

2025

Årsredovisning

HSB Brf Fiskverket i Gävle

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
HSB Brf Fiskverket i Gävle

716458-5841

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för HSB Brf Fiskverket i Gävle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Söder 36:1 förvärvades 1991-02-11 samma år som föreningen registrerades. Nybyggnadsår är 2002. Fastigheten är belägen på Brunnsgatan 58 A-B och 60 A-B i Gävle. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 67 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1,5 rum och kök
22 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
2 st	3,5 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 5 300 m² (varav bostadsrättsyta 5 300 m²)

Total lokalyta: 0 m²

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org.Nr	Andel	Ändamål
Gävle Söder GA:5	G:A		61,5/100	Kallgarageutrymme med tillhörande nedfarts- eller uppfartsramp försedd med port

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor. Fastighetsskötseln har ombesörjts av JT Fastighetsservice och städningen av JT Städservice.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 50 åren. Underhållsplanen uppdateras i samband med att fastigheten besiktats (senaste besiktning

2022-09-02). Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Delinköp av hissdörrar och bärbeslag	2025
Byte av styrenheter på 2 hissar samt entréhiss	2024
Byte av låskistor	2023
Nytt inpasseringssystem samt nya lås	2022
Nya maskiner i tvättstugor	2021

Fastigheterna stod klara hösten 2003 och normalt underhåll har genomförts sedan dess.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Delinköp av hissdörrar och bärbeslag samt byte av dessa	2026
OVK-besiktning	2027
Justering betongplattor	2028
Byte vipport	2029

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 och vid räkenskapsårets utgång 84 .

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2025-06-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Karin Morell	Ordförande
	Gunilla Alsén	Ledamot
	Kent Eriksson	Ledamot
	Anna Backlin	Ledamot
	Victoria Lehnberg	Ledamot (HSB)
Suppleant	Monica Hedström	
	Aron Coombs	
	Gunnar Sjunning	
	Mary Andersson	
Revisorer	Borevision	
	Gunnar Björk (medlemsrevisor)	
Valberedning	Meris Oppitz	
	Annika Bergström	

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-06-26.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 707	4 350	3 977	3 924	3 895
Resultat efter finansiella poster	-68	-1 648	34	-844	90
Soliditet (%)	46,0	46,0	47,0	47,0	47,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	830	726	689	654	654
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	88,0	90,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	184	182	172	167
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 191	7 255	7 318	7 416	7 513
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 191	7 255	7 318	0	0
Räntekänslighet (%)	9,0	10,0	11,0	11,0	12,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	93	175	203	224

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren. Fr o m år 2025 räknas kostnad för el och bredband in i nyckeltalet årsavgift per kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 708 139 kronor. Exkluderar man dessa kostnader blir resultatet i stället positivt (640 585 kr). Föreningen har beaktat avskrivningskostnaden, har beslutat om höjning av årsavgifterna med 5% från 1 januari 2026 och har god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 712 560	3 334 656	4 912 022	-1 648 207	33 311 031
Avsättning till fond för yttre underhåll		993 000	-993 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-340 622	340 622		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 648 207	1 648 207	0
Årets resultat				-67 554	-67 554
Belopp vid årets utgång	26 712 560	3 987 034	2 611 437	-67 554	33 243 477

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 263 815
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-993 000
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	340 622
årets förlust	-67 554
	2 543 883

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 543 883
	2 543 883

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Årets avsättning och uttag framgår av förändringar i eget kapital ovan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 707 391	4 349 844
Summa rörelseintäkter		4 707 391	4 349 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 497 074	-3 655 843
Övriga externa kostnader		-169 071	-278 898
Personalkostnader	4	-121 066	-129 923
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 139	-708 142
Summa rörelsekostnader		-3 495 350	-4 772 806
Rörelseresultat		1 212 041	-422 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 316	30 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 299 911	-1 255 667
Summa finansiella poster		-1 279 595	-1 225 245
Resultat efter finansiella poster		-67 554	-1 648 207
Resultat före skatt		-67 554	-1 648 207
Årets resultat		-67 554	-1 648 207

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

70 108 916

70 817 055

Summa materiella anläggningstillgångar

70 108 916

70 817 055

Summa anläggningstillgångar

70 108 916

70 817 055

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

68 439

51 893

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

158 618

102 851

Summa kortfristiga fordringar

227 057

154 744

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

7

1 015 816

996 384

Summa kortfristiga placeringar

1 015 816

996 384

Kassa och bank

Kassa och bank

825 055

636 459

Summa kassa och bank

825 055

636 459

Summa omsättningstillgångar

2 067 928

1 787 587

SUMMA TILLGÅNGAR

72 176 844

72 604 642

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 712 560

26 712 560

Fond för yttre underhåll

3 987 034

3 334 656

Summa bundet eget kapital

30 699 594

30 047 216

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 611 437

4 912 023

Årets resultat

-67 554

-1 648 207

Summa fritt eget kapital

2 543 883

3 263 816

Summa eget kapital

33 243 477

33 311 032

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

0

16 456 228

Summa långfristiga skulder

0

16 456 228

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

38 111 555

21 996 736

Leverantörsskulder

192 275

185 050

Skatteskulder

14 733

10 650

Övriga skulder

9

7 313

10 847

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

607 491

634 099

Summa kortfristiga skulder

38 933 367

22 837 382

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 176 844

72 604 642

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 212 041	-422 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	708 139	708 142
Erhållen ränta	20 316	30 421
Erlagd ränta	-1 299 911	-1 255 667
Betald skatt	4 883	-36 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

645 468 -976 479

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-6
Förändring av kortfristiga fordringar	-77 196	58 895
Förändring av leverantörsskulder	7 225	31 452
Förändring av kortfristiga skulder	-26 061	140 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	549 436	-745 970

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-341 409	-330 732
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-341 409	-330 732

Årets kassaflöde

208 027 -1 076 702

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 632 843	2 709 545
Likvida medel vid årets slut	1 840 870	1 632 843

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 266 319 kr.

Föreningens 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 inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 156 020	3 848 088
Hysesintäkter garage och bilplatser	295 526	298 733
TV, bredband, telefoni	92 460	92 460
Gemensamhetsel	151 780	99 943
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 701	3 391
Övriga intäkter	2 904	7 229
	4 707 391	4 349 844

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	189 470	529 385
Periodiskt underhåll	340 622	1 430 790
Fastighetsskötsel och städning	368 040	208 897
Fjärrvärme	564 226	497 852
Rengöring ventilation, brandskydd	0	8 058
Vatten- och avloppsavgifter	218 894	183 426
Elavgifter	334 023	296 431
Sophämtning	83 085	89 012
Snöröjning, sandning, sopning	12 325	30 224
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	25 059	23 409
Försäkring fastighet	92 685	111 283
Kabel-TV, bredband, IP-telefoni	94 347	137 878
Garagesamfälligheten 2025	58 790	0
Fataighetsavgift/fastighetsskatt	115 508	109 198
	2 497 074	3 655 843

Skillnaden mellan åren för kabel-TV/bredband och försäkring beror på periodisering.

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	99 433	109 917
Sociala avgifter	21 633	20 006
	121 066	129 923

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	76 323 717	76 323 717
Ingående anskaffningsvärde mark	4 100 000	4 100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 674 750	1 674 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 098 467	82 098 467
Ingående avskrivningar byggnader	-9 606 662	-8 898 523
Årets avskrivningar byggnader	-708 139	-708 139
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 674 750	-1 674 747
Årets avskrivningar markanläggningar		-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 989 551	-11 281 412
Utgående redovisat värde	70 108 916	70 817 055
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	29 000 000
	122 000 000	114 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 279 000	53 279 000
Varav i eget förvar		0
	53 279 000	53 279 000

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken Placeringskonto	1 015 816	996 384
	1 015 816	996 384

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,57	2026-09-30	8 852 000	9 052 000
Stadshypotek	3,95	2026-01-29	827 500	857 500
Stadshypotek	2,51	2026-10-30	11 980 000	11 980 000
Swedbank	3,89	2026-02-25	16 452 055	16 563 464
			38 111 555	38 452 964

Kortfristig del av långfristig skuld 38 111 555

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 404 075 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	5 461	6 122
Övriga kortfristiga skulder	1 852	4 725
	7 313	10 847

Årsredovisningen beslutades den 19 mars 2026

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Morell
Ordförande

Gunilla Alsén
Ledamot

Kent Eriksson
Ledamot

Anna Backlin
Ledamot

Victoria Lehnberg
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oscar Rosdahl
Revisor
Borevision i Sverige AB

Gunnar Björk
Revisor
Föreningsvald revisor

KARIN MORELL
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: HSB Brf Fiskverket
b7c1e5c1-8fca-4a27-99c7-1ea058746850 - 2026-03-23 11:31:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - fb45a112-e96a-404b-b536-fa5f4f6b8766 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUNILLA KARIN MARIA ALSÉN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Fiskverket
f5396d06-bedb-493f-af59-5a431a5daa3a - 2026-03-23 13:23:59 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3a95d3f4-1f50-4aae-9925-3770646c417a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KENT GUNNAR ERIKSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Fiskverket
ed5521fa-5f5f-4fbd-8100-4890179acc98 - 2026-03-23 13:28:28 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4016961c-0752-4f2d-bb02-13bc5dc44bbc - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anna Boel Backlin
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Fiskverket
36d59968-8325-4f7c-b7de-1ff1e45b4d64 - 2026-03-23 16:59:21 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4b41a9d5-5857-41e0-9ded-580f5ec3a48c - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

VICTORIA LEHNBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fiskverket
3c3684d0-44a8-4e34-bb12-9691bf0c03d2 - 2026-03-25 10:06:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 77bb7dca-0f88-40c2-a962-b9d28b8830d7 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ERIK GUNNAR BJÖRK
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsföreningen Fiskverkey
045558cf-24e6-47b5-8950-4958f8fad763 - 2026-04-09 15:28:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a8cf8d79-0359-44d0-9da6-67ed3d822cd3 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

OSCAR ROSDAHL
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BoRevision i Sverige AB
816cd182-9c0c-43e0-aea6-4eddb2bbf551 - 2026-04-15 09:31:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ca9163b7-3580-49a6-8b69-ee4fb1bd3d4a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fiskverket i Gävle, org.nr. 716458-5841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fiskverket i Gävle 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Björk
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK GUNNAR BJÖRK

Föreningsvald revisor

Serienummer: caac65e8455b9e[...]1e2777c7ec6d1

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-04-15 06:13:19 UTC



OSCAR ROSDAHL

BoRevision

Serienummer: 3cc554a30b638a[...]281c89304b3d5

IP: 109.124.xxx.xxx

2026-04-15 06:29:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor