 000
OBS konto	0	-2 795	0
	-154 000	-197 949	-383 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-102 000	-103 377	-101 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-1 000	0	-1 000
Bilersättning skattefri	-3 000	-361	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-30 406	-33 000
	-142 000	-137 144	-140 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-557 000	-556 440	-557 000
Förbättringar	-60 000	-59 954	-60 000
Markanläggning	-8 000	-7 833	-8 000
	-625 000	-624 227	-625 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 346 360	-2 585 654	-3 102 000
RÖRELSERESULTAT	2 435 860	2 745 946	2 235 513
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-329 467	-418 387	-350 000
Övriga räntekostnader	0	-18	0
	-329 467	-418 355	-350 000
RESULTAT	2 106 393	2 327 591	1 885 513

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE