



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Fiskpigan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fiskpigan med säte i Trosa org.nr. 769613-5479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trosa kommun med adress Östermalmsvägen 34:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskpigan 4	2006-01-02	2006

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1806
6	garageplatser	108
11	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	80
<b>Totalt 35 objekt</b>		<b>1994</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 3 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Sandberg	Ordförande	2021-07-02
Roger Kindstrand	Ledamot	2022-06-16
Sonny Schill	Ledamot	2022-06-16
Christina Taborelli	Ledamot	2021-07-02
Stig Thörnström	Ledamot	2022-06-16
Christine Anrén	Ledamot	2021-07-02
Eva Ringström	Suppleant	2022-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Taborelli, Christine Anrén, Christer Sandberg, Eva Ringström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christer Sandberg, Sonny Schill, Christina Taborelli, Christine Anrén.

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

Revisorer har varit en utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunilla Sjöbeck (sammankallande) och Gun-Britt Schill, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 20 medlemmar varav 14 var röstberättigade och 1 via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-07 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll

Underhållsåtgärder som har utförts under året:

Bygglov nedtagning träd 2 och 4 på parkeringen

Placeringskonto Marginalen Bank

Uppsägning sopsorteringskärl

Föreningen har en ny 50-årig underhållsplan, som upprättades i början av år 2022. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Övrig föreningsinformation

Städdag på gården av medlemmarna genomfördes den 28 maj 2022.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Fasadmålning innergård, staket & sophus, plåtning räcken och plank
2018	Fasadmålning grön panel
2018	Byte av trädäck hus C
2019	Oljning av altaner framför entrédörrar
2020	Byte trädäck lgh G, H, I, J, K
2021	Byte trädäck lgh A, B, C
2021	Byte balkonggolv lgh O, P, R
2022	Nytt vitt träplank runt parkeringen och byte läkt på grindar, ny grindöppnare till parkeringens grind
2022	Förbättringsmålning fasader gavlar
2022	Behandling nya trätrallar lgh G, H, I, J, K, A, B, C.
2022	Rengöring ventilationskanaler i lägenheterna
2022	Förråd monterade i garage nr 6

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
OTIS	Hiss
Vattenfall	Elnät
Telge Energi	Elavtal
Statkraft	Fjärrvärme
Trosa Kommun	Renhållning & vatten
PreZero Recycling AB	Källsortering
Trotab våren/Orca hösten	Snöröjning
Telia	TV, bredband & IP telefoni
Länsförsäkringar Söd.	Fastighetsförsäkring
HP Klimatservice AB	Ventilation

Vicevärdssysslor och viss fastighetsskötsel har utförts av medlemmar.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Kostnadsbesparingar har skett genom byte av serviceföretag för hissen i fastigheten och för snöröjning. Nytt hissavtal tecknat (börjar gälla mars 2023), Otis avtal uppsagt

Årtal	Ändamål
2023	Utredning driftoptimering av värmesystemet, kontroll uppvärmning i förråd och garage
2023	Borttagning sopsorteringskärlen
2024	Oljning trätrallar loftgångar, målning dörr sophus
2025	Fasadmålning vit, målning grönt staket vid parkering, målning staket mot Ö Långgatan, OVK besiktning
2026	Fasadmålning grön, byte motorvärmrutttag, byte takfläktar och fläktaggregat, byte automatik garageportar
2027	Smidesräcken, strykning 2 ggr, fönster målning utsida, fönsterdörrar målning utsida, dörrar m. glasruta målning utsida, målning sophus

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	*2020	*2019	*2018
Sparande, kr/kvm	100	69	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 388	8 441	8 484	8 505	8 526
Räntekänslighet, %	17	17	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	180	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	438	489	406	422	388
Årsavgifter, kr/kvm	513	513	513	513	513
Totala intäkter, kr/kvm	671	675	672	673	672
Nettoomsättning, tkr	1 266	1 274	1 268	1 269	1 268
Resultat efter finansiella poster, tkr	-912	-827	-657	-745	-870
Soliditet, %	72	72	73	73	73

\* Flerårsöversikten kan inte jämföras med tidigare år då nya nyckeltal är framtagna enligt nya krav och regler. Jämförelseår för dessa blir år 2021.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift exklusive planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	47 030 000	0	0	47 030 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	487 973	0	-18 338	469 635
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>47 517 973</b>	<b>0</b>	<b>-18 338</b>	<b>47 499 635</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 145 167	-827 341	18 338	-4 954 170
Årets resultat, kr	-827 341	827 341	-912 247	-912 247
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 972 508</b>	<b>0</b>	<b>-893 909</b>	<b>-5 866 417</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 545 465</b>	<b>0</b>	<b>-912 247</b>	<b>41 633 218</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 338 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 972 508
Årets resultat, kr	-912 247
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 338
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 866 417</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 866 417</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 265 660	1 273 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 265 660</b>	<b>1 273 756</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-826 275	-922 052
Övriga externa kostnader	4	-102 072	-75 292
Underhåll enligt plan	5	-189 338	0
Personalkostnader och arvoden	6	-11 059	-13 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 686	-957 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 040 430</b>	<b>-1 968 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-774 770</b>	<b>-694 405</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 263	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 740	-132 936
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 477</b>	<b>-132 936</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-912 247</b>	<b>-827 341</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-912 247</b>	<b>-827 341</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 249 403	57 161 089
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 249 403</b>	<b>57 161 089</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 249 403</b>	<b>57 161 089</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 800	0
Övriga fordringar		17	14
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 100 335	1 479 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 145	47 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 150 297</b>	<b>1 526 405</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	504 260	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>504 260</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 654 557</b>	<b>1 528 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 903 960</b>	<b>58 689 494</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 030 000	47 030 000
Fond för yttre underhåll		469 635	487 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 499 635</b>	<b>47 517 973</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 954 170	-4 145 167
Årets resultat		-912 247	-827 341
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 866 417</b>	<b>-4 972 508</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 633 218</b>	<b>42 545 465</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 420 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 420 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	8 400 000	15 920 000
Leverantörsskulder		242 871	49 324
Aktuella skatteskulder		4 017	667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	203 854	174 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 850 742</b>	<b>16 144 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 903 960</b>	<b>58 689 494</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 105 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,45 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	926 952	926 952
Hyror	280 092	275 304
Hyresbortfall	-11 400	-3 900
Intäkter konsumtionsavgift	61 200	61 200
Övriga intäkter	8 816	14 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 265 660</b>	<b>1 273 756</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 062	8 470
Löpande underhåll	258 434	286 009
Elavgifter	59 438	51 237
Uppvärmningsavgifter	237 295	228 969
Vatten och avlopp	59 506	59 423
Sophämtning	40 197	40 737
Försäkringar	42 951	42 139
Kabel-TV/bredband	61 219	61 343
Fastighetsskötsel	24 661	78 049
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	39 283	35 933
Övriga kostnader	228	29 742
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>826 274</b>	<b>922 051</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Revisionsarvoden	11 700	10 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	34 892	33 992
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 875	0
Övriga förvaltningskostnader	800	576
Konsultarvoden	38 689	10 663
Möteskostnader	7 218	8 198
Fritidsverksamhet	3 007	0
Överlåtelseavgift	1 208	4 031
Pantförskrivningsavgift	482	3 095
Representation, avdragsgill	650	1 812
Kreditupplysning	0	1 080
Kontorsmaterial och trycksaker	1 501	1 073
Inkassokostnader	50	272
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>102 072</b>	<b>75 292</b>

**Not 5 Underhåll enligt plan**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Underhåll enligt plan	189 338	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>189 338</b>	<b>0</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga personalkostnader	11 059	13 224
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>11 059</b>	<b>13 224</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2007.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	62 858 857	62 858 857
Ingående anskaffningsvärde mark	2 514 154	2 514 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 373 011</b>	<b>65 373 011</b>
Ingående avskrivningar	-8 211 921	-7 254 328
Årets avskrivningar	-911 686	-957 593
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 123 607</b>	<b>-8 211 921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 249 404</b>	<b>57 161 090</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 144 000	933 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 967 000	4 064 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	202 000	180 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>31 313 000</b>	<b>25 177 000</b>

Fastighetsbeteckning: Fiskpigan 4

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 145	47 327
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>48 145</b>	<b>47 327</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 000	2 000
Bankkonto Marginalen Bank	502 260	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>504 260</b>	<b>2 000</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek	4,17	2023-12-30	8 300 000	8 300 000
Stadshypotek	4,28	2024-12-30	7 520 000	7 620 000
			<b>15 820 000</b>	<b>15 920 000</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 300 000	-15 820 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-100 000	-100 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 420 000</b>	<b>0</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 320 000

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

**Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	8 400 000	15 920 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 400 000</b>	<b>15 920 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	126 536	100 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 319	73 819
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>203 855</b>	<b>174 039</b>

Årsredovisningen för Brf Fiskpigan i Trosa med räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Christer Sandberg

Roger Kindstrand

Sonny Schill

Christina Taborelli

Stig Thörnström

Christine Anrén

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt

Ola Trané  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskpigan, org.nr. 769613-5479

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskpigan för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

---

#### Revisorns ansvar

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskpigan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

---

Trosa

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.