



2021

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 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. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 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

Armin Husic	Ordförande
Mikael Arvidsson	Ledamot
Marie-Louise Engberg	Ledamot
Jenny Paulsson	Ledamot
Katarina Randevik	Ledamot

Dragan Srakovcic	Suppleant
Daniel Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie-Louise Engberg, Armin Husic, Dragan Srakovcic och Daniel Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 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 2022-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-06. Extra stämma på begäran av medlemmar och gällande byte av fönster, regler kring höga staket samt skötsel av trädgårdar.

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.

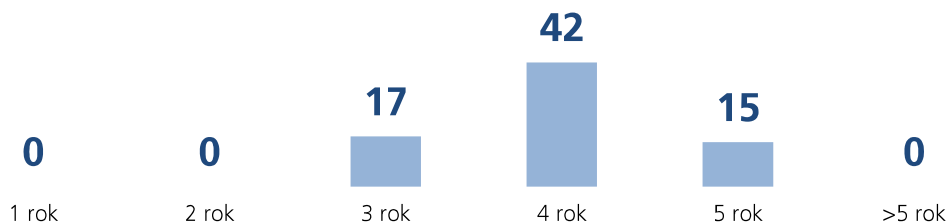
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 205 m², varav 8 115 m² utgör boyta 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 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021-11-10.

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	
Rengöring ventilationskanaler	2022-2023	
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 även fortsättningsvis stabil.

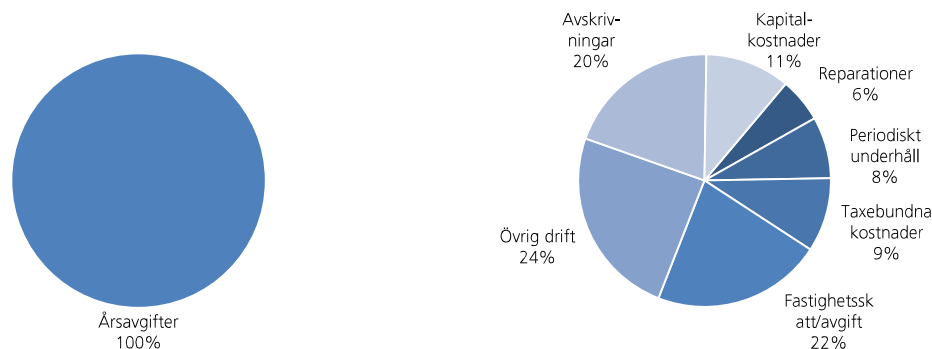
Omförhandling av låneräntor sker fortlöpande för att hålla nere kapitalkostnader.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 706 028	4 479 002
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 805 272	4 789 533
Finansiella intäkter	531	96
Minskning kortfristiga fordringar	1 319	0
Ökning av kortfristiga skulder	454 581	33 960
	5 261 703	4 823 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 090 685	2 436 785
Finansiella kostnader	324 278	459 777
Minskning av långfristiga skulder	2 525 000	2 700 000
	4 939 963	5 596 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 027 769	3 706 028
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	321 740	-772 973

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklarationen för samtliga hus togs fram och gäller i 10 år.

Renovering av garage med fortsättning år 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	582	647	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 458	4 717	5 046	5 204
Elkostnad/m ² totalyta	5	5	5	4
Värmekostnad/m ² totalyta	2	1	1	1
Vattenkostnad/m ² totalyta	4	4	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	56	51	37
Soliditet (%)	25	22	19	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 794	1 269	2 328	2 975
Nettoomsättning (tkr)	4 778	4 785	5 309	5 708

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	6 463 675	1 350 000	751 228	4 362 447
S:a bundet eget kapital	9 897 671	1 350 000	751 228	7 796 443
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	964 806	-1 350 000	517 612	1 797 195
Årets resultat	1 794 292	1 794 292	-1 268 840	1 268 840
S:a fritt eget kapital	2 759 098	444 292	-751 228	3 066 034
S:a eget kapital	12 656 769	1 794 292	0	10 862 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 794 292
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 314 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 350 000
summa balanserat resultat	2 759 098

