



Årsredovisning 2025

Brf Fiskpigan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Fiskpigan med säte i Trosa org.nr. 769613-5479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trosa kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskpigan 4	2005-12-09	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 806
5	garageplatser	90
12	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	80
Totalt 35 objekt		1 976

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Kindstrand	Ordförande
Christer Sandberg	Ledamot
Marianne Rudenschöld	Ledamot
Christina Taborelli	Ledamot
Stig Thörnström	Ledamot
Susanne Weinberg-Krakowski	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané Kungsbron Borevision AB med Andreas Holman Kungsbron Borevision AB som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Margareta Lemke (sammanställande) och Agneta Kindstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-31.

Amortering av ett av lånen gjordes med 300.000 kr 2025-12-30.
Fastighetsförsäkringen har utökats med styrelseansvarsförsäkring.

Underhåll

Underhållsåtgärder som har utförts under året:
Grönmalning östra fasaden hus A.
Målning av panel ovanför balkongtak mot yttertak södra sidan hus A.
Lagning och målning dörr till elskåp vid hus B.
Vitmalning trälistor runt fönster lokalen.
Ramp till sophuset har byggts p.g.a. nya sopsorteringssystemet.
Utbyte av 12 st styrsko-foder på hisskorg.
Relining avlopp lgh M

Föreningen har en 50-årig underhållsplan, som upprättades i början av år 2022. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Städdagar på gården genomfördes den 24/5 och 18/10 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Fasadmålning innergård, staket & sophus, plåtning räcken och plank
2018	Fasadmålning grön panel
2018	Byte av trädäck hus C
2019	Oljning av altaner framför entrédörrar
2020	Byte trädäck lgh G, H, I, J, K
2021	Byte trädäck lgh A, B, C
2021	Byte balkonggolv lgh O, P, R
2022	Nytt vitt träplank runt parkeringen och byte läkt på grindar, ny grindöppnare till parkeringens grind
2022	Förbättringsmålning fasader gavlar
2022	Behandling nya trätrallar lgh G, H, I, J, K, A, B, C.
2022	Rengöring ventilationskanaler i lägenheterna
2022	Förråd monterade i garage nr 6
2023	Ny ventilationsanläggning i affärslokalen
2023	Driftoptimering av värmesystemet
2025	Invändig målning i lokalen
2025	OVK besiktning

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör - Avtalstyp

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Alt Hiss i Sthlm AB - Hiss
Vattenfall - Elnät
Telge Energi - Elavtal
Statkraft - Fjärrvärme
Trosa Kommun - Vatten & Renhållning
Orca - Snöröjning
Telia - TV, bredband & IP telefoni
Länsförsäkringar Södermanland - Fastighetsförsäkring
HP Klimatservice AB - Ventilation

Vicevärdssysslor och viss fastighetsskötsel har utförts av medlemmar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Målning grönt staket vid parkering, målning staket mot Ö Långgatan, oljning trätrallar loftgångar, fasadmålning vit och grön. Byte motorvärmarruttag, byte takfläktar och fläktaggregat, byte automatik garageportar. Smidesräcken, strykning 2 ggr, fönstermålning utsida, fönsterdörrar målning utsida, dörrar med glasruta målning utsida, målning sophus

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	171	14	100	69
Skuldsättning, kr/kvm	7 136	7 287	7 898	8 388	8 441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 807	7 973	8 248	8 760	8 815
Räntekänslighet, %	10	10	13	17	17
Energikostnad, kr/kvm	253	227	199	189	180
Årsavgifter, kr/kvm	813	813	681	547	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	79	78	78
Totala intäkter, kr/kvm	915	919	829	671	675
Nettoomsättning, tkr	1 800	1 805	1 549	1 262	1 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	-678	-574	-886	-912	-827
Soliditet, %	73	73	73	72	72

Förklaring av nyckeltalen, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 346 312 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 182 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	47 030 000	0	0	47 030 000
Underhållsfond, kr	811 635	0	37 311	848 946
S:a bundet eget kapital, kr	47 841 635	0	37 311	47 878 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 094 120	-573 979	-37 311	-7 705 411
Årets resultat, kr	-573 979	573 979	-677 969	-677 969
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 668 099	0	-715 280	-8 383 380
S:a eget kapital, kr	40 173 536	0	-677 969	39 495 566

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 133 689 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 668 099
Årets resultat, kr	-677 969
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 689
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 383 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 383 379

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 799 586	1 804 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 139	11 511
Summa Rörelseintäkter		1 808 725	1 816 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 021 476	-841 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 039	-51 705
Personalkostnader	Not 6	-6 811	-2 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-903 185	-911 686
Summa Rörelsekostnader		-1 986 511	-1 807 491
Rörelseresultat		-177 786	8 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-844	6 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 339	-589 446
Summa Finansiella poster		-500 183	-582 844
Resultat efter finansiella poster		-677 969	-573 979
Resultat före skatt		-677 969	-573 979
Årets resultat		-677 969	-573 979

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 53 522 847 54 426 031

Summa Materiella anläggningstillgångar

53 522 847 54 426 031

Summa Anläggningstillgångar

53 522 847 54 426 031

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 194 591 148 258

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 388 58 235

Summa Kortfristiga fordringar

252 979 206 493

Kassa och bank

Kassa och bank

222 891 222 891

Summa Kassa och bank

222 891 222 891

Summa Omsättningstillgångar

475 870 429 384

Summa Tillgångar

53 998 717 54 855 416

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 030 000	47 030 000
Fond för yttre underhåll	848 946	811 635
Summa Bundet eget kapital	47 878 946	47 841 635

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 705 411	-7 094 120
Årets resultat	-677 969	-573 979
Summa Ansamlad förlust	-8 383 380	-7 668 099

Summa Eget kapital

39 495 567 **40 173 536**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	14 100 000	0
Summa Långfristiga skulder		14 100 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	14 400 000
Leverantörsskulder		95 726	67 804
Skatteskulder		1 098	3 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	306 326	210 505
Summa Kortfristiga skulder		403 150	14 681 880

Summa Skulder

14 503 150 **14 681 880**

Summa Eget kapital och skulder

53 998 717 **54 855 416**

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-177 786	8 865
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	903 185	911 686
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	903 185	911 686
Erhållen ränta	-844	6 602
Erlagd ränta	-453 369	-591 475
	271 186	335 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-174	-6 108
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	75 300	-6 015
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	75 125	-12 123
	346 312	323 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-495 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-495 000
	46 312	-171 445
Årets kassaflöde	371 135	542 580
Likvida medel vid årets början	417 447	371 135
Likvida medel vid årets slut		

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 407 120	1 407 120
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	61 200	61 200
	Hyror lokaler	209 268	206 028
	Hyror garage och parkeringsplatser	123 600	123 600
	Hyror övrigt	3 600	3 000
	Övriga primära intäkter	13 218	11 347
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 818 006	1 812 295
	Hysesbortfall	-18 420	-7 450
	<i>Summa</i>	-18 420	-7 450
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 799 586	1 804 845

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	11 511
	Övriga intäkter	9 139	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 139	11 511

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-56 916	-58 243
	Snö och halk-bekämpning	-18 438	-36 425
	Reparationer	-121 070	-113 252
	Planerat underhåll	-133 689	0
	El	-25 913	-22 523
	Uppvärmning	-356 259	-323 040
	Vatten	-117 876	-102 744
	Sophämtning	-32 683	-32 682
	Fastighetsförsäkring	-55 729	-50 312
	Kabel-TV och bredband	-60 996	-61 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 908	-41 170
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 021 476	-841 472

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-249	-289
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 888	-6 085
	Administrationskostnader	-11 382	-7 356
	Extern revision	-16 250	-15 250
	Föreningsverksamhet	-17 470	-21 925
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 039	-51 705

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Löner och övriga ersättningar	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-628	-628
	Övriga personalkostnader	-4 183	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-6 811	-2 628

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 858 857	62 858 857
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 514 154	2 514 154
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	65 373 011	65 373 011
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 946 980	-10 035 294
	Årets avskrivningar	-903 185	-911 686
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-11 850 165	-10 946 980
	Utgående redovisat värde	53 522 847	54 426 031
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 058 000	1 144 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 516 000	4 967 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	202 000	202 000
	Summa	31 776 000	31 313 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	194 556	148 244
	Skattekonto	35	14
	Summa Övriga fordringar	194 591	148 258

2025 | ÅRSREDOVISNING

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2027-03-30	7 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-12-01	7 100 000	0
			14 100 000	0
Långfristig del			14 100 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			0	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,10%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,26%	2027-03-30	7 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-12-01	7 100 000	0
			14 100 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			0	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 371	126 259
Förutbetalda hyror och avgifter	56 416	10 446
Upplupna räntekostnader	95 539	73 800
Övriga upplupna kostnader		
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 326	210 505

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-24.

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskpigan, org.nr. 769613-5479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskpigan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fiskpigan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Fiskpigan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roger Kindstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 21:17:45



Marianne Rudenschöld

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:48:20



Christina Taborelli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:08:27



Christer Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:57:08



Stig Thörnström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:56:22



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 05:48:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Fiskpigan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 05:50:14



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.