# Årsredovisning

**för**

# Brf Fisken 21

769628-0499

Räkenskapsåret

2025

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-10 |
| Revisorspåteckning | 11 |


Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

Styrelsen för Brf Fisken 21 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*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-29. Föreningen är en så kallad "äkta bostadsrätts förening".

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens under året

| | |
|---|---|
| Robert Nöörgard Jansson | ordförande |
| Tina Sundström | ledamot/kassör |
| Maria Österman | ledamot |
| Niklas Wettergren | ledamot |

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

## Medlemsinformation

Föreningens fastighet Fisken 21, med gatuadress Tingbergsgatan 17 byggdes 1954.
Fastigheten har en total yta enligt den ekonomiska planen på 638 m² varav 55 m² består av lokal/källarlägenhet. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Värmland.

Lägenhetsfördelning
1 st 4 rum och kök
8 st 2 rum och kök
1 st 1 rum och kök

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 10 (av 10) lägenheter som var upplåtna till medlemmar, vilket är detsamma som föregående år.

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2025** | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 774 | 784 | 639 | 563 | 569 |
| Resultat efter finansiella poster | 218 | 69 | -9 | 56 | 76 |
| Soliditet (%) | 48,5 | 47,4 | 46,5 | 45,5 | 45,0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 193 | 1 193 | 1 026 | 932 | 930 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 10 860 | 11 124 | 12 836 | 13 086 | 13 382 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 558 | 330 | 235 | 327 | 359 |
| Räntekänslighet (%) | 10,0 | 10,4 | 13,3 | 15,0 | 15,3 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 163 | 154 | 163 | 171 | 162 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 11 885 | 12 173 | 13 630 | 13 946 | 14 261 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 89,8 | 86,6 | 85,3 | 88,2 | 86,9 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Upplåtelse-avgift** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 6 018 500 | 566 922 | 75 048 | -230 740 | 68 774 | **6 498 504** |
| Ökning av insatskapital | 1 500 | | | | | **1 500** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 19 640 | 49 134 | | **68 774** |
| Årets resultat | | | | | 140 464 | **140 464** |
| **Belopp vid årets utgång** | **6 020 000** | **566 922** | **94 688** | **-181 606** | **209 238** | **6 709 242** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -181 605 |
| årets vinst | 140 464 |
| | **-41 141** |

| | |
|---|---|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet) | 17 930 |
| i ny räkning överföres | -59 071 |
| | **-41 141** |

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

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

# Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 773 557 | 783 945 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 365 | 3 580 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **774 922** | **787 525** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -228 695 | -216 612 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -138 605 | -141 671 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-367 300** | **-358 283** |
| **Rörelseresultat** | | **407 622** | **429 242** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | -6 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -267 158 | -360 462 |
| **Summa finansiella poster** | | **-267 158** | **-360 468** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **140 464** | **68 774** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **140 464** | **68 774** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **140 464** | **68 774** |

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 13 510 295 | 13 640 512 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 0 | 8 388 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **13 510 295** | **13 648 900** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **13 510 295** | **13 648 900** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 17 834 | 0 |
| Övriga fordringar | | 42 | 78 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 21 960 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **17 876** | **22 038** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 177 575 | 48 780 |
| **Summa kassa och bank** | | **177 575** | **48 780** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **195 451** | **70 818** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **13 705 746** | **13 719 718** |

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 6 020 000 | 6 018 500 |
| Reservfond | | 566 922 | 566 922 |
| Fond för yttre underhåll | | 94 688 | 75 048 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **6 681 610** | **6 660 470** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -181 605 | -230 739 |
| Årets resultat | | 140 464 | 68 774 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-41 141** | **-161 965** |
| **Summa eget kapital** | | **6 640 469** | **6 498 505** |
| **Långfristiga skulder** | 6 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 6 760 700 | 6 928 780 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **6 760 700** | **6 928 780** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 168 080 | 168 080 |
| Leverantörsskulder | | 17 883 | 15 313 |
| Skatteskulder | | 46 119 | 45 179 |
| Övriga skulder | | 5 751 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 66 744 | 63 861 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **304 577** | **292 433** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **13 705 746** | **13 719 718** |

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 140 464 | 68 774 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 138 605 | 141 671 |
| Betald skatt | | 940 | 1 180 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **280 009** | **211 625** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -17 834 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 21 960 | -17 110 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 2 570 | -4 068 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 8 634 | -316 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **295 339** | **190 131** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 500 | 12 500 |
| Amortering av lån | | -168 080 | -168 080 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-166 580** | **-155 580** |
| **Årets kassaflöde** | | **128 759** | **34 551** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 48 858 | 14 307 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **177 617** | **48 858** |

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

***Materiella anläggningstillgångar***

| | |
|---|---|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |

### Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter medlemar | 695 652 | 695 652 |
| Hyror bostäder | 50 000 | 50 000 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 27 845 | 31 028 |
| Övrigt | 60 | 7 265 |
| | **773 557** | **783 945** |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och fiber.

## Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Elkostnader | 8 993 | 7 804 |
| Fjärrvärme | 72 164 | 68 866 |
| TV, telefoni och internet | 5 700 | 5 700 |
| Vatten och avlopp | 22 970 | 21 427 |
| Renhållning och sophantering | 29 140 | 29 100 |
| Reparationer och underhåll | 1 710 | 0 |
| Fastighetsskatt | 24 119 | 23 589 |
| Försäkringspremier | 12 990 | 12 260 |
| Administrativ förvaltning | 45 406 | 45 838 |
| Bankkostnader | 1 845 | 1 654 |
| Övrigt | 3 658 | 374 |
| | **228 695** | **216 612** |

## Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 798 521 | 14 798 521 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **14 798 521** | **14 798 521** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -1 158 009 | -1 027 792 |
| Årets avskrivningar | -130 217 | -130 217 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 288 226** | **-1 158 009** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **13 510 295** | **13 640 512** |

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 114 553 | 114 553 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **114 553** | **114 553** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -106 165 | -94 711 |
| Årets avskrivningar | -8 388 | -11 454 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-114 553** | **-106 165** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **8 388** |

## Not 6 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förfaller efter fem år | 6 325 880 | 6 418 960 |
| | **6 325 880** | **6 418 960** |

## Not 7 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 8 555 250 | 8 555 250 |
| | **8 555 250** | **8 555 250** |

Årsredovisningen beslutades 2026-05-14

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tina Sundström

Maria Österman

Niklas Wettergren

Robert Nörgaard Jansson
Ordförande

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

# Revisorspåteckning

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

Mauro Verbuyt
Revisor

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e

2026-06-14 19:57:50 UTC+00:00 Styrelseledamot

**NIKLAS WETTERGREN**

SE BankID - f9b2f1d3-1cf6-4cc1-99a5-ff256e00b780

2026-06-14 20:10:56 UTC+00:00 Styrelseledamot

**MARIA ÖSTERMAN**

SE BankID - ab138fff-58ab-4fff-a993-1a006e7133d3

2026-06-15 16:37:39 UTC+00:00 Styrelseledamot

**TINA SUNDSTRÖM**

SE BankID - 3b3815dc-3e2b-4bb7-9720-662040813736

2026-06-16 09:54:54 UTC+00:00 Ordförande

**ROBERT JANSSON**

SE BankID - 30690628-d516-4017-b6c3-b22139267e02

2026-06-17 06:15:43 UTC+00:00 Revisor

**Mauro Verbuyt**

SE BankID - ad163ba9-7e15-4e59-b700-ce68daea12a3

Document ID: 26b4efcf-5a7e-4c22-89a7-49d13d6ba60e