



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Fisker

773200-0588



Styrelsen för Brf Fiskén får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Fiskén 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 m².

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, 2021-05-30 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 åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 44 200 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Revisorer

Urban Johansson

Ordinarie

Valberedning

Per Kullgren

Sammanställande

Eva Guneriussen

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 inga överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under 2021 utfört renovering av entrétrappor, vilket kostat föreningen ca 265 tusen kronor.

Därtill har föreningen reglerat kostnaderna som uppstått som en följd av branden i december 2020. Tack vare väl underhållen lägenhet slutade föreningens kostnad på ca 36 tusen kronor.

Vi har också tecknat ett avtal för fast pris på el. Avtalet löper från mars 2021 till februari 2024.

Under 2022 kommer föreningen att utföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och i samband med detta justering av termostater på element. Föreningen kommer också att se över statusen på skyddsrummet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig avgift är ca 399 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1959. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	975	956	963	974
Resultat efter finansiella poster	-17	177	64	5
Avgift per m ² bostadsyta	399	399	399	399
Lån per m ² bostadsyta	2 610	2 712	2 776	2 812
Räntekostnader/rörelseintäkter (%)	4,9	4,7	7,0	7,8
Balansomslutning	8 912	9 130	9 168	9 100
Soliditet (%)	33,7	33,0	31,0	30,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	158 609	3 226 000	422 527	-967 187	177 023	3 016 972
Disposition av föregående års resultat				177 023	-177 023	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			96 000	-96 000		0
Årets resultat					-16 885	-16 885
Eget kapital 2021-12-31	158 609	3 226 000	518 527	-886 164	-16 885	3 000 087

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-886 165
Årets resultat	-16 885
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-903 050

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	86 000
att i ny räkning överföres	-989 050
	-903 050

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	974 856	955 854
Övriga rörelseintäkter	3	413 492	415 971
Summa rörelseintäkter		1 388 348	1 371 825
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 069 341	-879 852
Övriga externa kostnader		-79 962	-72 111
Personalkostnader och arvoden	5	-72 013	-62 831
Avskrivningar	6, 7	-116 000	-116 000
Summa rörelsekostnader		-1 337 316	-1 130 794
Resultat före finansiella poster		51 032	241 031
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		303	302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 220	-64 310
Summa finansiella poster		-67 917	-64 008
Resultat efter finansiella poster		-16 885	177 023
Årets resultat		-16 885	177 023

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

8 360 428

8 458 428

Carport

7

108 020

126 020

Summa materiella anläggningstillgångar

8 468 448

8 584 448

Finansiella anläggningstillgångar

Egen lokal

125 000

125 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

125 000

125 000

Summa anläggningstillgångar

8 593 448

8 709 448

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

8

6 082

2 542

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

73 631

93 452

Summa kortfristiga fordringar

79 713

95 994

Kassa och bank

Bank

238 409

324 446

Summa kassa och bank

238 409

324 446

Summa omsättningstillgångar

318 122

420 440

SUMMA TILLGÅNGAR

8 911 570

9 129 888

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		158 609	158 609
Uppskrivningsfond		3 226 000	3 226 000
Fond för yttre underhåll		518 527	422 527
Summa bundet eget kapital		3 903 136	3 807 136

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-886 165	-967 188
Årets resultat		-16 885	177 023
Summa fritt eget kapital		-903 050	-790 165

Summa eget kapital		3 000 086	3 016 971
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	5 216 496	3 321 500
Summa långfristiga skulder		5 216 496	3 321 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	416 359	2 531 355
Leverantörsskulder		94 003	95 344
Skatteskulder		1 899	2 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	182 727	162 324
Summa kortfristiga skulder		694 988	2 791 417

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 911 570	9 129 888
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs 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

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	866 616	852 627
Bilplatser och garage	108 240	103 227
Summa	974 856	955 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Fastighetsskatt	51 552	48 924
Värme	359 892	359 892
Övriga intäkter	2 048	7 155
Summa	413 492	415 971

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, bolag	81 546	81 546
Energideklaration	0	7 838
Reparation och underhåll	356 598	188 116
El	25 944	28 174
Värme	256 272	213 423
Vatten och avlopp	58 827	55 453
Renhållning	31 156	30 677
Snöröjning	16 597	0
Fastighetsförsäkring	31 073	32 235
Övriga försäkringar	10 401	10 108
Kabel-TV	106 581	107 132
Trädgård och växter	2 664	3 318
Fastighetsavgift	64 773	63 963
Övriga driftskostnader	26 909	57 870
Summa	1 069 341	879 853

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	44 200	41 000
Lön lokalvård	14 800	10 200
Sociala avgifter	13 013	11 631
Summa	72 013	62 831

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 706 947	-1 608 947
Årets avskrivningar	-98 000	-98 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 804 947	-1 706 947
Utgående redovisat värde	8 360 428	8 458 428
Taxeringsvärde Fisker 27		
Taxeringsvärden byggnader	17 336 000	17 336 000
Taxeringsvärden mark	14 602 000	14 602 000
Summa	31 938 000	31 938 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	3 075 428	3 173 428
Bokfört värde mark	5 285 000	5 285 000
Summa	8 360 428	8 458 428

Not 7 Carport

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-198 000	-180 000
Årets avskrivningar	-18 000	-18 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 000	-198 000
Utgående redovisat värde	108 020	126 020

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 047	2 542
Skattefordran	4 035	0
Summa	6 082	2 542

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 436	28 398
Anticimex	3 481	3 439
Kabel-TV	26 677	26 289
Ekonomisk förvaltning	12 236	12 186
Bostadsrätterna	4 950	4 900
Övrigt		18 240
Summa	76 780	93 452

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,94	2022-01-07	0	346 359
Stadshypotek	1,48	2023-03-30	70 000	1 731 500
Stadshypotek	1,06	2024-12-01	0	1 590 000
Stadshypotek	0,98	2026-03-30	0	1 964 996
Totalt			70 000	5 632 855
Avgår kortfristig del				-416 359
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				5 216 496

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 5 282 000 kr om fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	6 576	0
El	2 558	2 817
Fjärrvärme	38 246	29 377
Renhållning	2 646	2 633
Snöröjning och halkbekämpning	6 009	0
Fastighetsskatt/-avgift	5 734	5 172
Revision	10 000	10 000
Lön och sociala avgifter	3 875	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	107 083	112 325
Summa	182 727	162 324

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 507 160	7 507 160
Summa	7 507 160	7 507 160

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Karlstad 2022-04-10



Ulf-Peter Lindström
Ordförande



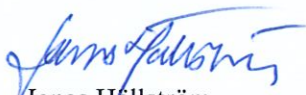
Stefan Lungström
Vice ordförande



Britt Lindqvist
Sekreterare



Marie Andersson
Ledamot



Jonas Hållström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-21



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fisken, org.nr 773200-0588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fisken för år 2021.

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 2021 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 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 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 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 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 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att

en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fisken för år 2021 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 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 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 21/4 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor