



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Fisker

773200-0588



Styrelsen för Brf Fiskén får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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, 2020-06-14 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 åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 41 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Revisorer

Urban Johansson

Ordinarie

Valberedning

Per Kullgren

Sammankallande

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 inga överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt gymmet samt genomfört byte av låssystem.

Strax innan jul drabbades en lägenhet av en eldsvåda, vilket gjorde att den totalförstördes. Ytterligare en lägenhet drabbades av omfattande vattenskador. Trapphus har drabbats av sot och lukt. Det är osäkert vilka ekonomiska konsekvenser händelsen får för föreningen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig avgift är ca 399 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1959. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 429 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	956	963	974	973
Resultat efter finansiella poster	177	64	5	-43
Avgift per m ² bostadsyta	399	399	399	399
Lån per m ² bostadsyta	2 712	2 776	2 812	2 932
Balansomslutning	9 130	9 168	9 100	9 411
Soliditet (%)	33,0	31,0	30,5	29,4

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	158 609	3 226 000	326 527	-935 189	64 002	2 839 949
Disposition av föregående års resultat				64 002	-64 002	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			96 000	-96 000		0
Årets resultat					177 023	177 023
Eget kapital 2020-12-31	158 609	3 226 000	422 527	-967 187	177 023	3 016 972

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-967 188
Årets resultat	177 023
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-790 165

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	96 000
att i ny räkning överföres	-886 165
	-790 165

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	955 854	963 293
Övriga rörelseintäkter	3	415 971	409 762
Summa rörelseintäkter		1 371 825	1 373 055
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-879 852	-958 628
Övriga externa kostnader		-72 111	-82 138
Personalkostnader och arvoden	5	-62 831	-56 622
Avskrivningar	6, 7	-116 000	-116 000
Summa rörelsekostnader		-1 130 794	-1 213 388
Resultat före finansiella poster		241 031	159 667
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 310	-95 997
Summa finansiella poster		-64 008	-95 665
Resultat efter finansiella poster		177 023	64 002
Årets resultat		177 023	64 002

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 458 428	8 556 428
Carport	7	126 020	144 020
Summa materiella anläggningstillgångar		8 584 448	8 700 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egen lokal		125 000	125 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 000	125 000
Summa anläggningstillgångar		8 709 448	8 825 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	2 542	2 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 452	93 502
Summa kortfristiga fordringar		95 994	96 045
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		324 446	246 472
Summa kassa och bank		324 446	246 472
Summa omsättningstillgångar		420 440	342 517
SUMMA TILLGÅNGAR		9 129 888	9 167 965

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

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		422 527	326 527
Summa bundet eget kapital		3 807 136	3 711 136

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-967 188	-935 190
Årets resultat		177 023	64 002
Summa fritt eget kapital		-790 165	-871 188

Summa eget kapital		3 016 971	2 839 948
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	3 321 500	5 929 821
Summa långfristiga skulder		3 321 500	5 929 821

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	2 531 355	60 000
Leverantörsskulder		95 344	187 038
Skatteskulder		2 394	495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	162 324	150 663
Summa kortfristiga skulder		2 791 417	398 196

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 129 888	9 167 965
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	852 627	862 562
Bilplatser och garage	103 227	100 731
Summa	955 854	963 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Fastighetsskatt	48 924	48 498
Värme	359 892	361 264
Övriga intäkter	7 155	0
Summa	415 971	409 762

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, bolag	81 546	81 168
Filter	0	5 525
Energideklaration	7 838	0
Reparation och underhåll	188 116	201 505
El	28 174	27 014
Värme	213 423	241 797
Vatten och avlopp	55 453	54 348
Renhållning	30 677	29 855
Snöröjning	0	32 094
Fastighetsförsäkring	32 235	28 486
Övriga försäkringar	10 108	9 859
Kabel-TV	107 132	104 266
Trädgård och växter	3 318	0
Fastighetsavgift	63 963	62 559
Övriga driftskostnader	57 870	80 152
Summa	879 853	958 628

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	41 000	40 200
Lön fastighetsskötsel	0	2 200
Lön lokalvård	10 200	2 600
Sociala avgifter	11 631	11 622
Summa	62 831	56 622

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 608 947	-1 510 947
Årets avskrivningar	-98 000	-98 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 706 947	-1 608 947
Utgående redovisat värde	8 458 428	8 556 428
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	3 173 428	3 271 428
Bokfört värde mark	5 285 000	5 285 000
Summa	8 458 428	8 556 428

Not 7 Carport

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 000	-162 000
Årets avskrivningar	-18 000	-18 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 000	-180 000
Utgående redovisat värde	126 020	144 020

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 542	2 543
Summa	2 542	2 543

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 398	29 653
Anticimex	3 439	3 230
Kabel-TV	26 289	26 223
Ekonomisk förvaltning	12 186	12 096
Bostadsrätterna	4 900	4 800
Övrigt	18 240	17 500
Summa	93 452	93 502

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,14	2021-01-04	0	346 359
Stadshypotek	1,48	2023-03-30	70 000	1 801 500
Stadshypotek	1,15	2021-03-30	0	1 964 996
Stadshypotek	1,06	2024-12-01	0	1 590 000
Stadshypotek	1,14	2021-01-04	66 966	150 000
Totalt			136 966	5 852 855
Avgår kortfristig del				-2 531 355
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				3 321 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 5 502 000 kr om fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	0	7 337
El	2 817	3 100
Fjärrvärme	29 377	32 102
Renhållning	2 633	2 553
Fastighetsskatt/-avgift	5 172	5 172
Revision	10 000	10 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	112 325	90 399
Summa	162 324	150 663

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 507 160	7 507 160
Summa	7 507 160	7 507 160

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Saneringen av de lägenheter som skadades i samband med branden strax innan jul 2020 har påbörjats. Det är osäkert vilka ekonomiska konsekvenser händelsen får för föreningen.

Utöver sanering av brandskada planerar föreningen att renovera samtliga tre entrétrappor.

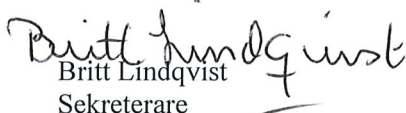
Karlstad 2021- 03-21



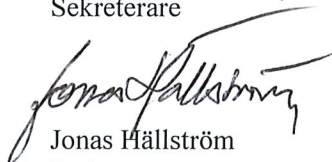
Ulf-Peter Lindström
Ordförande



Stefan Lungström
Vice ordförande



Britt Lindqvist
Sekreterare



Jonas Hällström
Ledamot

Marie Andersson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fisker för år 2020.

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 2020 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 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 Fisker för år 2020 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 26 / 3 2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor