

Årsredovisning 2025

Brf Fiskartorpet

769624-0105



 BkfmxFv0ZI-rJMQxFD0Wg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskartorpet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har 2015 erhållit 2 061 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Tresticklan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2025-12-31 1 430 000 kr, fr.o.m. 2026-01-01 är avgälden på 1 475 000 kr. Avtalet gäller till och med 2033.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 962 kvm och 4 lokaler om 324 kvm. Totalytan inkl garage är 5 876 kvm.

Lägenhetsfördelning

17 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök

Föreningen har 3 uthyrda lokaler:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Nare Group AB	75	2028-12-30
Svenska N'ergy AB	191	2028-10-01
Soliga Automater AB	58	2028-12-31

I fastigheten finns gästlägenhet med styrelserum, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum samt fastighets-, rullstols- och barnvagnsförråd. På källarvåningen finns lägenhetsförråd.

Styrelsens sammansättning

Ola Lidehorn	Ordförande
Edward Klompmaker	Styrelseledamot
Jonas Olsson	Styrelseledamot
Linda Torssander Palmblad	Styrelseledamot
Marie Lindwall	Styrelseledamot
Ewa Highland	Suppleant
Göran Jidell	Suppleant

Valberedning

Marcus Norman
Karina Malmsten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bengt Beergrehn Auktoriserad revisor Finnhammars revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Låssystem
Anläggning gräs & gård
Installation av kameror i garaget GA (51%)
Installation värmekabel
- 2023** ● OVK
- 2023-2024** ● Rörarbeten och utbyte av tryck- och avgasningsanläggning
- 2024** ● Utbyte av individuella vattenmätare
- 2025** ● Utbyte av styrsystem fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Remondis Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Gårdsskötsel	Veterankraft
Överföring driftinformation och bevakning av teknisk utrustning	KTC
Städ	KEAB
Teknisk förvaltning	WIAB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar, Tresticklan GA:1 och GA:2 tillsammans med Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan), som omfattar garage, gård och gemensamma byggnadskonstruktioner, samt GA:3, som omfattar garage tillsammans med fastigheterna Tresticklan 2, Tyresta 1 och Tyresta 2 (Brf Spegeldammen och Brf Laduviken).

Föreningen är även delaktig i en GA:4 omfattande sopsugsanläggning tillsammans med övriga fastigheter i Norra Djurgårdsstaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde inklusive investeringar, lån och annan finansiering är positivt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 047 452	5 609 221	5 084 045	4 864 052
Resultat efter fin. poster	-1 612 510	-1 475 138	-2 237 300	-1 700 637
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	816 501	149 495	612 464	480 314
Taxeringsvärde	296 761 000	328 606 000	328 606 000	328 606 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	737	647	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,9	64,7	63,0	62,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 229	10 392	10 538	10 686
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 638	8 776	8 898	9 024
Sparande / kvm totalyta, kr	223	212	167	164
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	30	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	69	63	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	27	22	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	133	127	115	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,35	0,76	0,85
Räntekänslighet (%)	12,67	14,10	16,28	17,43

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 76 046 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditetsflöde inklusive investeringar, lån och annan finansiering är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	148 190 000	-	-	148 190 000
Upplåtelseavgifter	105 010 000	-	-	105 010 000
Fond, yttre underhåll	149 495	-	667 006	816 501
Balanserat resultat	-13 558 227	-1 475 138	-667 006	-15 700 371
Årets resultat	-1 475 138	1 475 138	-1 612 510	-1 612 510
Eget kapital	238 316 130	0	-1 612 510	236 703 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 700 371
Årets resultat	-1 612 510
Totalt	-17 312 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	763 615
Att från yttre fond i anspråk ta	-264 565
Balanseras i ny räkning	-17 811 930
	-17 312 880

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 047 452	5 609 221
Övriga rörelseintäkter	3	34 094	41 588
Summa rörelseintäkter		6 081 546	5 650 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 628 043	-3 321 835
Övriga externa kostnader	9	-319 675	-341 885
Personalkostnader	10	-142 136	-150 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 655 357	-2 624 364
Summa rörelsekostnader		-6 745 210	-6 438 564
RÖRELSERESULTAT		-663 664	-787 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 606	19 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 451	-706 422
Summa finansiella poster		-948 845	-687 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 612 510	-1 475 138
ÅRETS RESULTAT		-1 612 510	-1 475 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	285 482 612	288 084 332
Maskiner, inventarier och installationer	12	146 717	262 141
Summa materiella anläggningstillgångar		285 629 329	288 346 473
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 629 329	288 346 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 345	38 312
Övriga fordringar		325	1 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	478 949	458 029
Summa kortfristiga fordringar		521 619	498 301
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 619 436	2 322 711
Summa kassa och bank		2 619 436	2 322 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 141 055	2 821 012
SUMMA TILLGÅNGAR		288 770 384	291 167 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 200 000	253 200 000
Fond för yttre underhåll		816 501	149 495
Summa bundet eget kapital		254 016 501	253 349 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 700 371	-13 558 227
Årets resultat		-1 612 510	-1 475 138
Summa fritt eget kapital		-17 312 880	-15 033 365
SUMMA EGET KAPITAL		236 703 621	238 316 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	27 558 956	35 187 000
Övriga långfristiga skulder		75 000	75 000
Summa långfristiga skulder		27 633 956	35 262 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	23 197 712	16 380 380
Leverantörsskulder		231 417	217 777
Skatteskulder		100	14 687
Övriga kortfristiga skulder	15	105 636	129 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	897 942	847 402
Summa kortfristiga skulder		24 432 807	17 589 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 770 384	291 167 485

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-663 664	-787 755
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 655 357	2 624 364
	1 991 693	1 836 609
Erhållen ränta	17 606	19 040
Erlagd ränta	-964 330	-704 740
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 044 968	1 150 908
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 318	322 645
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 999	-106 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 045 650	1 366 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	61 787	-217 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	61 787	-217 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-810 712	-719 837
Depositioner	0	75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-810 712	-644 837
ÅRETS KASSAFLÖDE	296 725	504 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 322 711	1 817 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 619 436	2 322 711

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fiskartorpet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 762 780	3 383 523
Övriga intäkter	125 139	86 528
Hysesintäkter, lokaler	1 144 667	1 103 483
Hysesintäkter, p-platser	766 640	763 338
Intäkter, bredband	168 960	168 960
Vatten	79 266	103 389
Summa	6 047 452	5 609 221

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrigt	11 054	41 588
Erhållna bidrag	23 040	0
Summa	34 094	41 588

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	13 374	39 969
Fastighetsskötsel	44 451	42 152
Besiktning och service	108 698	100 580
Städning	141 642	134 816
Vinterunderhåll	0	21 416
Summa	308 165	338 932

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	289 776	189 710
Sopsug	35 934	54 482
Summa	325 710	244 192

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	264 565	96 609
Summa	264 565	96 609

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	191 515	183 769
Uppvärmning	404 302	405 798
Vatten	183 346	158 302
Sophämtning	48 198	47 209
Summa	827 362	795 078

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109 184	100 193
Tomträttsavgälder	1 430 000	1 386 000
Övrigt	10 490	10 009
Kabel-tv/bredband	174 957	174 761
Fastighetsskatt	177 610	176 060
Summa	1 902 241	1 847 023

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggning	134 086	152 239
Förbrukningsmaterial	1 073	2 697
Övriga förvaltningskostnader	44 986	47 994
Juridiska kostnader	10 011	0
Revisionsarvoden	21 236	30 373
Ekonomisk förvaltning	102 929	103 026
Bankkostnader	5 354	5 557
Summa	319 675	341 885

