



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Fiskekroken

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 2018 och 2050.
- 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 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 2010-11-09 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Lars Jörgen Mikael Arvidsson	Ledamot
Marie-Louise Engberg	Ledamot
Armin Husic	Ledamot
Anna Katarina Randevik	Ledamot
Dragan Srakovic	Ledamot

Jenny Linda Paulsson	Suppleant
Olof Daniel Svensson	Suppleant

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

Lars Jörgen Mikael Arvidsson, Jenny Linda Paulsson, Anna Katarina Randevik, Dragan Srakovic 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 2018-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-11. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

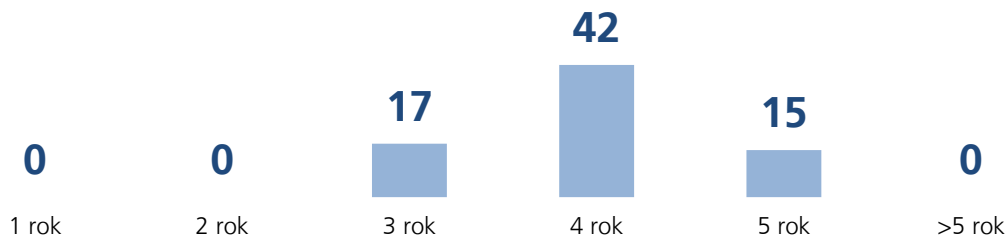
Värdeåret är 1986.

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 Ålvägen 1

### Kommentar

Lokalen kan hyras för fest och andra aktiviteter

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsspolning av spillvattenledningar	2018	
Underhåll garage ytterväggar	2017	Avser panelbyte samt ommålning
Underhåll yttre miljö, hårddytor samt nya P-platser mm	2017	12 st nya P-platser
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2017	Etapp 2 av 2
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2016	Etapp 1 av 2
Planerat underhåll	År	
Lekplatser	2019	
Omläggning körbar yta, maskin	2021	
Byte armaturer utebelysning	2022	
Rengöring ventilationskanaler	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fibernät	Halmstads Stadsnät
Diverse medlemskap	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Luleå energi
Fastighetskötsel (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

I slutet av 2018 gjordes en extra amortering på ca 1 mkr.

I början av 2019 kommer en extra amortering att göras på ca 600 tkr.

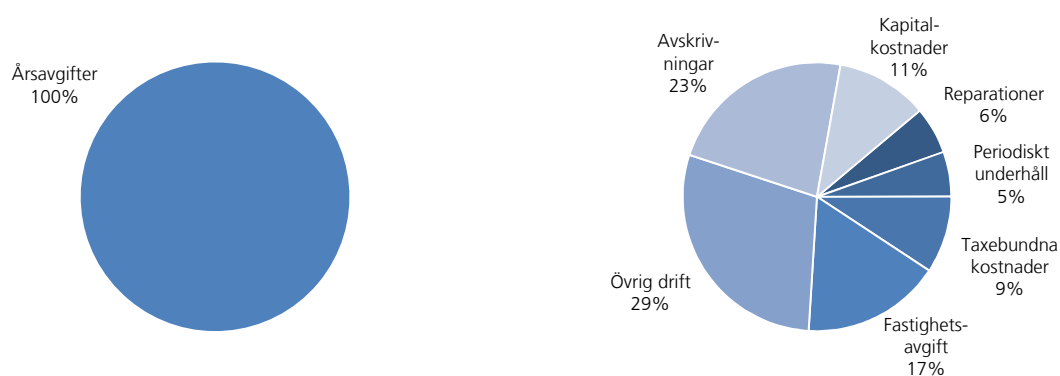
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 7,40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 474 189</b>	<b>3 550 414</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 714 259	6 187 142
Finansiella intäkter	86	183
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 161
Ökning av kortfristiga skulder	0	357 238
	<b>5 714 345</b>	<b>6 568 724</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 813 940	7 387 493
Finansiella kostnader	301 376	557 455
Ökning av kortfristiga fordringar	15 744	0
Minskning av långfristiga skulder	1 700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	448 943	0
	<b>4 280 003</b>	<b>8 644 948</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 908 531</b>	<b>1 474 189</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 434 342</b>	<b>-2 076 224</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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolning av spillvattenledningar har gjorts.

Föreningens lokal har renoverats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 132

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	696	751	751	751
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 204	5 411	5 497	5 582
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	4	4	4	4
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	1	1	1
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	4	4	3	3
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	68	99	168
Soliditet (%)	14	9	13	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 975	-2 382	-1 130	2 608
Nettoomsättning (tkr)	5 708	6 165	6 165	6 163

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	1 200 000	1 200 000	-1 200 000	1 200 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 633 996</b>	<b>1 200 000</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>4 633 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-342 751	-1 200 000	-1 181 850	2 039 100
Årets resultat	2 974 801	2 974 801	2 381 850	-2 381 850
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 632 050</b>	<b>1 774 801</b>	<b>1 200 000</b>	<b>-342 751</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 266 046</b>	<b>2 974 801</b>	<b>0</b>	<b>4 291 245</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 974 801
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	857 249
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 200 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 632 050</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>145 491</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 777 541</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 708 302	6 165 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 957	21 859
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 714 259</b>	<b>6 187 142</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 469 104	-7 062 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 042	-189 609
Personalkostnader	Not 6	-137 794	-134 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 227	-624 227
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 438 167</b>	<b>-8 011 720</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 276 092</b>	<b>-1 824 578</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 376	-557 455
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-301 290</b>	<b>-557 272</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 974 801</b>	<b>-2 381 850</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 974 801</b>	<b>-2 381 850</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	47 348 331	47 972 558
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>47 348 331</b>	<b>47 972 558</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>47 348 331</b>	<b>47 972 558</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	33	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 143 856	1 702 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 143 889</b>	<b>1 702 507</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	10 338	1 635
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 338</b>	<b>1 635</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 154 227</b>	<b>1 704 142</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 502 558</b>	<b>49 676 700</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 200 000	1 200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 633 996</b>	<b>4 633 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-342 751	2 039 100
Årets resultat		2 974 801	-2 381 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 632 050</b>	<b>-342 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 266 046</b>	<b>4 291 245</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 925 000	43 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 925 000</b>	<b>43 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	775 000	700 000
Leverantörsskulder		132 984	572 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	403 528	413 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 311 512</b>	<b>1 685 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 502 558</b>	<b>49 676 700</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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 708 100	6 159 732
Hyror lokaler	0	5 250
Öresutjämning	202	301
	<b>5 708 302</b>	<b>6 165 283</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	0	19 007
Övriga intäkter	5 957	2 852
	<b>5 957</b>	<b>21 859</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	80 748	94 178
	Fastighetskötsel beställning	43 164	656
	Snöröjning/sandning	20 077	18 932
	Gemensamma utrymmen	28 234	2 265
	Sophantering	0	3 750
	Gård	1 187	1 385
	Förbrukningsmateriel	514	1 463
	Brandskydd	944	375
		<b>174 867</b>	<b>123 004</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	1 575	11 781
	VVS	30 668	20 425
	Värmeanläggning/undercentral	19 927	8 355
	Ventilation	0	8 425
	Elinstallationer	0	9 577
	Bredband	20 963	14 042
	Mark/gård/utemiljö	25 401	0
	Garage/parkering	9 005	5 854
	Skador/klotter/skadegörelse	46 250	0
	Vattenskada	0	23 939
		<b>153 789</b>	<b>102 398</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	45 616	0
	VVS	99 875	3 906
	Huskropp utvändigt	0	4 684 115
	Mark/gård/utemiljö	0	1 143 873
		<b>145 491</b>	<b>5 831 894</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 646	30 917
	Värme	9 549	9 076
	Vatten	32 245	30 472
	Sophämtning/renhållning	178 846	181 911
		<b>255 286</b>	<b>252 376</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	120 994	112 699
	Kabel-TV	44 400	44 300
	Bredband	113 157	111 000
		<b>278 551</b>	<b>267 999</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>461 120</b>	<b>485 320</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 469 104</b>	<b>7 062 991</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	707	0
	Tele- och datakommunikation	3 462	5 619
	Juridiska åtgärder	14 633	5 944
	Hysesförluster	0	23
	Revisionsarvode extern revisor	13 700	13 625
	Föreningskostnader	5 973	29 721
	Styrelseomkostnader	16 918	829
	Fritids- och trivselkostnader	123	769
	Studieverksamhet	0	1 156
	Förvaltningsarvode	102 418	98 734
	Administration	11 840	5 563
	Korttidsinventarier	8 238	4 708
	Konsultarvode	22 500	16 518
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	6 400
		<b>207 042</b>	<b>189 609</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	105 284	104 660
	Kostnadsersättningar	2 408	555
	Sociala kostnader	30 102	29 678
		<b>137 794</b>	<b>134 893</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 693 644	-9 069 417
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 227	-624 227
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 317 871</b>	<b>-9 693 644</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47 348 331</b>	<b>47 972 558</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>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	92 629	92 332
	Skattefordran	137 621	137 621
	Klientmedel hos SBC	2 898 192	1 472 554
	Fordringar	15 414	0
		<b>3 143 856</b>	<b>1 702 507</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 200 000	3 166 231
	Reservering enligt stadgar	1 200 000	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 200 000	-3 166 231
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,640 %	9 500 000	9 500 000	2019-06-28
Swedbank	0,640 %	8 776 491	9 050 000	2019-06-28
Swedbank	0,760 %	10 000 000	10 000 000	2018-12-28
Swedbank	0,640 %	700 000	2 126 491	2019-06-28
Swedbank	0,520 %	13 723 509	13 723 509	2019-07-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>42 700 000</b>	<b>44 400 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-775 000	-700 000	
		<b>41 925 000</b>	<b>43 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 825 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	54 272 000	54 272 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	12 205	7 146
Avgifter och hyror	391 323	406 268
	<b>403 528</b>	<b>413 414</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har fattat beslut om att föreningens lekplatser skall ses över och renoveras under 2019.

Uppgradering av IT utrustning kommer att göras p.g.a. föråldrade och begränsade komponenter. Uppgraderingen innebär byte av huvudswitchar och tjänstefördelare (de som inte redan är utbytta). Detta kommer möjliggöra bredbandshastigheter på över 100 Mbit/s som är maximum hastighet med nuvarande utrustning. Utbytet är planerat att utföras i slutet av 2019 av Halmstads stadsnät.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HALMSTAD den 23, 5 2019

  
Lars Jörgen Mikael Arvidsson  
Ledamot

  
Marie-Louise Engberg  
Ledamot

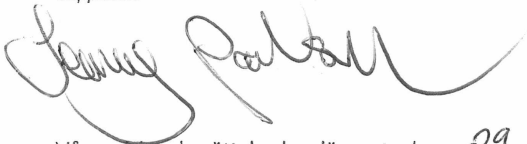
  
Armin Husic  
Ledamot

Anna Katarina Randevik  
Ledamot



Jenny Paulsson  
Suppleant

Daniel Svensson  
Suppleant





Vår revisionsberättelse har lämnats den 29, 5 2019

  
Maria Lugnö  
Extern revisor

  
Elvy Käll  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31).

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

### **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 2018-01-01-2018-12-31 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 revisionsssed 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 tryggt 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.

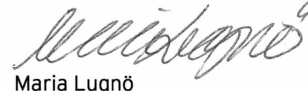
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 29 maj 2019

Ernst & Young AB

  
Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor

  
Elvy Käll  
Förtroendevald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 308 513	5 708 100	5 708 079
Hyror lokaler	5 000	0	0
Öresutjämning	0	202	0
Återbäring försäkringsbolag	19 000	0	0
Övriga intäkter	5 000	5 957	5 000
	<b>5 337 513</b>	<b>5 714 259</b>	<b>5 713 079</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-117 000	-80 748	-150 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-43 164	-65 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-20 077	-35 000
Gemensamma utrymmen	0	-28 234	-4 000
Sophantering	-7 500	0	-7 500
Gård	-2 000	-1 187	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-514	-4 000
Brandskydd	-1 000	-944	-375
	<b>-148 500</b>	<b>-174 867</b>	<b>-267 875</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-64 000	0	0
Lås	0	-1 575	-10 000
VVS	-20 000	-30 668	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-30 000	-19 927	-10 000
Ventilation	-20 000	0	-10 000
Elinstallationer	0	0	-2 000
Bredband	-5 000	-20 963	-10 000
Tak	-20 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	-25 401	0
Garage/parkering	-7 500	-9 005	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-46 250	0
Vattenskada	-25 000	0	-20 000
	<b>-196 500</b>	<b>-153 789</b>	<b>-87 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-45 616	0
VVS	0	-99 875	-150 000
Bredband	-100 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-350 000	0	-10 000
Garage/parkering	-150 000	0	-50 000
	<b>-600 000</b>	<b>-145 491</b>	<b>-210 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-35 000	-34 646	-32 000
Värme	-10 000	-9 549	-10 000
Vatten	-31 000	-32 245	-30 000
Sophämtning/renhållning	-190 000	-178 846	-190 000
	<b>-266 000</b>	<b>-255 286</b>	<b>-262 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-118 000	-120 994	-110 000
Kabel-TV	-47 000	-44 400	-44 600
Bredband	-116 000	-113 157	-114 000
	<b>-281 000</b>	<b>-278 551</b>	<b>-268 600</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-462 000	-461 120	-461 120
	<b>-462 000</b>	<b>-461 120</b>	<b>-461 120</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-707	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-3 462	-3 000
Juridiska åtgärder	-100 000	-14 633	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 700	-14 000
Föreningskostnader	-30 000	-5 973	-60 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-16 918	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-123	-1 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-104 000	-102 418	-110 000
Administration	-8 000	-11 840	-7 000
Korttidsinventarier	-5 000	-8 238	0
Konsultarvode	-100 000	-22 500	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 530	-6 500
	<b>-383 000</b>	<b>-207 042</b>	<b>-251 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-101 000	-101 800	-100 800
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-1 000	-484	0
Arvoden ej styrelsemedlemmar	0	0	-1 000
Bilersättning skattefri	-2 000	-2 258	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-150	0
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-30 102	-32 300
	<b>-140 000</b>	<b>-137 794</b>	<b>-137 100</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-557 000	-556 440	-556 500
Förbättringar	-60 000	-59 954	-60 000
Markanläggning	-8 000	-7 833	-7 800
	<b>-625 000</b>	<b>-624 227</b>	<b>-624 300</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 102 000</b>	<b>-2 438 167</b>	<b>-2 569 495</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 235 513</b>	<b>3 276 092</b>	<b>3 143 584</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	84	0
Låneräntor	-350 000	-301 376	-1 024 360
	<b>-350 000</b>	<b>-301 290</b>	<b>-1 023 860</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 885 513</b>	<b>2 974 801</b>	<b>2 119 724</b>