



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fiskpigan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fiskpigan med säte i Trosa org.nr. 769613-5479 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 806
5	garageplatser	90
12	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	80
Totalt 35 objekt		1 976

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 3 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Sandberg	Ordförande	2023-06-14
Roger Kindstrand	Ledamot	2022-06-16
Sonny Schill (avgått)	Ledamot	2022-06-16
Christina Taborelli	Ledamot	2023-06-14
Stig Thörnström	Ledamot	2022-06-16
Christine Anrén	Ledamot	2023-06-14
Eva Ringström	Suppleant	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonny Schill, Stig Thörnström, Roger Kindstrand och Eva Ringström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Christer Sandberg, Roger Kindstrand, Christina Taborelli och Christine Anrén, två i förening.

Revisorer har varit en utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christina Sandberg (sammankallande) och Agneta Kindstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 20 medlemmar (varav 2 st med fullmakt), varav 14 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Underhåll

Underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Nedtagning träd 2 och 4 på parkeringen
- Lysrörslampor utomhus har bytts ut mot ledlampor
- Nödtelefonen Safeline SL3000 har uppgraderats till 4G
- Flerårsbudget och 5 årig likviditetsanalys via HSB

Föreningen har en 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

Städdagar på gården genomfördes av medlemmarna den 3 juni och 18 november 2023.

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
2023	Ny ventilationsanläggning i affärslokalen
2023	Driftoptimering av värmesystemet

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Alt Hiss i Sthlm AB	Hiss
Vattenfall	Elnät
Telge Energi	Elavtal
Statkraft	Fjärrvärme
Trosa Kommun	Renhållning & vatten
Orca	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
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 motorvärmarruttag, 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
2028	Inga åtgärder enligt underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	14	100	69	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 898	8 388	8 441	8 484	8 505
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 248	8 760	8 815	0	0
Räntekänslighet, %	13	17	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	199	189	180	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	681	547	547	513	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	671	675	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 549	1 262	1 274	1 268	1 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	-886	-912	-827	-657	-745
Soliditet, %	73	72	72	73	73

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. **Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar en förlust på 885 703 kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på föreningens höga avskrivningar men till stor del på rejält ökade räntekostnader vid omsättning av lån som tidigare hade en låg ränta. Föreningen har som kostnadsbesparing sett över sina avtal och bytt vissa leverantörer. Underhållsplanen uppdateras löpande för att se över vilka kommande investeringar som behöver göras. Föreningen har även beställt en flerårsbudget och likviditetsanalys av HSB för att få en bättre långsiktig ekonomisk plan. Styrelsen har beslutat höja avgiften med 15 % 2024-01-01, och fler höjningar kommer att med all säkerhet behöva göras.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	47 030 000	0	0	47 030 000
Underhållsfond, kr	469 635	0	171 000	640 635
S:a bundet eget kapital, kr	47 499 635	0	171 000	47 670 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 954 170	-912 247	-171 000	-6 037 417
Årets resultat, kr	-912 247	912 247	-885 703	-885 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 866 417	0	-1 056 703	-6 923 120
S:a eget kapital, kr	41 633 218	0	-885 703	40 747 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-5 866 417
Årets resultat, kr	-885 703
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 923 120

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 923 120

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 548 751	1 262 495
Övriga rörelseintäkter	3	13 833	3 165
Summa rörelseintäkter		1 562 584	1 265 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-796 775	-826 275
Övriga externa kostnader	5	-73 825	-102 072
Underhåll enligt plan	6	0	-189 338
Personalkostnader och arvoden	7	-12 354	-11 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 686	-911 686
Summa rörelsekostnader		-1 794 640	-2 040 430
Rörelseresultat		-232 056	-774 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 477	2 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 124	-139 740
Summa finansiella poster		-653 647	-137 477
Resultat efter finansiella poster		-885 703	-912 247
Årets resultat		-885 703	-912 247

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	55 337 717	56 249 403
Summa materiella anläggningstillgångar		55 337 717	56 249 403
Summa anläggningstillgångar		55 337 717	56 249 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 800
Övriga fordringar		1 254	17
Avräkningskonto HSB Södermanland		524 852	1 100 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 887	48 145
Summa kortfristiga fordringar		576 993	1 150 297
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	17 728	504 260
Summa kassa och bank		17 728	504 260
Summa omsättningstillgångar		594 721	1 654 557
SUMMA TILLGÅNGAR		55 932 438	57 903 960

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 030 000	47 030 000
Fond för yttre underhåll		640 635	469 635
Summa bundet eget kapital		47 670 635	47 499 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 037 417	-4 954 170
Årets resultat		-885 703	-912 247
Summa fritt eget kapital		-6 923 120	-5 866 417
Summa eget kapital		40 747 515	41 633 218
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 400 000	7 420 000
Summa långfristiga skulder		7 400 000	7 420 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	7 495 000	8 400 000
Leverantörsskulder		47 657	242 871
Aktuella skatteskulder		6 018	4 017
Övriga skulder	14	1 228	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	235 020	203 854
Summa kortfristiga skulder		7 784 923	8 850 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 932 438	57 903 960

KassaflödesanalysNot
12023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-885 703

-912 247

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

911 686

911 686

Resultat efter finansiella poster**25 983****-561****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

1 800

-1 800

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 979

-821

Förändring av leverantörsskulder

-195 214

193 547

Förändring av kortfristiga skulder

34 395

33 166

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-137 015****223 531****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-925 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-925 000****-100 000****Årets kassaflöde****-1 062 015****123 531****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 604 595

1 481 064

Likvida medel vid årets slut**542 580****1 604 595**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 104 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.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 167 966	926 952
Hyror	319 741	280 092
Hysesbortfall	-6 600	-11 400
Intäkter konsumtionsavgift	61 200	61 200
Övriga intäkter	6 444	5 651
Summa nettoomsättning	1 548 751	1 262 495

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Elstöd Skatteverket	7 453	0
Övriga ersättningar och intäkter	6 380	3 165
Summa övriga rörelseintäkter	13 833	3 165

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	11 770	3 062
Löpande underhåll	184 540	258 434
Elavgifter	33 895	59 438
Uppvärmningsavgifter	284 163	237 295
Vatten och avlopp	56 614	59 506
Sophämtning	26 993	40 197
Försäkringar	44 710	42 951
Kabel-TV/bredband	61 192	61 219
Fastighetsskötsel	52 017	24 661
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	40 473	39 283
Övriga kostnader	408	228
Summa driftskostnader	796 775	826 274

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	14 550	11 700
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	36 788	34 892
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 875
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	10 000	38 689
Möteskostnader	6 202	7 218
Fritidsverksamhet	2 315	3 007
Överlåtelseavgift	1 313	1 208
Pantförskrivningsavgift	0	482
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 125	0
Representation, avdragsgill	0	650
Kontorsmaterial och trycksaker	732	1 501
Inkassokostnader	0	50
Summa övriga externa kostnader	73 825	102 072

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	0	189 338
Summa underhåll enligt plan	0	189 338

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	628	0
Övriga personalkostnader	9 726	11 059
Summa personalkostnader och arvoden	12 354	11 059

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	62 858 857	62 858 857
Ingående anskaffningsvärde mark	2 514 154	2 514 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 373 011	65 373 011
Ingående avskrivningar	-9 123 607	-8 211 921
Årets avskrivningar	-911 686	-911 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 035 293	-9 123 607
Utgående redovisat värde	55 337 718	56 249 404
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 144 000	1 144 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 967 000	4 967 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	202 000	202 000
Totalt taxeringsvärde	31 313 000	31 313 000

Fastighetsbeteckning: Fiskpigan 4

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 887	48 145
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 887	48 145

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 000	2 000
Bankkonto Handelsbanken	15 728	502 260
Summa kassa och bank	17 728	504 260

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,28	2024-12-30	7 495 000	7 520 000
Stadshypotek	3,63	2025-12-30	7 400 000	8 300 000
			14 895 000	15 820 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 495 000	-8 300 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	-100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 400 000	7 420 000

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	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	14 895 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	7 495 000	8 400 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 495 000	8 400 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 228	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 228	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 475	0
Förutbetalda hyror och avgifter	142 658	126 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 715	77 319
Avtalsplacerade betalningar	6 173	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 021	203 855

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Fiskpigan i Trosa med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Christer Sandberg

Christine Ahrén

Roger Kindstrand

Christina Taborelli

Stig Thörnsström

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
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 2023.

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.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskpigan för räkenskapsåret 2023 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 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 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 revisionssed 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fiskpigan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:38:56



ROGER KINDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 17:36:37



CHRISTINA TABORELLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:29:09



STIG THÖRNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:30:51



CHRISTINE ANRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 21:12:49



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 07:21:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fiskpigan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 07:21:32



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.