



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Fisker

773200-0588



Styrelsen för Brf Fisker får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fisker 27 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 27 bostadsrättslägenheter, två lokaler med bostadsrätt samt nio garage och 18 carportar.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 158 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet, dock lägst 35 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året anlitat HSB Service för teknisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-04-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf-Peter Lindström	Ledamot	Ordförande
Stefan Lungström	Ledamot	Vice ordförande
Britt Lindqvist	Ledamot	Sekreterare
Jonas Hällström	Ledamot	
Marie Andersson	Ledamot	
Maj Brandt	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 40 200 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Revisorer

Urban Johansson

Ordinarie

Valberedning

Per Kullgren

Sammanställande

Maria Alfraeus

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-24.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

En lokal i fastigheten har köpts tillbaka av föreningen att använda i egen verksamhet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig avgift är ca 399 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1959. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	963	974	973	957
Resultat efter finansiella poster	64	5	-43	291
Balansomslutning	9 168	9 100	9 411	9 578
Soliditet (%)	31,0	30,5	29,4	29,4

Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	158 609	3 226 000	254 527	-868 059	4 870	2 775 947
Disposition av föregående års resultat				4 870	-4 870	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			72 000	-72 000		0
Årets resultat					64 002	64 002
Eget kapital 2019-12-31	158 609	3 226 000	326 527	-935 189	64 002	2 839 949

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-935 190
Årets resultat	64 002
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-871 188

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	96 000
att i ny räkning överföres	-967 188
	-871 188

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	963 293	974 498
Övriga rörelseintäkter	3	409 762	420 751
Summa rörelseintäkter		1 373 055	1 395 249
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-958 628	-1 031 704
Övriga externa kostnader		-82 138	-66 004
Personalkostnader och arvoden	5	-56 622	-68 076
Avskrivningar	6, 7	-116 000	-116 000
Summa rörelsekostnader		-1 213 388	-1 281 784
Resultat före finansiella poster		159 667	113 465
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 997	-108 923
Summa finansiella poster		-95 665	-108 595
Resultat efter finansiella poster		64 002	4 870
Årets resultat		64 002	4 870

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 556 428	8 654 428
Carport	7	144 020	162 020
		8 700 448	8 816 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egen lokal		125 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 000	0
Summa anläggningstillgångar		8 825 448	8 816 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	2 543	7 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 502	44 268
		96 045	52 031
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		246 472	231 530
Summa omsättningstillgångar		342 517	283 561
SUMMA TILLGÅNGAR		9 167 965	9 100 009

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 609	158 609
Uppskrivningsfond		3 226 000	3 226 000
Fond för yttre underhåll		326 527	254 527
		3 711 136	3 639 136
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-935 190	-868 059
Årets resultat		64 002	4 870
		-871 188	-863 189
Summa eget kapital		2 839 948	2 775 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 929 821	6 008 323
Summa långfristiga skulder		5 929 821	6 008 323
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	60 000	60 000
Leverantörsskulder		187 038	93 616
Skatteskulder		495	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	150 663	160 850
Summa kortfristiga skulder		398 196	315 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 167 965	9 100 009

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

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 21,4 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 med 2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivning på carport görs med ca 5% per år.

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

563 325 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	862 562	876 204
Bilplatser och garage	100 731	98 294
Summa	963 293	974 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fastighetsskatt	48 498	49 317
Värme	361 264	364 008
El	0	3 600
Övriga intäkter	0	3 826
	409 762	420 751

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, bolag	81 168	109 395
Filter	5 525	0
Reparation och underhåll	201 505	283 074
El	27 014	22 938
Värme	241 797	251 930
Vatten och avlopp	54 348	53 981
Renhållning	29 855	29 509
Snöröjning	32 094	22 082
Fastighetsförsäkring	28 486	29 023
Övriga försäkringar	9 859	25 403
Självrisk	0	9 100
Kabel-TV	104 266	98 855
Fastighetsavgift	62 559	57 019
Övriga driftskostnader	80 152	39 395
Summa	958 628	1 031 704

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	40 200	39 400
Lön fastighetsskötsel	2 200	10 800
Lön lokalvård	2 600	4 600
Sociala avgifter	11 622	13 276
Summa	56 622	68 076

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 510 947	-1 412 947
Årets avskrivningar	-98 000	-98 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 608 947	-1 510 947
Utgående redovisat värde	8 556 428	8 654 428
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	17 336 000	15 591 000
Taxeringsvärden mark	14 602 000	8 301 000
	31 938 000	23 892 000
Bokfört värde byggnader	3 271 428	3 369 428
Bokfört värde mark	5 285 000	5 285 000
	8 556 428	8 654 428

UW

Not 7 Carport

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-162 000	-144 000
Årets avskrivningar	-18 000	-18 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 000	-162 000
Utgående redovisat värde	144 020	162 020

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 543	3 816
Skattefordran	0	3 653
Källskatt	0	294
Summa	2 543	7 763

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel, bolag	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	29 653	0
Anticimex	3 230	3 400
Kabel-TV	26 223	24 294
Ekonomisk förvaltning	12 096	11 864
Bostadsrätterna	4 800	4 710
Övrigt	17 500	0
Summa	93 502	44 268

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,99	2020-01-02		346 359
Stadshypotek	1,48	2023-03-30	19 000	1 871 500
Stadshypotek	0,99	2020-01-02		216 966
Stadshypotek	1,15	2021-03-30	17 502	1 964 996
Stadshypotek	1,06	2024-12-01	17 000	1 590 000
Totalt			53 502	5 989 821
Avgår kortfristig del				-60 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				5 929 821

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 5 689 000 kr om fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	7 337	9 134
El	3 100	2 383
Fjärrvärme	32 102	36 068
Renhållning	2 553	0
Fastighetsskatt/-avgift	5 172	5 056
Revision	10 000	10 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	90 399	96 737
Övriga poster	0	1 472
Summa	150 663	160 850

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 507 160	7 507 160
	7 507 160	7 507 160

Karlstad 2020-02-16



Ulf-Peter Lindström
Ordförande



Stefan Lungström
Vice ordförande



Britt Lindqvist
Sekreterare

Marie Andersson
Ledamot



Jonas Hällström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-18



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fisker, org.nr 773200-0588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fisker för år 2019.

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 2019 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 de 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. De 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

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, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fiskeriet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Karlstad den 18 / 2 - 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor