

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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	
Mikael Arvidsson	Ledamot	
Marie-Louise Engberg	Ledamot	
Katarina Randevik	Ledamot	Avgått september 2022
Dragan Srakovic	Ledamot	
Mikael Alexandersson	Suppleant	
Adisa Smajlovic	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Alexandersson, Mikael Arvidsson, Marie-Louise Engberg, Armin Husic, Katarina Randevik och Adisa Smajlovic.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Elvy Käll	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mikael Blomkvist
Cecilia Sjökrans

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

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

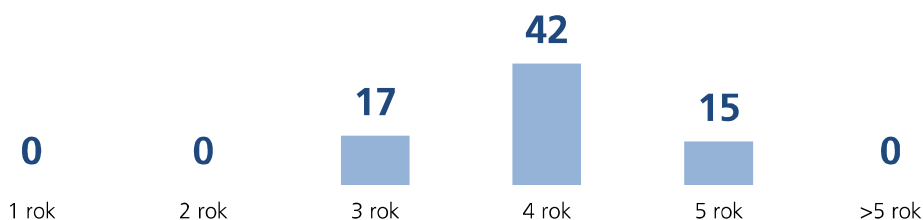
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 74 småhus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 167 m², varav 8 115 m² utgör boyta och 1 052 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 2010 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utvändig renovering av garagebyggnader	2021 - 2022	
Renovering av flertal fönsterytterbågar	2021 - 2022	
Lekplatser	2020	
Byte av samtliga tjänstefördelare inne i lägenheter samt huvudswitchar (internet)	2019	
Underhållsspolning av spillvattenledningar	2018	
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2017	Etapp 2 av 2
Underhåll yttre miljö, hårddytor samt nya P-platser mm	2017	12 st nya P-platser
Underhåll garage, ytterväggar	2017	Avser panelbyte samt ommålning
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2016	Etapp 1 av 2
Planerat underhåll	År	
Utvändig renovering av garagebyggnad	2023	
Rengöring ventilationskanaler	2023-2024	
Byte armaturer utebelysning	2024	

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

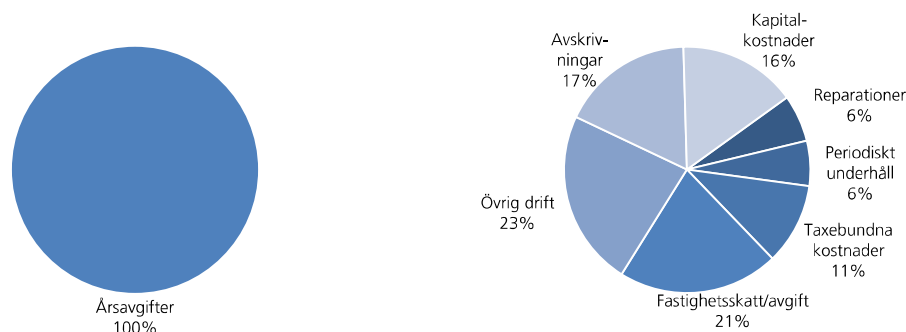
Föreningens ekonomi är mer ansträngd än tidigare. Den största anledningen är kraftigt höjda kapitalkostnader (räntekostnader) som en direkt följd av inflationen och ekonomiläget både i Sverige och i övriga världen. Utöver detta har entreprenören för yttre skötsel och snöröjning/halkbekämpning valt att säga upp sitt avtal med föreningen vilket gör att förvaltningskostnader för 2023 uppskattas hamna på en högre nivå än tidigare åren.

Styrelsen har trots detta beslutat att inte höja årsavgifter. Detta har möjliggjorts genom justering av budgetposterna för 2023 samt omprioritering. Ekonomin bevakas fortlöpande och en eventuell höjning av årsavgifter kan inte uteslutas under 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 027 769	3 706 028
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 421 118	4 805 272
Finansiella intäkter	4 904	531
Minskning kortfristiga fordringar	71 202	1 319
Ökning av kortfristiga skulder	0	454 581
	4 497 224	5 261 703
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 170 562	2 090 685
Finansiella kostnader	501 846	324 278
Minskning av långfristiga skulder	875 000	2 525 000
Minskning av kortfristiga skulder	296 024	0
	3 843 432	4 939 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 681 560	4 027 769
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	653 792	321 740

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal gällande yttre skötsel och snöröjning/halkbekämpning har sagts upp av entreprenören.

Planerat underhåll av flertal garagebyggnader har utförts.

Besiktning av lekplatser har utförts.

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: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	589	582	647
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 350	4 458	4 717	5 046
Elkostnad/m ² totalyta	8	5	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	1	2	1	1
Vattenkostnad/m ² totalyta	5	4	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	40	56	51
Soliditet (%)	28	25	22	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 181	1 794	1 269	2 328
Nettoomsättning (tkr)	4 411	4 778	4 785	5 309

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 115 m² bostäder och 1 052 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	7 402 451	1 173 000	-234 224	6 463 675
S:a bundet eget kapital	10 836 447	1 173 000	-234 224	9 897 671
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 820 322	855 516	0	964 806
Årets resultat	1 181 142	1 181 142	-1 794 292	1 794 292
S:a fritt eget kapital	3 001 464	2 036 658	-1 794 292	2 759 098
S:a eget kapital	13 837 911	3 209 658	-2 028 516	12 656 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 181 142
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 993 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 173 000
summa balanserat resultat	3 001 464

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 001 464
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 410 673	4 777 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 445	27 580
Summa rörelseintäkter		4 421 118	4 805 272
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 796 483	-1 760 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 701	-187 327
Personalkostnader	Not 6	-143 379	-142 641
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 472	-596 548
Summa rörelsekostnader		-2 743 034	-2 687 233
RÖRELSERESULTAT		1 678 084	2 118 039
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 904	531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 846	-324 278
Summa finansiella poster		-496 942	-323 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 181 142	1 794 292
ÅRETS RESULTAT		1 181 142	1 794 292

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	44 930 857	45 503 329
Summa materiella anläggningstillgångar	44 930 857	45 503 329
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 930 857	45 503 329
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 832 487	4 244 414
Summa kortfristiga fordringar	4 832 487	4 244 414
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 962	8 445
Summa kassa och bank	2 962	8 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 835 449	4 252 860
SUMMA TILLGÅNGAR	49 766 306	49 756 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll	Not 10	7 402 451	6 463 675
Summa bundet eget kapital		10 836 447	9 897 671
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 820 322	964 806
Årets resultat		1 181 142	1 794 292
Summa fritt eget kapital		3 001 464	2 759 098
SUMMA EGET KAPITAL		13 837 911	12 656 769
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 300 000	36 175 000
Leverantörsskulder		86 500	605 956
Skatteskulder		86 745	60 075
Övriga skulder		0	-120 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	455 150	379 383
Summa kortfristiga skulder		35 928 395	37 099 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 766 306	49 756 188

Noter

Belopp anges i svenska 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 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 395 468	4 777 680
Överlåtelse/pantsättning	15 215	0
Öresutjämnning	-10	12
	4 410 673	4 777 692

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	7 031	0
Återbäring försäkringsbolag	0	23 120
Övriga intäkter	3 414	4 460
	10 445	27 580

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	107 643	127 528
	Fastighetsskötsel beställning	11 743	3 422
	Snöröjning/sandning	48 818	75 108
	Gemensamma utrymmen	756	0
	Sophantering	11 719	15 000
	Gård	5 433	3 424
	Förbrukningsmateriel	2 207	2 124
	Brandskydd	576	408
	Fordon	0	1 388
		188 895	228 402
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 500	0
	VVS	10 850	35 901
	Värmeanläggning/undercentral	21 410	84 274
	Ventilation	756	18 632
	Elinstallationer	0	3 760
	Tak	5 947	0
	Fönster	106 802	5 246
	Balkonger/altaner	0	4 839
	Garage/parkering	47 571	15 797
	Vattenskada	0	4 799
		197 836	173 248
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	73 050
	Tak	0	57 500
	Garage/parkering	188 750	103 674
		188 750	234 224
	Taxebundna kostnader		
	El	71 069	41 429
	Värme	10 267	12 709
	Vatten	42 253	32 421
	Sophämtning/renhållning	222 847	201 267
		346 436	287 826
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 599	139 715
	Kabel-TV	40 793	35 798
	Bredband	2 688	2 688
		189 080	178 201
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	685 486	658 816
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 796 483	1 760 717

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 208	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 439
	Juridiska åtgärder	900	0
	Inkassering avgift/hyra	513	1 032
	Hysesförluster	4	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 300
	Föreningskostnader	8 862	19 376
	Styrelseomkostnader	5 103	6 520
	Förvaltningsarvode	112 003	109 608
	Administration	29 543	2 648
	Korttidsinventarier	5 228	1 138
	Konsultarvode	45 617	22 406
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 860
		230 701	187 327

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 102	110 402
	Sociala kostnader	32 277	32 239
		143 379	142 641

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	556 440	556 440
	Förbättringar	15 350	35 677
	Markanläggning	682	4 431
		572 472	596 548

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 666 202	57 666 202
	Utgående anskaffningsvärde	57 666 202	57 666 202
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 162 873	-11 566 325
	Årets avskrivningar enligt plan	-572 472	-596 548
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 735 345	-12 162 873
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 930 857	45 503 329
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 552 000	3 552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 029 000	41 288 000
	Taxeringsvärde mark	35 576 000	19 388 000
		105 605 000	60 676 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 724 000	58 256 000
	Lokaler	2 881 000	2 420 000
		105 605 000	60 676 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	86 479	157 681
	Skattefordran	67 410	67 410
	Klientmedel hos SBC	3 623 870	2 968 829
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 494
		4 832 487	4 244 414
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	6 463 675	4 362 447
	Reservering enligt stadgar	1 173 000	1 350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	751 228
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-234 224	0
	Vid årets slut	7 402 451	6 463 675

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,324 %	11 723 509	11 723 509	2023-01-28
Swedbank	3,289 %	10 000 000	10 000 000	2023-03-28
Swedbank	3,289 %	4 076 491	4 951 491	2023-03-28
Swedbank	3,289 %	9 500 000	9 500 000	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		35 300 000	36 175 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 300 000	-36 175 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 800 000 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 272 000	54 272 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	54 899	29 757
Avgifter och hyror	366 292	349 626
El	8 050	0
Vatten	8 481	0
Sophämtning/renhållning	17 428	0
	455 150	379 383

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtal gällande teknisk förvaltning har tecknats med PART fastighetsförvaltning AB. Avtalet har tecknats på ett (1) år.

Styrelsens underskrifter

Halmstad den / 2023

Armin Husic
Ordförande

Mikael Arvidsson
Ledamot

Marie-Louise Engberg
Ledamot

Katarina Randevik
Ledamot

Dragan Srakovcic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Elvy Käll
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskekroken 716408-1882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionsd 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 395 000	4 395 468	4 392 000
Överlåtelse/pantsättning	5 000	15 215	0
Öresutjämning	0	-10	0
Fakturerade kostnader	0	7 031	0
Återbäring försäkringsbolag	10 000	0	0
Övriga intäkter	0	3 414	0
	4 410 000	4 421 118	4 392 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-200 000	-107 643	-100 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-11 743	0
Snöröjning/sandning	-80 000	-48 818	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-756	0
Sopphantering	-17 000	-11 719	-16 000
Gård	-4 000	-5 433	-1 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 207	-2 000
Brandskydd	-700	-576	-400
Fordon	0	0	-300
	-308 700	-188 895	-144 700
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-4 500	0
VVS	-20 000	-10 850	-35 000
Värmeanläggning/undercentral	-50 000	-21 410	-50 000
Ventilation	-20 000	-756	-20 000
Elinstallationer	-20 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	0	-30 000
Tak	-10 000	-5 947	-10 000
Fönster	-20 000	-106 802	-50 000
Garage/parkering	-10 000	-47 571	-30 000
Vattenskada	0	0	-5 000
	-150 000	-197 836	-230 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	0	-250 000
Garage/parkering	-175 000	-188 750	-75 000
	-175 000	-188 750	-325 000
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-71 069	-45 000
Värme	-15 000	-10 267	-10 000
Vatten	-36 000	-42 253	-35 000
Sophämtning/renhållning	-225 000	-222 847	-210 000
	-340 000	-346 436	-300 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-154 000	0	-142 000
Kabel-TV	-40 000	-40 793	-55 000
Bredband	-3 000	-2 688	-2 600
	-197 000	-43 481	-199 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-465 000	-685 486	-465 000
	-465 000	-685 486	-465 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 208	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-4 000
Juridiska åtgärder	-1 000	-900	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-513	0
Hysesförluster	0	-4	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 750	-14 300
Föreningskostnader	-10 000	-8 862	-20 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-5 103	-9 000
Förvaltningsarvode	-121 000	-112 003	-113 000
Administration	-5 000	-29 543	-3 000
Korttidsinventarier	0	-5 228	0
Konsultarvode	-10 000	-45 617	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 970	-7 000
	-188 000	-230 701	-220 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-108 675	-99 692	-102 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-1 000	-8 410	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-33 500	-32 277	-33 000
	-146 175	-143 379	-139 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-557 000	-556 440	-557 000
Förbättringar	-16 000	-15 350	-36 000
Markanläggning	0	-682	-5 000
	-573 000	-572 472	-598 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 542 875	-2 597 435	-2 621 600
RÖRELSERESULTAT	1 867 125	1 823 683	1 770 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 828	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	76	0
Låneräntor	-880 435	-501 636	-315 000
Övriga räntekostnader	0	-210	0
	-880 435	-496 942	-315 000
RESULTAT	986 690	1 326 741	1 455 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se