

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fisker 22 & 28
773200-0422



Styrelsen för Brf Fisker 22 och 28 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen består av två hus med fastighetsbeteckningen Fisker 22 och Fisker 28 i Karlstads kommun. Föreningens fastigheter innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Fisker 22 består av åtta bostäder och två lokaler.

Fisker 28 består av 39 bostäder och en lokal.

Därutöver finns 14 garage, åtta förråd samt 16 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok. 1st

2 rok. 19st

3 rok. 17st

4 rok. 10st

Lokal 3 st

Den totala boytan är ca 3 045 m² och lokalytan ca 168 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll beslutas av föreningsstämman, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en aktuell underhållsplan som färdigställdes 2024 och sträcker sig till 2073.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor, underhåll mm kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-18 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Filip Nordmarker	Ledamot	Ordförande
Hans Svärd	Ledamot	
Anna Fredriksson	Ledamot	
Niklas Övergaard	Ledamot	
Katarina Karlsson	Ledamot	

Staffan Månsson
Carin Lindskog

Suppleant
Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 59 100 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren
Stefan Mott

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Staffan Månsson
Carin Lindskog

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-09.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna förblev oförändrade under 2025. Genomsnittlig årsavgift är 573 kr per m². Styrelsen har beslutat att avgiften höjs med 5% från och med 2026-04-01.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 1960. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet samt med 1% för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 008	2 029	1 946	1 809
Resultat efter finansiella poster	-119	49	-101	-470
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	573	573	551	510
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	80	77	80
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 723	2 758	2 792	2 733
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 874	2 910	2 946	2 883
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Sparande per kvm (kr/kvm)	130	113	152	94
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	222	208	224
Balansomslutning	22 858	22 760	22 955	8 701
Soliditet (%)	58	59	58	-7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 till följd av ökade underhållskostnader avseende fastighetens tak. Kassaflödet för 2025 är positivt och styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är fortsatt god med en betryggande likviditet. Enligt styrelsen kommer föreningen kunna reglera sina åtaganden även i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	901 949	14 105 000	200 000	-1 850 834	49 446	13 405 561
Disposition av föregående års resultat				49 446	-49 446	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			50 000	-50 000		0
Årets resultat					-119 118	-119 118
Belopp vid årets utgång	901 949	14 105 000	250 000	-1 851 388	-119 118	13 286 443

Kolumnen medlemsinsatser avser inbetalda insatser på 296 949 kr och upplåtelseavgifter på 605 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 851 388
Årets resultat	-119 118
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 970 506

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	50 000
att i ny räkning överföres	-2 020 506
Att balansera i ny räkning	-1 970 506

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 008 380	2 029 453
Övriga rörelseintäkter	3	163 838	146 001
Summa rörelseintäkter		2 172 218	2 175 454
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 746 570	-1 525 120
Övriga externa kostnader	5	-121 832	-152 203
Personalkostnader och arvoden	6	-77 348	-91 346
Avskrivningar	7	-212 229	-212 229
Summa rörelsekostnader		-2 157 979	-1 980 898
Resultat före finansiella poster		14 239	194 556
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 267	10 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 624	-155 468
Summa finansiella poster		-133 357	-145 110
Resultat efter finansiella poster		-119 118	49 446
Årets resultat		-119 118	49 446

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 631 153	21 843 382
Summa materiella anläggningstillgångar		21 631 153	21 843 382
Summa anläggningstillgångar		21 631 153	21 843 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 095	361
Övriga kortfristiga fordringar	8	6 648	5 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 590	142 378
Summa kortfristiga fordringar		127 333	148 324
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 099 856	768 789
Summa kassa och bank		1 099 856	768 789
Summa omsättningstillgångar		1 227 189	917 113
SUMMA TILLGÅNGAR		22 858 342	22 760 495

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 949	296 949
Upplåtelseavgifter		605 000	605 000
Uppskrivningsfond		14 105 000	14 105 000
Fond för yttre underhåll		250 000	200 000
Summa bundet eget kapital		15 256 949	15 206 949
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 851 388	-1 850 834
Årets resultat		-119 118	49 446
Summa fritt eget kapital		-1 970 506	-1 801 388
Summa eget kapital		13 286 443	13 405 561
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 500 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	10	6 250 000	3 860 000
Leverantörsskulder		477 471	175 290
Övriga skulder		34 901	2 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	309 527	317 518
Summa kortfristiga skulder		7 071 899	4 354 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 858 342	22 760 495

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-119 118	49 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		212 229	212 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		93 111	261 675
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-734	-361
Förändring av kortfristiga fordringar		21 725	-28 466
Förändring av leverantörsskulder		302 181	12 995
Förändring av kortfristiga skulder		24 784	-147 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten		441 067	98 564
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-110 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 000	-110 000
Årets kassaflöde		331 067	-11 436
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		768 789	780 226
Likvida medel vid årets slut		1 099 856	768 790

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs på 17-50 år.

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 744 764	1 744 766
Hyrer	123 300	144 162
Bilplatser och garage	140 317	140 524
	2 008 381	2 029 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	121 947	120 313
Fsg. Solcellsel	2 696	2 369
Övriga intäkter	39 197	23 306
Öresutjämning	-3	12
	163 837	146 000

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	183 799	147 955
Lokalvård avtal	30 843	26 061
Filter, ventilation & sot	119	0
Reparation och underhåll	326 185	100 687
El	179 018	162 125
Fjärrvärme	438 121	422 285
Vatten och avlopp	135 437	128 028
Sophämtning (renhållning)	48 107	49 026
Snöröjning & sandning	37 343	82 978
Fastighetsförsäkring	57 977	55 611
Kabel-tv & bredband	213 930	212 356
Trädgårdskostnader och vä	521	41 843
Fastighetsavgift	95 171	96 165
	1 746 571	1 525 120

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	1 625	9 000
Förvaltningskostnader avt	76 208	73 680
Förvaltningskostnader bes	18 800	17 714
Konsultkostnader	0	8 193
Övrig administration	12 555	6 178
Förenings- och medlemsver	199	0
Förbrukningsinventarier	6 426	4 913
Förbrukningsmaterial	3 143	791
Diverse övr kostnader	2 875	31 734
Summa	121 831	152 203

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	59 100	62 300
Extraarbete	2 500	10 700
Sociala avgifter	15 748	18 091
Övriga ersättningar och sociala avgifter	0	255
Summa	77 348	91 346

Föreningen saknar anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 072 734	12 072 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 072 734	12 072 734
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 334 352	-4 122 123
Årets avskrivningar	-212 229	-212 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 546 581	-4 334 352
Ingående uppskrivningar	14 105 000	14 105 000
Årets uppskrivningar		0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 105 000	14 105 000
Utgående redovisat värde	21 631 153	21 843 382
Taxeringsvärde Fisker 22, Fisker 28		
Taxeringsvärden byggnader	30 525 000	28 958 000
Taxeringsvärden mark	17 705 000	17 705 000
Totalt	48 230 000	46 663 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	3 926 153	4 138 382
Bokfört värde mark	17 705 000	17 705 000
Summa	21 631 153	21 843 382

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 190	3 122
Skattefordran	3 458	2 463
Summa	6 648	5 585

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	45 543	42 796
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	18 874
Kabel-TV och bredband	53 261	51 547
Ekonomisk förvaltning	20 786	20 177
Övrigt	0	8 984
Summa	119 590	142 378

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank Hypotek	0,990	2026-06-17	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2,970	2028-08-25	0	2 500 000
Swedbank Hypotek	2,791	2026-01-28	110 000	750 000
Swedbank Hypotek	2,714	2026-03-28	0	500 000
Totalt			110 000	8 750 000
Avgår kortfristig del				-6 250 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 500 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 110 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 8 200 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	22 604	18 059
Förskottsbetalda hyror och avgifter	172 076	166 371
El, fjärrvärme och renhållning	85 833	85 965
Snöröjning och halkbekämpning	1 941	0
Fastighetsskötsel	0	19 750
Revision	8 000	8 000
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	10 853	10 853
Fastighetsskatt	8 219	8 219
Påminnelseavgifter	0	300
Summa	309 526	317 517

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 404 000	10 404 000
	10 404 000	10 404 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-17

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Filip Nordmarker
Ordförande

Hans Svård
Ledamot

Anna Fredriksson
Ledamot

Niklas Övergaard
Ledamot

Katarina Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1480202 byte)

SHA-512: 705f106eb86e808e45f8954a518aed55f5913
c75ce94e21e6f381b73365e080dd1689806d3986c21fca
af0f23827a16592748c6a7994bbc7516f46ac364f2b1a

Underskrifter

2026-04-09 16:35:18 (CET)



Anna Fredriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 20:50:44 (CET)



Filip Nordmarker

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 15:54:56 (CET)



Hans Svärd

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 16:50:55 (CET)



Katarina Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 16:08:30 (CET)



Niklas Övergaard

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 07:04:41 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f45007ef0ea53cb972c1b1b99366bdaff1d0464b932b1a6d94abd0f66f724bf2a876536fadd31520a0b8f2d79c815d25c724bb0eb96d4d564c2bca20cc56c1c1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fisker 22 och 28, org. nr 773200-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fisker 22 och 28 för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

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 på 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 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 på 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fisker 22 och 28 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlopande 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 tryggsätt.

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 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 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.

Mölnbacka dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



RB Fisker 22 och 28.pdf

(158112 byte)

SHA-512: f84b91d6e0bb44544d8e6adf18ee2532be526
b00e3354aaece431fd704a50f100f27638edd3de16c5f6
728d56ccbaabcaedaf9f4e353d340f51ee129d3ab2357

Underskrifter

2026-04-10 07:06:06 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8da741517b6cc0a81b56b123cf24a22bb9152ae6e6dc442be86844212394816468d3ccc39fae2b3635ca73b61be2d18c5605a3deaa4afc9e3aacf747e6b4c
b6d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.