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

234 224
2 993 322

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 777 692	4 784 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 580	4 841
Summa rörelseintäkter		4 805 272	4 789 533
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 760 717	-2 126 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 327	-168 797
Personalkostnader	Not 6	-142 641	-141 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-596 548	-624 227
Summa rörelsekostnader		-2 687 233	-3 061 012
RÖRELSERESULTAT		2 118 039	1 728 521
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		531	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 278	-459 777
Summa finansiella poster		-323 747	-459 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 794 292	1 268 840
ÅRETS RESULTAT		1 794 292	1 268 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	45 503 329	46 099 877
Summa materiella anläggningstillgångar	45 503 329	46 099 877
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 503 329	46 099 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 244 414	3 925 217
Summa kortfristiga fordringar	4 244 414	3 925 217
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 445	7 221
Summa kassa och bank	8 445	7 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 252 860	3 932 438
SUMMA TILLGÅNGAR	49 756 188	50 032 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll	Not 10	6 463 675	4 362 447
Summa bundet eget kapital		9 897 671	7 796 443
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		964 806	1 797 195
Årets resultat		1 794 292	1 268 840
Summa ansamlad förlust		2 759 098	3 066 034
SUMMA EGET KAPITAL		12 656 769	10 862 477
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	-700 000
Summa långfristiga skulder		0	-700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 175 000	39 400 000
Leverantörsskulder		605 956	91 270
Skatteskulder		60 075	0
Övriga skulder		-120 995	-4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	379 383	378 572
Summa kortfristiga skulder		37 099 419	39 869 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 756 188	50 032 315

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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 777 680	4 777 680
Gästlägenhet	0	7 000
Öresutjämning	12	12
	4 777 692	4 784 692

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	23 120	0
Övriga intäkter	4 460	4 841
	27 580	4 841

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	127 528	125 263
	Fastighetsskötsel beställning	3 422	0
	Snöröjning/sandning	75 108	4 300
	Myndighetstillsyn	0	40 625
	Sophantering	15 000	11 562
	Gård	3 424	980
	Förbrukningsmateriel	2 124	1 724
	Brandskydd	408	400
	Fordon	1 388	511
		228 402	185 365
	Reparationer		
	VVS	35 901	24 213
	Värmeanläggning/undercentral	84 274	37 551
	Ventilation	18 632	22 962
	Elinstallationer	3 760	6 453
	Huskropp utvändigt	0	7 705
	Fasad	0	21 630
	Fönster	5 246	20 627
	Balkonger/altaner	4 839	0
	Mark/gård/utemiljö	0	10 210
	Garage/parkering	15 797	1 875
	Vattenskada	4 799	5 829
		173 248	159 055
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	73 050	0
	Tak	57 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	751 228
	Garage/parkering	103 674	0
		234 224	751 228
	Taxebundna kostnader		
	El	41 429	39 779
	Värme	12 709	6 917
	Vatten	32 421	32 475
	Sophämtning/renhållning	201 267	198 452
		287 826	277 623
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 715	136 459
	Kabel-TV	35 798	44 400
	Bredband	2 688	39 688
		178 201	220 547
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	658 816	532 370
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 760 717	2 126 188

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 439	3 155
	Inkassering avgift/hyra	1 032	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 300	13 900
	Föreningskostnader	19 376	17 626
	Styrelseomkostnader	6 520	8 130
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 545
	Förvaltningsarvode	109 608	107 212
	Administration	2 648	3 529
	Korttidsinventarier	1 138	0
	Konsultarvode	22 406	1 900
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 860	6 800
		187 327	168 797
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 402	108 625
	Sociala kostnader	32 239	33 175
		142 641	141 800
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	556 440	556 440
	Förbättringar	35 677	59 954
	Markanläggning	4 431	7 833
		596 548	624 227

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-11 566 325	-10 942 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-596 548	-624 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 162 873	-11 566 325
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 503 329	46 099 877
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	157 681	92 629
	Skattefordran	67 410	133 781
	Klientmedel hos SBC	2 968 829	3 698 807
	Räntekonto hos SBC	1 050 494	0
		4 244 414	3 925 217
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 362 447	2 804 509
	Reservering enligt stadgar	1 350 000	1 760 000
	Reservering enligt stämmobeslut	751 228	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-202 062
	Vid årets slut	6 463 675	4 362 447

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,800 %	4 951 491	5 476 491	Rörligt
Swedbank	0,800 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Swedbank	0,800 %	9 500 000	9 500 000	Rörligt
Swedbank	0,820 %	11 723 509	13 723 509	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		36 175 000	38 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 175 000	-39 400 000	
		0	-700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 675 000 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	54 272 000	54 272 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	29 757	22 364
Avgifter och hyror	349 626	356 208
	379 383	378 572

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Postboxar monteras och tas i drift under första kvartalet 2022.

Lås på garageportar planeras bytas ut under 2022.

Under 2022 utförs 5-års garantibesiktning av utvändig målning av bostadshus som gjordes 2017. Vid detta tillfälle planeras även utvändig översyn av fönster samt garagebyggnader så kompletterande arbeten kan beställas och utföras samtidigt som eventuella besiktningssmärkningar.

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

Styrelsens underskrifter

Halmstad den / 2022

Armin Husic
Ordförande

Mikael Arvidsson
Ledamot

Marie-Louise Engberg
Ledamot

Jenny Paulsson
Ledamot

Katarina Randevik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Niklas Nyberg
Extern revisor
Ernst & Young AB

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 2021-01-01-2021-12-31.

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 2021 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 2021-01-01-2021-12-31 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 tryggande 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Elvy Käll
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 392 000	4 777 680	4 777 000
Öresutjämnning	0	12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	23 120	0
Övriga intäkter	0	4 460	0
	4 392 000	4 805 272	4 777 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-100 000	-127 528	-95 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-3 422	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-75 108	-21 000
Sophantering	-16 000	-15 000	-16 000
Gård	-1 000	-3 424	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 124	-1 000
Brandskydd	-400	-408	-400
Fordon	-300	-1 388	0
	-144 700	-228 402	-137 400
Reparationer			
VVS	-35 000	-35 901	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-50 000	-84 274	-40 000
Ventilation	-20 000	-18 632	-20 000
Elinstallationer	0	-3 760	-20 000
Bredband	0	0	-3 000
Huskropp utvändigt	-30 000	0	0
Tak	-10 000	0	-15 000
Fönster	-50 000	-5 246	-20 000
Balkonger/altaner	0	-4 839	0
Garage/parkering	-30 000	-15 797	-30 000
Vattenskada	-5 000	-4 799	-15 000
	-230 000	-173 248	-193 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-73 050	0
Ventilation	-250 000	0	-250 000
Tak	0	-57 500	0
Garage/parkering	-75 000	-103 674	0
	-325 000	-234 224	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-41 429	-41 000
Värme	-10 000	-12 709	-9 000
Vatten	-35 000	-32 421	-33 000
Sophämtning/renhållning	-210 000	-201 267	-201 000
	-300 000	-287 826	-284 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-142 000	-139 715	-135 000
Kabel-TV	-55 000	-35 798	-45 000
Bredband	-2 600	-2 688	0
	-199 600	-178 201	-180 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-465 000	-658 816	-465 000
	-465 000	-658 816	-465 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 439	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 032	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 300	-14 300	-14 000
Föreningskostnader	-20 000	-19 376	-20 000
Styrelseomkostnader	-9 000	-6 520	-3 000
Förvaltningsarvode	-113 000	-109 608	-111 000
Administration	-3 000	-2 648	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 138	0
Konsultarvode	-50 000	-22 406	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 860	-7 000
	-220 300	-187 327	-163 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-102 000	-107 402	-102 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-32 239	-33 000
	-139 000	-142 641	-139 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-557 000	-556 440	-557 000
Förbättringar	-36 000	-35 677	-60 000
Markanläggning	-5 000	-4 431	-8 000
	-598 000	-596 548	-625 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 621 600	-2 687 233	-2 436 400
RÖRELSERESULTAT	1 770 400	2 118 039	2 340 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	494	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-315 000	-323 874	-350 000
Övriga räntekostnader	0	-404	0
	-315 000	-323 747	-350 000
RESULTAT	1 455 400	1 794 292	1 990 600

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se