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	111 350	114 600
Lön	0	4 286
Sociala avgifter	30 786	31 595
Summa	142 136	150 481

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 460 000	313 460 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 460 000	313 460 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 375 668	-22 773 948
Årets avskrivning	-2 601 720	-2 601 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 977 388	-25 375 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	285 482 612	288 084 332
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	176 600 000	173 200 000
Taxeringsvärde mark	120 161 000	155 406 000
Summa	296 761 000	328 606 000

NOT 12, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 625	101 500
Årets inköp	0	217 125
Bidrag Naturvårdsverket	-61 787	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	256 838	318 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 484	-33 840
Årets avskrivning	-53 637	-22 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-110 121	-56 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 717	262 141

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 026	10 297
Försäkringspremier	36 988	35 208
Kabel-tv/Bredband	15 986	16 351
Tomträtt	368 750	357 500
Förvaltning	23 176	23 120
Intäkter, vattenförbrukning	15 023	15 553
Summa	478 949	458 029

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,63 %	14 937 000	14 937 000
SEB	2028-01-28	2,83 %	14 382 168	15 192 880
SEB	2028-03-28	3,04 %	1 187 500	1 187 500
Stadshypotek AB	2026-03-30	0,64 %	8 250 000	8 250 000
SEB	2027-01-28	3,33 %	12 000 000	12 000 000
Summa			50 756 668	51 567 380
Varav kortfristig del			23 197 712	16 380 380

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 703 108 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	51 536	68 736
Övriga skulder	54 100	60 373
Summa	105 636	129 109

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 327	690
Städning	7 920	7 766
El	16 591	18 895
Uppvärmning	51 956	50 657
Utgiftsräntor	21 569	19 448
Vatten	50 371	46 489
Styrelsearvoden och sociala avgifter	147 043	147 043
Förutbetalda avgifter/hyror	557 165	526 414
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	897 942	847 402

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 300 000	60 300 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Edward Klompmaker
Styrelseledamot

Jonas Olsson
Styrelseledamot

Linda Torssander Palmblad
Styrelseledamot

Marie Lindwall
Styrelseledamot

Ola Lidehorn
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Finnhammars revisionsbyrå
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 18:39

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 16:35

DOCUMENT ID:

rJMqXFD0Wg

ENVELOPE ID:

BkfmxFv0Zl-rJMqXFD0Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskartorpet, 769624-0105 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7daf67a44ae8c71975bbab1ada052638cc8848a43e1ada05792c1fa131cd853b8cba136fca4e513197765eab4a6650e32fe33d68b9357ca97e47c438ac11a58c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EDWARD KLOMPMAKER edward.klompmaker@sweco.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:56 05.05.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.89.141
2. LINDA TORSSANDER PAL MBLAD linda.torssander@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:50 05.05.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.126
3. NILS OLA JONAS OLSSO N jonasohlsson@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:53 05.05.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.213.179
4. MARIE LINDWALL marielindwall@yahoo.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:06 05.05.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.77.220
5. Ola Lidehorn ola.lidehorn@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:24 05.05.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.45.72
6. Bengt Ivar Beergrehn bengt.beergrehn@finnhammars.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:39 05.05.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.182.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fiskartorpet

Org.nr 769624-0105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskartorpet för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskartorpet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 18:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 16:35

DOCUMENT ID:

rJxMmxYDAbx

ENVELOPE ID:

HyzmxKvAbl-rJxMmxYDAbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fiskartorpet 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:

deab08a8836a190d51ae7d4858702d9999665654c8d4a
3bec21937fa59cae01c56ab17352f48b15fe487d90f678d
bc00b073d9da1b9f6d260b5423081369d7d4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Ivar Beergrehn	Signed	05.05.2026 18:38	eID	Swedish BankID
bengt.beergrehn@finnha mmars.se	Authenticated	05.05.2026 18:38	Low	IP: 90.226.182.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed