

Årsredovisning 2023

Brf Fiskartorpet

769624-0105



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskartorpet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-05.

Föreningens gällande stadgar registrerades 2023-10-30.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har 2015 erhållit 2 061 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastigheten

Föreningen är innehavare av tomträtten och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tresticklan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2023-12-31 1 341 000 kr, fr.o.m. 2024-01-01 är avgälden på 1 386 000 kr. Avtalet gäller till och med 2033.

Fastigheten byggdes 2014 och har värdeår 2014.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 962 kvm och 4 lokaler om 324 kvm. I föreningen finns 32 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning

17 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök

Föreningen har 3 uthyrda lokaler:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Abu Eid Media AB	75	2025-12-30
Puls & Träning Sweden AB	191	2025-10-01
Soliga Automater AB	58	2028-12-31

I fastigheten finns styrelserum/uthyrnings-lägenhet för styrelsens arbete, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum, fastighets-, rullstols- och barnvagnsförråd. I källarvåningen finns lägenhetsförråd.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Olof Persson	Ordförande
Stefan Ryding-Berg	Styrelseledamot
Ola Lidehorn	Styrelseledamot
Joel Englund	Styrelseledamot
Linda Torssander Palmblad	Styrelseledamot
Mattias Högström	Suppleant
Edward Klompmaker	Suppleant

Valberedning

Marcus Norman
Karina Malmsten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Bengt Beergrehn Revisor Finnhammars revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-09. Stämman behandlade och godkände beslutet om ändrade stadgar på årsstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Rörarbeten och utbyte av tryck- och avgasningsanläggning
- 2023** ● OVK

2020 ● OVK

2018 ● Låssystem

Anläggning gräs & gård

Installation av kameror i garaget GA (50%)

Installation värmekabel

Planerade underhåll

2024 ● Utbyte av avläsare varmvatten

Avtal med leverantörer

Avfallshantering

Veolia Recycling

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB

Städ

KEAB

Teknisk förvaltning

WIAB

Överföring driftinformation och bevakning av teknisk utrustning

KTC

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar, Tresticklan GA:1 och GA:2 tillsammans med Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan), som omfattar garage, gård och gemensamma byggnadskonstruktioner, samt GA:3, som omfattar garage tillsammans med fastigheterna Tresticklan 2, Tyresta 1 och Tyresta 2 (Brf Spegeldammen och Brf Laduviken). Föreningen är även delaktig i en GA:4 omfattande sopsugsanläggning tillsammans med övriga fastigheter i Norra Djurgårdsstaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde inklusive investeringar, lån och annan finansiering är negativt, primärt på grund av en minskning av långfristiga skulder. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningens största löpande utgiftsposter är tomträttsavgäld och räntekostnader. Tomträttsavgälden har under året ökat enligt avtal och medan räntekostnaderna minskat något. Föreningen har också under året aviserats om höjda kostnader för vissa leverantörsavtal, främst fjärrvärme.

Föreningens tekniska förvaltare har vid besiktning identifierat brister i vissa av fastighetens rör samt tryck- och avgasningsanläggning. Ett större arbete på rören samt utbyte av anläggningen har genomförts under hösten, vilket har lett till ökade underhållskostnader för föreningen under året. Vidare har OVK genomförts under 2023.

Medlemsavgiften höjdes med 6 % från och med 2023-01-01 och har sedan varit oförändrad under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 084 045	4 864 052	4 871 920	4 734 110
Resultat efter fin. poster	-2 237 300	-1 700 637	-1 664 517	-1 866 743
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	612 464	480 314	348 164	216 014
Taxeringsvärde	328 606 000	328 606 000	272 590 000	272 590 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	613	616	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,0	62,5	62,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 538	10 686	10 989	11 144
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 898	9 024	9 276	9 407
Sparande per kvm totalyta, kr	167	164	163	130
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	21	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	57	59	52
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	16	14	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	115	94	95	84
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,76	0,85	0,94	1,12
Räntekänslighet (%)	16,28	17,43	17,85	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 63 431 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt. Resultatet inkluderar dock avskrivningar av föreningens materiella anläggningstillgångar, vilka representerar framtida behov av reparationer på föreningens fastighet som inte påverkar föreningens finansiella ställning på kort sikt. Resultatet exklusive avskrivningar är positivt, vilket möjliggör amorteringar på föreningens lån vid överskottslikviditet. Styrelsen verkar för att bibehålla ett positivt resultat exklusive avskrivningar och har därför höjt avgifterna under både 2023 och 2024 för att kompensera för ökade kostnader i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	148 190 000	-	-	148 190 000
Upplåtelseavgifter	105 010 000	-	-	105 010 000
Fond, yttre underhåll	480 314	-	132 150	612 464
Balanserat resultat	-9 951 109	-1 700 637	-132 150	-11 783 896
Årets resultat	-1 700 637	1 700 637	-2 237 300	-2 237 300
Eget kapital	242 028 568	0	-2 237 300	239 791 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 783 896
Årets resultat	-2 237 300
Totalt	-14 021 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	132 150
Att från yttre fond i anspråk ta	-595 119
Balanseras i ny räkning	-13 558 227
	-14 021 196

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 084 045	4 859 583
Övriga rörelseintäkter		14 724	8 573
Summa rörelseintäkter		5 098 769	4 868 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 809 336	-2 990 597
Övriga externa kostnader	7	-408 156	-382 190
Personalkostnader	8	-120 835	-121 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 622 024	-2 615 256
Summa rörelsekostnader		-6 960 350	-6 109 531
RÖRELSERESULTAT		-1 861 582	-1 241 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 418	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 137	-459 412
Summa finansiella poster		-375 719	-459 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 237 300	-1 700 637
ÅRETS RESULTAT		-2 237 300	-1 700 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	290 686 052	293 287 772
Maskiner, inventarier och installationer	10	67 660	87 964
Summa materiella anläggningstillgångar		290 753 712	293 375 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		290 753 712	293 375 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		184 898	94 572
Övriga fordringar		180 733	147 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	455 315	440 573
Summa kortfristiga fordringar		820 946	682 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 817 830	2 330 669
Summa kassa och bank		1 817 830	2 330 669
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 638 776	3 013 568
SUMMA TILLGÅNGAR		293 392 488	296 389 304

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 200 000	253 200 000
Fond för yttre underhåll		612 464	480 314
Summa bundet eget kapital		253 812 464	253 680 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 783 896	-9 951 109
Årets resultat		-2 237 300	-1 700 637
Summa fritt eget kapital		-14 021 196	-11 651 746
SUMMA EGET KAPITAL		239 791 268	242 028 568
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	39 567 380	52 287 217
Summa långfristiga skulder		39 567 380	52 287 217
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 719 837	737 587
Leverantörsskulder		130 941	181 083
Skatteskulder		190 739	321 960
Övriga kortfristiga skulder	13	109 707	93 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	882 616	739 533
Summa kortfristiga skulder		14 033 840	2 073 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 392 488	296 389 304

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 861 582	-1 241 375
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 622 024	2 615 256
	760 442	1 373 881
Erhållen ränta	26 418	150
Erlagd ränta	-402 450	-437 613
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	384 411	936 418
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-138 047	-16 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 616	82 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	224 747	1 002 817
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-101 500
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-12 500
Avyttring av finansiella tillgångar	0	12 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-101 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-737 587	-1 501 212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-737 587	-1 501 212
ÅRETS KASSAFLÖDE	-512 840	-599 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 330 669	2 930 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 817 830	2 330 669

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fiskartorpet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv och vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 974 488	2 806 212
Hysesintäkter, lokaler	1 057 223	965 148
Hysesintäkter, p-platser	743 250	739 600
Intäkter, bredband	168 960	168 960
Vatten	79 665	97 053
Övriga intäkter	60 459	82 610
Summa	5 084 045	4 859 583

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	17 849	3 849
Fastighetsskötsel	41 002	49 784
Besiktning och service	99 053	109 428
Städning	125 630	117 383
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	58 206	0
Trädgårdsarbete	6 173	39 963
Snöskottning	17 580	59 545
Summa	365 494	379 952

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	226 318	208 243
Sopsug	112 900	96 284
Planerat underhåll	595 118	50 992
Summa	934 336	355 519

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	174 666	125 587
Uppvärmning	370 228	334 658
Vatten	129 168	91 405
Sophämtning	47 478	36 096
Summa	721 540	587 746

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 975	80 415
Tomträttsavgälder	1 341 000	1 222 600
Övrigt	9 728	11 590
Kabel-tv/Bredband	174 203	176 715
Fastighetsskatt	176 060	176 060
Summa	1 787 966	1 667 380

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	236 278	194 441
Förbrukningsmaterial	2 303	24 555
Övriga förvaltningskostnader	44 756	40 206
Revisionsarvoden	27 286	25 434
Ekonomisk förvaltning	91 907	91 604
Bankkostnader	5 626	5 949
Summa	408 156	382 190

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 500	97 000
Lön	0	4 000
Sociala avgifter	20 335	20 488
Summa	120 835	121 488

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 460 000	313 460 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 460 000	313 460 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 172 228	-17 570 508
Årets avskrivning	-2 601 720	-2 601 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 773 948	-20 172 228
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	290 686 052	293 287 772
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	173 200 000	173 200 000
Taxeringsvärde mark	155 406 000	155 406 000
Summa	328 606 000	328 606 000

NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 500	0
Inköp	0	101 500
Utgående anskaffningsvärde	101 500	101 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 536	0
Avskrivningar	-20 304	-13 536
Utgående avskrivning	-33 840	-13 536
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 660	87 964

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 432	22 229
Försäkringspremier	29 769	27 447
Kabel-tv/Bredband	13 681	16 302
Tomträtt	346 500	335 250
Förvaltning	22 472	21 991
Intäkter vattenförbrukning	20 461	17 354
Summa	455 315	440 573

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,63 %	14 937 000	14 937 000
SEB	2023-01-28	2,88 %		726 875
SEB	2025-01-28	1,08 %	15 203 592	15 214 304
SEB	2025-03-28	1,37 %	1 187 500	1 187 500
Stadshypotek AB	2026-03-30	0,64 %	8 250 000	8 250 000
SEB	2024-01-28	0,76 %	12 709 125	12 709 125
Summa			52 287 217	53 024 804
Varav kortfristig del			12 719 837	737 587

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 233 657 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	55 607	39 256
Övriga skulder	54 100	54 100
Summa	109 707	93 356

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 661	38 865
Städning	7 473	7 172
El	70 657	12 714
Uppvärmning	54 652	50 118
Utgiftsräntor	17 766	18 079
Vatten	37 253	32 306
Styrelsearvoden och sociala avgifter	104 594	104 594
Förutbetalda avgifter/hyror	454 560	445 685
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	882 616	739 533

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 300 000	60 300 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har amorterat 709125 kr på befintligt lån hos SEB i samband med omförhandling av lånet, som sedan 2024-01-28 omförhandlats med tre års bunden ränta. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med ytterligare 15 % från och med 2024-02-01.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Olof Persson
Ordförande

Joel Englund
Styrelseledamot

Linda Torssander Palmblad
Styrelseledamot

Ola Lidehorn
Styrelseledamot

Stefan Ryding-Berg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Finnhammars revisionsbyrå
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516405043

Dokument

Brf Fiskartorpet, 769624-0105 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-29 15:26:48 CEST (+0200) av Malin
Lööf (ML)
Färdigställt 2024-05-01 18:08:33 CEST (+0200)

Initierare

Malin Lööf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Olof Persson (OP)
olofpersson21@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Erik Persson"
Signerade 2024-04-29 15:34:43 CEST (+0200)

Joel Englund (JE)
joel_englund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL ENGLUND"
Signerade 2024-04-29 15:33:20 CEST (+0200)

Linda Torssander Palmblad (LTP)
linda.torssander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA TORSSANDER PALMBLAD"
Signerade 2024-05-01 07:29:08 CEST (+0200)

Ola Lidehorn (OL)
ola.lidehorn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Ola Christer Lidehorn"
Signerade 2024-04-29 19:07:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516405043

Stefan Ryding-Berg (SR)

Stefan.ryding.berg@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Ryding-Berg"*

Signerade 2024-04-29 23:37:49 CEST (+0200)

Bengt Beergrehn (BB)

bengt.beergrehn@finnhammars.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Ivar Beergrehn"*

Signerade 2024-05-01 18:08:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **BRF Fiskartorpet**
Org.nr. 769624-0105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fiskartorpet för år 2023-01-01 — 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fiskartorpet för år 2023-01-01 — 2023-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm 2024-05-01

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor