



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskaren

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fiskaren 1	2025	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1863-1879 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 2 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 1 598 kvm och 11 lokaler om 955 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 497 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carin Angela Paulsson	Ordförande
Estelle Axelina Ahlquist Lund	Styrelseledamot
Jonas Bohlin	Styrelseledamot
Peter Hallberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sebastian Lexander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Köpstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Försäkring Trygg Hansa Försäkring Filial

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 genomfördes en ombildning där bostadsrättsföreningen Fiskaren förvärvade fastigheten Fiskaren 1 den 5 december 2025. Ombildningen har föregåtts av ett omfattande arbete innefattande fastighetsvärdering, besiktning, ekonomiska kalkyler samt upprättande av underhållsplan, med syfte att säkerställa en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och framtida åtaganden.

Under ombildningsprocessen gjorde föreningens ombildningskonsult beräkningen att föreningen uppfyller kriterierna för att klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Detta är en del av den ekonomiska planen, som sedan granskats och intygats av två oberoende Boverket-godkända intygsgivare.

I samband med upprättandet av årsredovisningen har revisorn indikerat att bedömningen kan behöva omprövas. Styrelsen avser, utifrån dialog med revisor, att deklarera med öppet yrkande då det finns risk att skatteverket gör en annan bedömning avseende beskattningsåret 2025.

Om föreningen klassas som oäkta kan detta medföra negativa skattekonsekvenser för medlemmarna, bland annat högre beskattning vid försäljning av bostadsrätt, begränsade möjligheter till uppskov och risk för beskattning av bostadsförmån. Även föreningen blir skattskyldig för vissa inkomster.

Åtgärder har vidtagits för att ytterligare öka andelen kvalificerad verksamhet och säkerställa status som äkta bostadsrättsförening. Efter räkenskapsårets utgång har en av två kvarvarande hyresrätter upplåtits med bostadsrätt. Därutöver pågår arbete med att undersöka möjligheten att ombilda en av föreningens lokaler till bostadsrätt.

Per den 31 december 2025 omfattar föreningen 14 bostadsrätter, 2 hyresrätter, 11 verksamhetslokaler samt 1 förråd.

Föreningens låneportfölj är placerad hos Ålandsbanken och är uppdelad på tre olika bindningstider i syfte att sprida ränterisken och skapa en balanserad räntebindningsstruktur.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska struktur efter ombildningen är ändamålsenligt uppbyggd utifrån rådande marknadsförutsättningar.

Föreningens verksamhet har endast bedrivits under en begränsad del av räkenskapsåret. Någon fullständig drift- och intäktsbild har ännu inte etablerats.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen tecknat avtal med ekonomisk förvaltare, SBC, avseende löpande bokföring, administration, hantering av avtal och dokumentation samt rådgivning i ekonomiska och administrativa frågor.

Föreningen har även tecknat försäkring hos Trygg-Hansa, vilken inkluderar fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Övriga uppgifter

Efter tillträdet av fastigheten den 5 december 2025 uppmärksammade styrelsen att det fanns lokalhyresavtal som inte varit formellt kända vid övertagandet. Avtalen, som avser lokalerna 37 och 44, hade ingåtts under ombildningsprocessen utan att detta kommunicerades till styrelsen. De fanns inte heller upptagna på säljarens intygade hyresgästlista vid föreningens tillträde.

Hyresavtalen har ingåtts med två bolag som ägs och drivs av en styrelseledamot i föreningen.

Mot bakgrund av denna omständighet, samt den jävsproblematik som kan ha förelegat i samband med ingåendet av dessa avtal, initierade styrelsen en juridisk översyn i syfte att klargöra föreningens rättigheter och skyldigheter samt säkerställa att avtalen har ingåtts i enlighet med gällande regelverk och tillvaratar föreningens intressen. För detta arbete anlätades juridiskt ombud via SBC.

För händelser i ärendet som inträffat efter verksamhetsårets utgång, se Not 15.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024
Nettoomsättning	199 635	-
Resultat efter fin. poster	80 191	875
Soliditet (%)	69	-
Yttre fond	150 916	-
Taxeringsvärde	58 184 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 222	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 407	-
Sparande / kvm totalyta, kr	32	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-

Eftersom verksamheten endast bedrivits under en begränsad del av året bedöms nyckeltalen därmed inte vara representativa för ett helt verksamhetsår.

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	0	-	48 347 040	48 347 040
Fond, yttre underhåll	0	-	150 916	150 916
Balanserat resultat	0	875	-150 916	-150 041
Årets resultat	875	-875	80 012	80 012
Eget kapital	875	0	48 427 052	48 427 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-149 125
Årets resultat	80 012
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-916
Totalt	-70 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-70 029

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	199 635	2 500
Summa rörelseintäkter		199 635	2 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-64 769	0
Övriga externa kostnader	7	-9 978	-1 625
Summa rörelsekostnader		-74 747	-1 625
RÖRELSERESULTAT		124 888	875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 817	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-46 513	0
Summa finansiella poster		-44 697	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 191	875
Skatt		-179	0
ÅRETS RESULTAT		80 012	875

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	69 152 713	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 152 713	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 152 713	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		295 911	0
Övriga fordringar	10	28 759	875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 560	0
Summa kortfristiga fordringar		329 230	875
Kassa och bank			
Kassa och bank		398 150	0
Summa kassa och bank		398 150	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 380	875
SUMMA TILLGÅNGAR		69 880 093	875

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 347 040	0
Fond för yttre underhåll		150 916	0
Summa bundet eget kapital		48 497 956	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-150 041	0
Årets resultat		80 012	875
Summa ansamlad förlust		-70 029	875
SUMMA EGET KAPITAL		48 427 927	875
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	20 991 720	0
Summa långfristiga skulder		20 991 720	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 954	0
Skatteskulder		179	0
Övriga kortfristiga skulder		69 077	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	378 236	0
Summa kortfristiga skulder		460 446	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 880 093	875

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	124 888	875
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	124 888	875
Erhållen ränta	1 817	0
Erlagd ränta	-44 727	0
Betald inkomstskatt	-179	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 799	875
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-300 653	-875
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	458 659	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 805	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 152 713	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 152 713	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	48 347 040	0
Upptagna lån	21 018 000	0
Amortering av lån	-26 280	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	69 338 760	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	425 852	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	425 852	0

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fiskaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,33%
Yttertak	3,03%
Fasader	6,67%
Fönster	5%
Stamledningar värme	3,33%
Stamledningar VA	16,67%
El	8,33%
Balkonger	2,78%
Styr och övervakning	8,33%

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

I och med att föreningen inte ägde fastigheten per 2025-12-31 betalar de inte fastighetsskatten för ett helt år.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	45 462	0
Hysesintäkter bostäder	12 952	0
Hysesintäkter lokaler	141 221	0
Summa	199 635	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	2 473	0
Förbrukningsmaterial	115	0
Summa	2 587	0

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	2 176	0
Summa	2 176	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	2 772	0
Uppvärmning	31 761	0
Vatten	5 597	0
Sophämtning/renhållning	3 187	0
Summa	43 317	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	3 848	0
Fastighetsskatt	12 840	0
Summa	16 688	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Föreningskostnader	1 400	0
Förvaltningsarvode enl avtal	3 747	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 744	0
Administration	1 088	0
Summa	9 978	0

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	46 513	0
Summa	46 513	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	69 152 713	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 152 713	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 152 713	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 501 775</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 600 000	0
Taxeringsvärde mark	27 584 000	0
Summa	58 184 000	0

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	182	0
Övriga kortfristiga fordringar	875	875
Transaktionskonto	27 702	0
Summa	28 759	875

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	4 560	0
Summa	4 560	0

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Ålandsbanken	2030-09-30	3,38 %	6 997 240	
Ålandsbanken	2030-09-30	3,20 %	6 997 240	
Ålandsbanken	2030-09-30	2,58 %	6 997 240	
Summa			20 991 720	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 991 720 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	2 772	0
Uppl kostnad Värme	31 761	0
Uppl kostn räntor	1 787	0
Uppl kostn vatten	5 597	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 187	0
Förutbet hyror/avgifter	333 132	0
Summa	378 236	0

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 018 000	Inga

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En av de två kvarvarande hyreslägenheterna har efter ombildningen upplåtits som bostadsrätt till innehavaren, vilket har förbättrat föreningens ekonomi och ställning. Översynen och hanteringen av lokalavtalen avseende 37 och 44 pågår fortsatt. Hittills har det framkommit att avtalen inte borde ha ingåtts och kan komma att bedömas som ogiltiga. Styrelsen har agerat med stöd av juristen och sagt upp avtalen, och arbetar nu med att ta fram en handlingsplan för lokalernas vidare uthyrning med marknadsmässiga villkor och med ett etiskt förhållningssätt. Styrelsen följer ärendet noggrant och kan komma att vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa föreningens rättigheter och skyldigheter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Lund kommun

Carin Angela Paulsson
Ordförande

Estelle Axelina Ahlquist Lund
Styrelseledamot

Jonas Bohlin
Styrelseledamot

Peter Hallberg
Styrelseledamot

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

Sebastian Lexander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 15:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 11:17

DOCUMENT ID:

Hy5htRlXMg

ENVELOPE ID:

B152YC8eMx-Hy5htRlXMg

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskaren, 716438-8675 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

17 pages

SHA-512:

ef7f7e1415dc7874987a4ef1c3bcc69109afc8f4858f8843
101e73d11f42622c6355716dc3e826b406369dd7c8cefd
88f96234e8d9ca95451b3aa6d12d8b5dca

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. Peter Hallberg peter.hallberg@mau.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:29 29.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.248.62
2. CARIN PAULSSON ordforande@fiskaren-lund.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:45 29.05.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.140.29
3. LEIF NILS JONAS BOHLIN jonas@bohl.in	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:17 29.05.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.183
4. ESTELLE AXELINA AHLQ UIST LUND estellemg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 14:15 29.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.19.154
5. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kungsbrownborevision.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 15:05 29.05.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Bostadsrättsföreningen Fiskaren
Org.nr 716438-8675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fiskarens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill rikta uppmärksamheten till förvaltningsberättelsen och avsnittet "Väsentliga händelser under räkenskapsåret", underrubrik "Ekonomi" där styrelsen beskriver förutsättningarna för om föreningen klassas som ett privatbostadsföretag eller ej samt konsekvenserna ifall föreningen skulle klassas som en oäkta bostadsrättsförening 2025. Jag har inte modifierat mina uttalanden med anledning av detta.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande år har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

för LCE och god 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 15:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.05.2026 11:17

DOCUMENT ID:

rks3Y0lxfe

ENVELOPE ID:

BJq3KRlefl-rks3Y0lxfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fiskaren 20
25-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

e8c774ff1014aa6153296e0d2ffb2f9438154575d591766
9039d953ad6bf02c8485e1ac2764232f28b7675271ba3f
a21c1329a09a2d20d446a4affbdf82847f7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	29.05.2026 15:01	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	29.05.2026 15:01	Low	IP: 213.88.193.73

* 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