



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fiskekroken





# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2021 och 2051.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Armin Husic	Ordförande
Marie-Louise Engberg	Vice ordförande
Anna Katarina Randevik	Sekreterare
Lars Jörgen Mikael Arvidsson	Kassör
Jenny Linda Paulsson	Ledamot
Dragan Srakovcic	Suppleant
Olof Daniel Svensson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Jörgen Mikael Arvidsson, Armin Husic, Jenny Linda Paulsson, Anna Katarina Randevik, Dragan Srakovcic och Olof Daniel Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Maria Lugnö  
Elvy Käll

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Ernst & Young AB

### Valberedning

Mikael Blomkvist  
Cecilia Sjökrans

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### 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

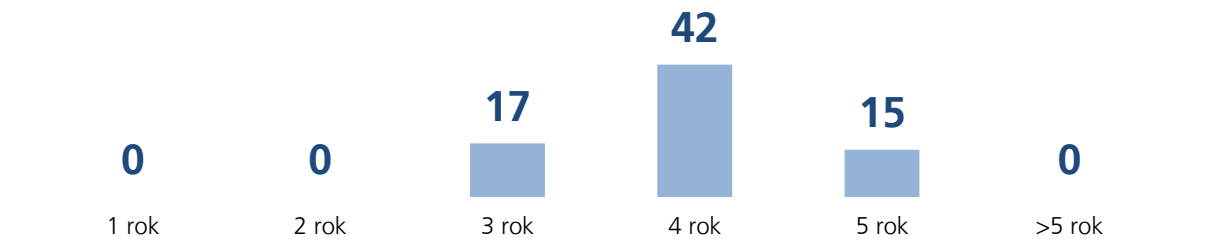
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 74 småhus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 205 m<sup>2</sup>, varav 8 115 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 90 m<sup>2</sup> 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 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplatser	2020	
Byte av samtliga tjänstefördelare inne i lägenheter samt huvudswitchar (internet)	2019	
Underhållsspolning av spillvattenledningar	2018	
Underhåll garageytterväggar	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
Byte armaturer utebelysning	2022	
Rengöring ventilationskanaler	2022	Tidigareläggs eventuellt till 2021

## 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

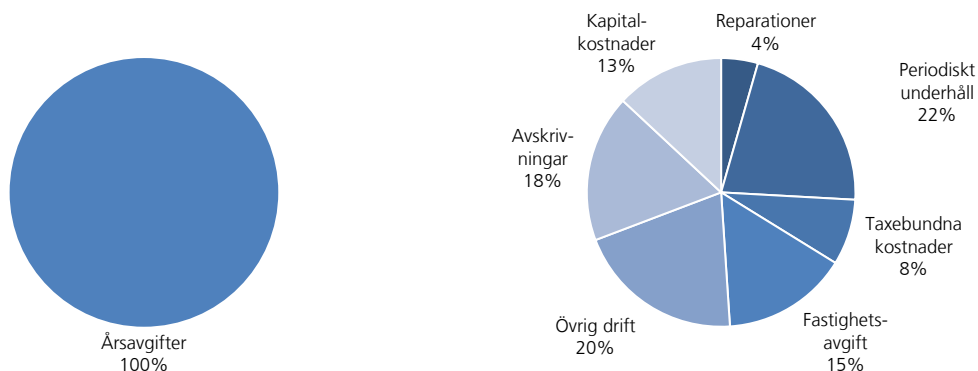
Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och extra amortering av lån planeras göras 2021.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 479 002</b>	<b>2 908 530</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 789 533	5 331 600
Finansiella intäkter	96	50
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 287
Ökning av kortfristiga skulder	33 960	0
	<b>4 823 589</b>	<b>5 350 937</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 436 785	1 961 427
Finansiella kostnader	459 777	418 405
Minskning av långfristiga skulder	2 700 000	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	100 634
	<b>5 596 562</b>	<b>3 780 466</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 706 028</b>	<b>4 479 002</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-772 973</b>	<b>1 570 471</b>

\*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration är genomförd och gäller i 10 år.

Ombyggnad av lekplatser är färdigställd.

Plantering samt belysning vid infarter.

Justering av skyltstolpar på området.

Renovering av flertal värmeväxlare.

Renovering av flertal garageportar.

Halmstads Energi och Miljö (HEM) har installerat lås som underlättat sophämtning för deras personal.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	582	647	696	751
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 717	5 046	5 204	5 411
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	5	5	4	4
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	1	1	1
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	4	4	4	4
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	51	37	68
Soliditet (%)	22	19	14	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 269	2 328	2 975	-2 382
Nettoomsättning (tkr)	4 785	5 309	5 708	6 165

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 115 m<sup>2</sup> bostäder och 90 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 433 996	0	0	3 433 996
Fond för yttre underhåll	4 362 447	1 760 000	-202 062	2 804 509
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 796 443</b>	<b>1 760 000</b>	<b>-202 062</b>	<b>6 238 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 797 195	-1 760 000	2 529 653	1 027 541
Årets resultat	1 268 840	1 268 840	-2 327 591	2 327 591
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 066 034</b>	<b>-491 160</b>	<b>202 062</b>	<b>3 355 133</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 862 477</b>	<b>1 268 840</b>	<b>0</b>	<b>9 593 638</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 268 840
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 557 194
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 760 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 066 034</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>-751 228</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 314 806</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 784 692	5 309 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 841	22 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 789 533</b>	<b>5 331 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 126 188	-1 626 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 797	-197 949
Personalkostnader	Not 6	-141 800	-137 144
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 227	-624 227
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 061 012</b>	<b>-2 585 654</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 728 521</b>	<b>2 745 946</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 777	-418 405
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 681</b>	<b>-418 355</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 268 840</b>	<b>2 327 591</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 268 840</b>	<b>2 327 591</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	46 099 877	46 724 104
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>46 099 877</b>	<b>46 724 104</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>46 099 877</b>	<b>46 724 104</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 925 217	4 700 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 925 217</b>	<b>4 700 553</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	7 221	4 858
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 221</b>	<b>4 858</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 932 438</b>	<b>4 705 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 032 315</b>	<b>51 429 516</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 362 447	2 804 509
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 796 443</b>	<b>6 238 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 797 195	1 027 541
Årets resultat		1 268 840	2 327 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 066 034</b>	<b>3 355 133</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 862 477</b>	<b>9 593 638</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	-700 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-700 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 400 000	41 400 000
Leverantörsskulder		91 270	71 586
Övriga skulder		-4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	378 572	364 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 869 838</b>	<b>41 835 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 032 315</b>	<b>51 429 516</b>

## 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.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	4 777 680	5 308 532
Hyror lokaler	0	500
Gästlägenhet	7 000	0
Öresutjämning	12	112
	<b>4 784 692</b>	<b>5 309 144</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	0	20 252
Övriga intäkter	4 841	2 204
	<b>4 841</b>	<b>22 456</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	125 263	102 753
	Fastighetskötsel beställning	0	3 431
	Snöröjning/sandning	4 300	18 557
	Myndighetstillsyn	40 625	0
	Sophantering	11 562	11 250
	Gård	980	8 615
	Förbrukningsmateriel	1 724	300
	Brandskydd	400	400
	Fordon	511	0
		<b>185 365</b>	<b>145 306</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	6 738
	VVS	24 213	28 722
	Värmeanläggning/undercentral	37 551	40 155
	Ventilation	22 962	0
	Elinstallationer	6 453	0
	Bredband	0	8 389
	Huskropp utvändigt	7 705	0
	Tak	0	24 584
	Fasad	21 630	0
	Fönster	20 627	0
	Mark/gård/utemiljö	10 210	0
	Garage/parkering	1 875	22 129
	Vattenskada	5 829	0
		<b>159 055</b>	<b>130 717</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	8 194
	Huskropp utvändigt	0	193 868
	Mark/gård/utemiljö	751 228	0
		<b>751 228</b>	<b>202 062</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 779	39 103
	Värme	6 917	7 785
	Vatten	32 475	32 534
	Sophämtning/renhållning	198 452	192 515
		<b>277 623</b>	<b>271 937</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	136 459	129 221
	Självrisk	0	45 500
	Kabel-TV	44 400	55 500
	Bredband	39 688	113 721
		<b>220 547</b>	<b>343 942</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>532 370</b>	<b>532 370</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 126 188</b>	<b>1 626 334</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	3 155	2 873
	Revisionsarvode extern revisor	13 900	12 700
	Föreningskostnader	17 626	7 853
	Styrelseomkostnader	8 130	5 647
	Fritids- och trivselkostnader	6 545	1 428
	Förvaltningsarvode	107 212	105 614
	Administration	3 529	7 763
	Korttidsinventarier	0	3 460
	Konsultarvode	1 900	41 157
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 800	6 660
	OBS konto	0	2 795
		<b>168 797</b>	<b>197 949</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	108 625	106 377
	Kostnadsersättningar	0	361
	Sociala kostnader	33 175	30 406
		<b>141 800</b>	<b>137 144</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	556 440	556 440
	Förbättringar	59 954	59 954
	Markanläggning	7 833	7 833
		<b>624 227</b>	<b>624 227</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 666 202	57 666 202
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 666 202</b>	<b>57 666 202</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 942 098	-10 317 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 227	-624 227
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 566 325</b>	<b>-10 942 098</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>46 099 877</b>	<b>46 724 104</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 552 000	3 552 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	41 288 000	41 288 000
	Taxeringsvärde mark	19 388 000	19 388 000
		<b>60 676 000</b>	<b>60 676 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 256 000	58 256 000
	Lokaler	2 420 000	2 420 000
		<b>60 676 000</b>	<b>60 676 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	92 629	92 629
	Skattefordran	133 781	133 781
	Klientmedel hos SBC	3 698 807	4 474 143
		<b>3 925 217</b>	<b>4 700 553</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 804 509	1 200 000
	Reservering enligt stadgar	1 760 000	1 750 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 062	-145 491
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 362 447</b>	<b>2 804 509</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Swedbank	0,790 %	5 476 491	8 176 491	Rörligt
Swedbank	0,790 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Swedbank	0,790 %	9 500 000	9 500 000	Rörligt
Swedbank	0,840 %	13 723 509	13 723 509	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 700 000</b>	<b>41 400 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 400 000	-41 400 000	
		<b>-700 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 200 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	54 272 000	54 272 000

**Not 13**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	22 364	26 224
Avgifter och hyror	356 208	338 068
	<b>378 572</b>	<b>364 292</b>

**Not 14**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Översyn postutdelning på området efter inkomna krav från Postnord.

Rensning av ventilationskanaler planeras tidigareläggas till 2021.

Lekplatsbesiktning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan på föreningens resultat och verksamhet efter verksamhetsårets slut.



---

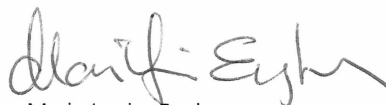
## Styrelsens underskrifter

---

HALMSTAD den 15, 04 2021



Armin Husic  
Ordförande




Marie-Louise Engberg  
Vice ordförande



Anna Katarina Randevik  
Sekreterare



Lars Jörgen Mikael Arvidsson  
Kassör



Jenny Linda Paulsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 15 2021



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 räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 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**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31 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 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. 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 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

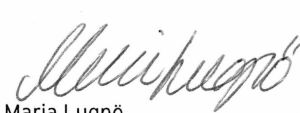
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 5 maj 2021

Ernst & Young AB

  
Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor

  
Elvy Käll  
Förtroendevald revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 777 000	4 777 680	4 777 220
Hyror lokaler	0	0	5 000
Gästlägenhet	0	7 000	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	4 841	0
	<b>4 777 000</b>	<b>4 789 533</b>	<b>4 782 220</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-95 000	-125 263	-85 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-16 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-4 300	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-40 625	0
Sopphantering	-16 000	-11 562	-12 000
Gård	-4 000	-980	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 724	-3 000
Brandskydd	-400	-400	-400
Fordon	0	-511	0
	<b>-137 400</b>	<b>-185 365</b>	<b>-138 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Lås	0	0	-2 000
VVS	-30 000	-24 213	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-40 000	-37 551	-35 000
Ventilation	-20 000	-22 962	-5 000
Elinstallationer	-20 000	-6 453	0
Bredband	-3 000	0	-5 000
Huskropp utvändigt	0	-7 705	0
Tak	-15 000	0	-25 000
Fasad	0	-21 630	0
Fönster	-20 000	-20 627	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 210	0
Garage/parkering	-30 000	-1 875	-20 000
Vattenskada	-15 000	-5 829	-15 000
	<b>-193 000</b>	<b>-159 055</b>	<b>-137 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-74 000
Ventilation	-250 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-751 228	0
	<b>-250 000</b>	<b>-751 228</b>	<b>-74 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-41 000	-39 779	-37 000
Värme	-9 000	-6 917	-10 000
Vatten	-33 000	-32 475	-33 000
Sophämtning/renhållning	-201 000	-198 452	-190 000
	<b>-284 000</b>	<b>-277 623</b>	<b>-270 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-135 000	-136 459	-126 000
Självrisk	0	0	-50 000
Kabel-TV	-45 000	-44 400	-47 000
Bredband	0	-39 688	-118 000
	<b>-180 000</b>	<b>-220 547</b>	<b>-341 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-465 000	-532 370	-464 960
	<b>-465 000</b>	<b>-532 370</b>	<b>-464 960</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-3 155	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 900	-15 000
Föreningskostnader	-20 000	-17 626	-6 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-8 130	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-6 545	-1 000
Förvaltningsarvode	-111 000	-107 212	-108 000
Administration	-5 000	-3 529	-10 000
Konsultarvode	0	-1 900	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 800	-7 000
	<b>-163 000</b>	<b>-168 797</b>	<b>-154 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-102 000	-105 625	-102 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-1 000	0	-1 000
Bilersättning skattefri	0	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-33 175	-33 000
	<b>-139 000</b>	<b>-141 800</b>	<b>-142 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-557 000	-556 440	-557 000
Förbättringar	-60 000	-59 954	-60 000
Markanläggning	-8 000	-7 833	-8 000
	<b>-625 000</b>	<b>-624 227</b>	<b>-625 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 436 400</b>	<b>-3 061 012</b>	<b>-2 346 360</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 340 600</b>	<b>1 728 521</b>	<b>2 435 860</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	96	0
Låneräntor	-350 000	-459 777	-329 467
	<b>-350 000</b>	<b>-459 681</b>	<b>-329 467</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 990 600</b>	<b>1 268 840</b>	<b>2 106 393</b>

# 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](http://www.sbc.se)