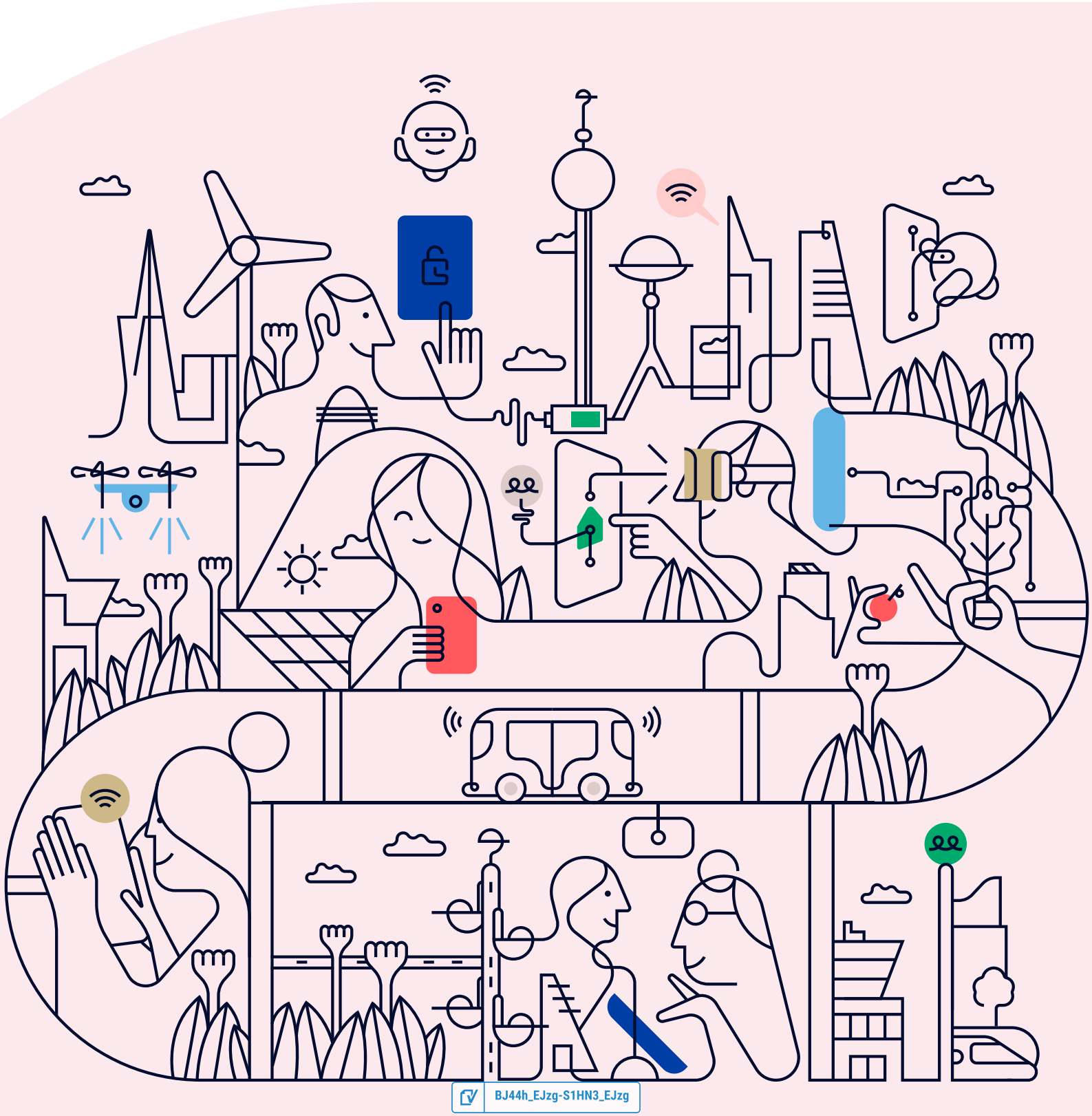
2025
Årsredovisning

Brf FISKEKROKEN



Välkommen till årsredovisningen för Brf FISKEKROKEN

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

BJ44h_EJzg-S1HN3_EJzg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyllinge 20:399	1985	Halmstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 74 småhus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 8 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 167 kvm.

Styrelsens sammansättning

Armin Husic	Styrelseledamot
Mikael Alexandersson	Suppleant
Adisa Smajlovic (tom 2025-12-11)	Styrelseledamot
Dragan Srakovcic	Styrelseledamot
Marie-Louise Engberg	Styrelseledamot
Mikael Arvidsson	Styrelseledamot
Marcus Kilander	Suppleant

Valberedning

Ida Berggard
Jenny Paulsson

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av hela styrelsen, av minst två ledamöter i styrelsen, Armin Husic och Marie-Louise Engberg.

Revisorer

Niklas Nyberg	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Elvy Käll	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2016	Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m - Etapp 1 av 2
2017	Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m - Etapp 2 av 2 Underhåll yttre miljö, hårdytor samt nya P-platser mm - 12 st nya P-platser Underhåll garage ytterväggar - Avser panelbyte samt ommålning
2018	Underhållsspolning av spillvattenledningar
2019	Byte av samtliga tjänstefördelare inne i lägenheter samt huvudswitchar (internet)
2020	Lekplatser
2021-2022	Utvändig renovering av garagebyggnader Renovering av flertal fönsterytterbågar
2024	Byte utvändig belysning/ljuskällor Ommålning av vissa P-platser Beskärning av samtliga träd inom föreningen
2025	Fönsterbyte Plan 2 och vissa fönster på Plan 1

Planerade underhåll

2026	Rensning ventilationskanaler inkl. injustering Underhåll garage Fönsterbyte Plan 2 och vissa fönster på Plan 1, forts

BJ44h_EJzg-S1HN3_EJzg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft betydande utgifter i samband med fönsterbytet. För att möta dessa investeringar och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 6% från och med den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 695 463	4 647 070	4 417 339	4 410 673
Resultat efter fin. poster	825 520	461 280	326 031	1 181 142
Soliditet (%)	32	31	30	28
Yttre fond	11 215 732	9 996 950	8 575 451	7 402 451
Taxeringsvärde	110 614 000	110 496 000	105 605 000	105 605 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	568	568	541	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	99,3	99,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 780	3 844	3 952	4 350
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 349	3 406	3 502	4 350
Sparande / kvm totalyta, kr	152	137	100	239
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	7	9	9
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	1	1	1	1
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	6	5	3	5
Energikostnad / kvm totalyta, kr	13	14	13	15
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	4,40	4,19	-
Räntekänslighet (%)	6,65	6,77	7,30	-

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	3 433 996	-	-	3 433 996
Fond, yttre underhåll	9 996 950	-223 218	1 442 000	11 215 732
Balanserat resultat	732 995	684 498	-1 442 000	-24 507
Årets resultat	461 280	-461 280	825 520	825 520
Eget kapital	**14 625 221**	**0**	**825 520**	**15 450 741**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 417 493
Årets resultat	825 520
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 442 000
Totalt	**801 013**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**801 013**

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	4 695 463	4 647 070
Övriga rörelseintäkter	3	1 571	2 350
Summa rörelseintäkter		**4 697 034**	**4 649 420**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 793 162	-1 884 040
Övriga externa kostnader	9	-228 797	-209 743
Personalkostnader	10	-340 775	-152 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 024	-570 024
Summa rörelsekostnader		**-2 932 757**	**-2 816 180**
RÖRELSERESULTAT		**1 764 277**	**1 833 240**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 665	22 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-948 422	-1 393 978
Summa finansiella poster		**-938 757**	**-1 371 960**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**825 520**	**461 280**
ÅRETS RESULTAT		**825 520**	**461 280**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	43 220 785	43 790 809
Markanläggningar	13	0	0
Pågående projekt	14	1 187 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 408 285**	**43 790 809**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**44 408 285**	**43 790 809**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 646	9 584
Övriga fordringar	15	95 133	93 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	188 526	183 785
Summa kortfristiga fordringar		**353 305**	**287 229**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 833	14 072
SBC klientmedel i SHB		3 417 837	2 550 678
Summa kassa och bank		**3 424 670**	**2 564 751**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 777 975**	**2 851 980**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 186 260**	**46 642 788**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll		11 215 732	9 996 950
Summa bundet eget kapital		**14 649 728**	**13 430 946**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 507	732 995
Årets resultat		825 520	461 280
Summa fritt eget kapital		**801 013**	**1 194 275**
SUMMA EGET KAPITAL		**15 450 741**	**14 625 221**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 698 509	31 223 509
Leverantörsskulder		1 215 482	249 788
Skatteskulder		73 344	40 871
Övriga kortfristiga skulder		1 902	1 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	746 282	502 078
Summa kortfristiga skulder		**32 735 519**	**32 017 567**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 186 260**	**46 642 788**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 764 277**	**1 833 240**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	570 024	570 024
	2 334 301	**2 403 264**
Erhållen ränta	9 665	22 018
Erlagd ränta	-922 684	-1 421 524
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 421 282**	**1 003 758**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 076	-125 557
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 217 214	151 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 572 420**	**1 030 181**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 187 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 187 500**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-525 000	-876 491
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-525 000**	**-876 491**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**859 920**	**153 690**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 564 751**	**2 411 061**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 424 670**	**2 564 751**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,05 - 5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

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	4 615 248	4 615 248
Pantsättningsavgift	5 277	8 499
Överlåtelseavgift	7 350	8 358
Administrativ avgift	5 145	2 303
Andrahandsuthyrning	0	2 868
Vidarefakturerade kostnader	62 443	4 494
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	5 300
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**4 695 463**	**4 647 070**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 571	2 350
Summa	**1 571**	**2 350**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	38 341	84 298
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 425	74 312
Fastighetsskötsel gård enl avtal	74 418	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 681	52 082
Besiktningar	26 988	8 750
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 388	0
Brandskydd	862	1 365
Myndighetstillsyn	25 910	0
Gårdkostnader	887	9 704
Sophantering	14 175	8 438
Garage/parkering	0	1 547
Snöröjning/sandning	49 575	83 078
Serviceavtal	8 850	-1 376
Fordon	2 300	0
Förbrukningsmaterial	19 455	203
Summa	**321 255**	**322 401**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 860	0
Dörrar och lås/porttele	0	244
VVS	13 125	14 448
Värmeanläggning/undercentral	89 488	116 423
Ventilation	13 646	10 827
Tak	0	2 688
Fönster	2 685	4 265
Mark/gård/utemiljö	670	0
Garage/parkering	5 107	21 400
Vattenskada	8 653	0
Summa	**140 234**	**170 295**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	172 218
Mark/gård/utemiljö	0	51 000
Summa	**0**	**223 218**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	47 208	66 871
Uppvärmning	12 465	12 825
Vatten	56 976	45 363
Sophämtning/renhållning	221 991	206 376
Summa	**338 640**	**331 435**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	158 335	0
Självrisk	0	57 300
Kabel-TV	73 920	65 553
Fastighetsskatt	760 778	728 305
Korr. fastighetsskatt	0	-14 467
Summa	**993 033**	**836 691**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	-0	0
Tele- och datakommunikation	0	1 305
Inkassokostnader	0	981
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	17 313
Revisionsarvoden internrevisor	0	3 000
Styrelseomkostnader	14 262	5 145
Fritids och trivselkostnader	4 243	0
Föreningskostnader	30 584	33 082
Förvaltningsarvode enl avtal	125 160	120 079
Överlåtelsekostnad	7 350	7 045
Pantsättningskostnad	5 292	8 022
Administration	11 936	6 897
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 970	0
Summa	**228 797**	**209 743**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	262 225	118 625
Arbetsgivaravgifter	78 550	33 748
Summa	**340 775**	**152 373**

Föreningen har för första året bokat upplupna styrelsearvoden vilket förklarar ökningen då årets kostnad rör styrelsearvodet för 2024 och 2025.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	948 422	1 393 978
Summa	**948 422**	**1 393 978**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 587 870	57 587 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**57 587 870**	**57 587 870**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 797 061	-13 227 037
Årets avskrivning	-570 024	-570 024
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 367 085**	**-13 797 061**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**43 220 785**	**43 790 809**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 552 000*	*3 552 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 934 000	67 816 000
Taxeringsvärde mark	42 680 000	42 680 000
Summa	**110 614 000**	**110 496 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 332	78 332
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**78 332**	**78 332**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-78 332	-78 332
Utgående ackumulerad avskrivning	**-78 332**	**-78 332**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 187 500	0
Summa pågående arbeten	**1 187 500**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	95 133	93 860
Summa	**95 133**	**93 860**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 270	6 970
Förutbet försäkr premier	163 776	158 335
Förutbet kabel-TV	18 480	18 480
Summa	**188 526**	**183 785**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,45 %	11 198 509	11 723 509
Swedbank	2026-03-28	2,50 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,50 %	9 500 000	9 500 000
Summa			**30 698 509**	**31 223 509**
Varav kortfristig del			30 698 509	31 223 509

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 698 509 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	29 276	11 159
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 338	6 938
Uppl kostn el	8 944	4 018
Uppl kostnad Värme	2 039	1 824
Uppl kostn räntor	48 984	76 055
Uppl kostnad Sophämtning	19 353	17 480
Uppl kostnad arvoden	132 300	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	41 569	0
Uppl ränta bokslut	52 809	0
Förutbet hyror/avgifter	407 670	384 604
Summa	**746 282**	**502 078**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 275 000	42 275 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att finansiera det planerade fönsterbytet har föreningen tagit upp ett nytt lån om 3 Mkr. Styrelsen fortsätter att noggrant följa föreningens ekonomi för att säkerställa en stabil och hållbar förvaltning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Halmstad

Armin Husic
Styrelseledamot

Dragan Srakovcic
Styrelseledamot

Marie-Louise Engberg
Styrelseledamot

Mikael Arvidsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Elvy Käll
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 09:16

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.05.2026 12:57

DOCUMENT ID:
S1HN3_EJzg

ENVELOPE ID:
BJ44h_EJzg-S1HN3_EJzg

DOCUMENT NAME:
Brf FISKEKROKEN, 716408-1882 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
d92a1bccba0ecf1d99219df24b787ab31865a810921803c8a828b73999b5a4c1f1e81d345a6a4d6ad79568208b8897ca489e5a6010126d5b53ae77a323cc1b99

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. ARMIN HUSIC	Signed	15.05.2026 13:21	eID	Swedish BankID
arhu76@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 12:58	Low	IP: 90.129.126.208
2. DRAGAN SRAKOVCIC	Signed	15.05.2026 13:49	eID	Swedish BankID
dragan.49@hotmail.com	Authenticated	15.05.2026 13:48	Low	IP: 104.28.45.53
3. Marie-Louise Engberg	Signed	15.05.2026 14:56	eID	Swedish BankID
marie-louise.engberg@hotmail.com	Authenticated	15.05.2026 14:51	Low	IP: 193.46.242.124
4. LARS JÖRGEN MIKAEL ARVIDSSON	Signed	15.05.2026 17:21	eID	Swedish BankID
marv.14.ma@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 17:20	Low	IP: 37.208.23.244
5. Elvy Irene Käll	Signed	17.05.2026 14:23	eID	Swedish BankID
elvy.kall@hotmail.com	Authenticated	17.05.2026 14:13	Low	IP: 155.4.130.8
6. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	18.05.2026 09:16	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	18.05.2026 09:09	Low	IP: 213.115.250.202

* 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 Fiskekroken 716408-1882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

SJ44nONJMg-BJNEnuNkfI

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Elvy Käll
Förtroendevald revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.05.2026 09:16

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.05.2026 12:57

DOCUMENT ID:
BJNEnuNkfl

ENVELOPE ID:
SJ44nONJMg-BJNEnuNkfl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Fiskekroken.pdf
2 pages

SHA-512:
3190f1fc884f08b609fb03baf3dfc3269a1d7514206c3ef8
cac48eb221b07312c8e351ad7fb1f6b1e0a765aaffa1cbb
383f26033ef710ab4b425700f38f77245

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elvy Irene Käll	Signed	17.05.2026 14:19	eID	Swedish BankID
elvy.kall@hotmail.com	Authenticated	17.05.2026 14:17	Low	IP: 155.4.130.8
2. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	18.05.2026 09:16	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	18.05.2026 09:09	Low	IP: 213.115.250.202

* 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