

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskén
773200-0588



Styrelsen för Brf Fiskén får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokal under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fiskén 27 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 27 bostadsrättslägenheter, en lokal med bostadsrätt samt nio garage och 18 carportar. Fastigheten innehas med äganderätt och är inte en del i någon gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 158 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet, dock lägst 35 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en upprättad underhållsplan, uppdaterades senast 2019. Underhållsplanen bedöms inte aktuell och styrelsen har för avsikt att uppdatera den under 2024.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året anlitat HSB Service för teknisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-27 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Ulf-Peter Lindström	Ledamot	Ordförande
Stefan Lungström	Ledamot	Vice ordförande
Britt Lindqvist	Ledamot	Sekreterare
Jonas Hällström	Ledamot	
Marie Andersson Lundberg	Ledamot	
Per Kullgren	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 41 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Revisorer

Urban Johansson

Ordinarie

Valberedning

Eva Guneriussen

Sammanställande

Anna Lindgren

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-24.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och renhållning
Karlstad el- och stadsnät	Elnät
Karlstads kommun	V/A
Tele2	Kabel-TV, bredband
If skadeförsäkring	Försäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

Under 2023 har föreningen bl.a. bytt ut torktumlare och mangel.

Per den 30 mars 2023 förföll bundet banklån på 1.500.000 kr (räntesats 1,06 %), varvid föreningen återigen band räntan på 5 år t.o.m. 2028-03-30 (3,71 %). Föreningen amorterar årligen 70.000 kr på detta lån.

Föreningen har under 2023 tecknat ett förmånligt avtal om anslutning till stadsnätet, vilket kommer att ske under 2025.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca. 1,8% från 1/1 -2023, genomsnittlig avgift efter höjningen är ca 410 kr per m². Utöver årsavgiften höjdes bränsle-/värmeavgiften med ca. 5,5%. Vilket ledde till en genomsnittlig totalavgift på ca. 626 kr per m².

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 5%, genomsnittlig avgift efter höjningen är ca 430 kr per m². Beslutet medförde också att den totala avgiften (årsavgift smat avgift för värme och fastighetsskatt) höjdes med 3,5% vilket ledde till en genomsnittlig totalavgift på ca. 648 kr per m². Hyra för garage och carport höjdes med ca. 4%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1959. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	992	972	975	956
Resultat efter finansiella poster	189	127	-17	177
Årsavgift per m ² (kr)	410	399	399	399
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60	61	62	62
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 385	2 464	2 610	2 712
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 385	2 464	2 610	2 712
Räntekänslighet (%)	6	6	6	7
Sparande per m ² (kr)	141	169	147	213
Energikostnad per m ² (kr)	148	151	158	138
Räntekostnader/rörelseintäkter (%)	6,3	4,6	4,9	4,7
Balansomslutning	8 736	8 942	8 912	9 130
Soliditet (%)	38,0	35,0	33,7	33,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	158 609	3 226 000	604 527	-989 049	126 632	3 126 719
Disposition av föregående års resultat				126 632	-126 632	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			99 250	-99 250		0
Årets resultat					189 012	189 012
Eget kapital 2023-12-31	158 609	3 226 000	703 777	-961 667	189 012	3 315 731

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-961 668
Årets resultat	189 013
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-772 655

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	99 250
att i ny räkning överföres	-871 905
Att balansera i ny räkning	-772 655

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	992 496	972 139
Övriga rörelseintäkter	3	470 460	449 898
Summa rörelseintäkter		1 462 956	1 422 037
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-922 060	-973 235
Övriga externa kostnader	5	-88 467	-82 454
Personalkostnader och arvoden	6	-58 880	-58 463
Avskrivningar	7, 8	-116 000	-116 000
Summa rörelsekostnader		-1 185 407	-1 230 152
Resultat före finansiella poster		277 549	191 885
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 084	684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 620	-65 937
Summa finansiella poster		-88 536	-65 253
Resultat efter finansiella poster		189 013	126 632
Årets resultat		189 013	126 632

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

8 164 428

8 262 428

Carport

8

72 020

90 020

Summa materiella anläggningstillgångar

8 236 448

8 352 448

Finansiella anläggningstillgångar

Egen lokal

125 000

125 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

125 000

125 000

Summa anläggningstillgångar

8 361 448

8 477 448

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

9

2 485

8 854

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

95 570

76 075

Summa kortfristiga fordringar

98 055

84 929

Kassa och bank

Bank

276 937

379 527

Summa kassa och bank

276 937

379 527

Summa omsättningstillgångar

374 992

464 456

SUMMA TILLGÅNGAR

8 736 440

8 941 904

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		158 609	158 609
Uppskrivningsfond		3 226 000	3 226 000
Fond för yttre underhåll		703 777	604 527
Summa bundet eget kapital		4 088 386	3 989 136

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-961 668	-989 050
Årets resultat		189 013	126 632
Summa fritt eget kapital		-772 655	-862 418

Summa eget kapital		3 315 731	3 126 718
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	3 359 996	3 308 637
Summa långfristiga skulder		3 359 996	3 308 637

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	1 786 500	2 007 859
Leverantörsskulder		71 327	312 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	202 886	186 261
Summa kortfristiga skulder		2 060 713	2 506 549

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		8 736 440	8 941 904
--	--	------------------	------------------

Brf Fisker
Org.nr 773200-0588

8 (14)

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

189 013

126 632

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

116 000

116 000

Betald skatt

6 369

-4 671

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

311 382

237 961

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 495

-2 444

Förändring av leverantörsskulder

-241 102

218 426

Förändring av kortfristiga skulder

16 625

3 534

Kassaflöde från den löpande verksamheten

67 410

457 477

Finansieringsverksamheten

Amortering

-170 000

-316 359

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-170 000

-316 359

Årets kassaflöde

-102 590

141 118

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

379 527

238 409

Likvida medel vid årets slut

276 937

379 527

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs med 2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivning på carport görs med ca 5% per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	884 132	867 399
Bilplatser och garage	108 365	104 740
Summa	992 497	972 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fastighetsskatt	51 552	51 552
Värme	415 008	359 892
Försäkringsersättning	0	32 439
Övriga intäkter	3 900	6 015
Summa	470 460	449 898

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, bolag	100 698	92 645
Lokalvård	0	7 451
Filter, ventilation och OVK	0	36 269
Reparation och underhåll	133 486	80 585
Planerat underhåll	0	122 349
El	24 384	25 046
Värme	266 885	245 752
Vatten och avlopp	59 202	55 636
Renhållning	36 919	33 395
Snöröjning	26 475	5 082
Fastighetsförsäkring	42 332	32 939
Övriga försäkringar	11 059	10 665
Kabel-TV	117 338	108 015
Trädgård och växter	1 664	2 062
Fastighetsavgift	70 356	63 853
Övriga driftskostnader	31 262	51 492
Summa	922 060	973 236

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	12 500	9 698
Förvaltningskostnader avt	51 352	49 005
Övriga föreningskostnader	24 614	23 751
Summa	88 466	82 454

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	41 000	41 900
Lön lokalvård	7 000	6 100
Sociala avgifter	10 880	10 463
Summa	58 880	58 463

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 165 375	10 165 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 902 947	-1 804 947
Årets avskrivningar	-98 000	-98 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 000 947	-1 902 947
Utgående redovisat värde	8 164 428	8 262 428
Taxeringsvärde Fiskén 27		
Taxeringsvärden byggnader	20 282 000	20 282 000
Taxeringsvärden mark	12 802 000	12 802 000
Summa	33 084 000	33 084 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	2 879 428	2 977 428
Bokfört värde mark	5 285 000	5 285 000
Summa	8 164 428	8 262 428

Not 8 Carport

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 020	324 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-234 000	-216 000
Årets avskrivningar	-18 000	-18 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 000	-234 000
Utgående redovisat värde	72 020	90 020

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 485	2 351
Skattefordran	0	6 503
Summa	2 485	8 854

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 830	38 529
Anticimex	3 733	3 592
Kabel-TV	29 978	28 934
Ekonomisk förvaltning	14 741	0
Bostadsrätterna	5 020	5 020
Summa	95 302	76 075

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,06	2024-12-01	0	1 590 000
Stadshypotek	0,98	2026-03-30	0	1 964 996
Stadshypotek	4,85	2024-01-02	0	126 500
Stadshypotek	3,71	2028-03-30	70 000	1 465 000
Totalt			70 000	5 146 496
Avgår kortfristig del				-1 786 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				3 359 996

Med befintliga låns amorteringstakt (ca. 70 000 per år) beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 4 796 000 kr om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	12 104	8 071
El	2 406	2 565
Fjärrvärme	41 049	40 660
Renhållning	3 123	2 824
Snöröjning och halkbekämpning	6 163	0
Fastighetsskatt/-avgift	5 863	5 863
Revision	10 000	10 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	122 058	116 278
Övrigt	120	0
Summa	202 886	186 261

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 507 160	7 507 160
Summa	7 507 160	7 507 160

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

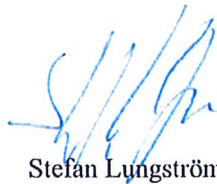
Under en rad år fram till och med 2022 har såväl månadsavgifterna som bränsleersättningen legat stilla. Under 2022-2024 har vi sett stora prisökningar på bl.a. material, räntor, energipriser och tjänster. Det kan inte uteslutas att priserna kommer att fortsätta att öka i en relativt hög takt framgent. Föreningen planerar därför att uppdatera fastighetens underhållsplan under 2024. Syftet är dels att undersöka fastighetens status, dels prognostisera det framtida underhålls- och finansieringsbehovet. Underhållsplanen och finansieringsbehovet ligger till grund för årsavgifternas storlek.

Under inledningen av 2024 har föreningen påbörjat en förstudier rörande möjligheten att sätta upp stolpar för laddning av personbilar drivna med el.

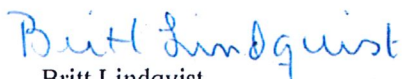
Karlstad 2024-04-10



Ulf-Peter Lindström
Ordförande



Stefan Lungström
Vice ordförande



Britt Lindqvist
Sekreterare



Marie Andersson
Ledamot



Jonas Hällström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-11



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

WeAudit

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att

en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fisken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betydande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att uppläcka 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 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.

Karlstad den 11 april 2024



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

