

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKAREN

726000-0448

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKAREN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Fiskaren 11 i Jönköpings kommun.

Föreningen har 72 st medlemmar fördelat på 66 lägenheter, 18 garage samt 32 parkeringsplatser.

1 årsmöte, 1 extrastämma och 11 styrelsemöten har protokollförts under året.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 823 917	1 764 979	1 704 628	1 708 310
Resultat efter finansiella poster	8 411	110 812	-73 268	183 716
Soliditet %	47	49	47	46
Balansomslutning	4 700 639	4 445 234	4 398 180	4 682 209
Årsavgifter kr/kvm	415	414	414	414
Driftskostnader/kvm (total yta)	350	318	364	284
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm (total yta)	323	309	261	270

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 100	35 440	1 039 438	671 532	110 812
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
Balanseras i ny räkning				110 812	-110 812
Avsättning till yttre fond			114 114	-114 114	
Årets resultat					8 411
Belopp vid årets utgång	322 100	35 440	1 153 552	668 230	8 411

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	668 230
Årets resultat	8 411
Summa	676 641

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	184 041
Anspråktagande av reservfond	-50 000
Balanseras i ny räkning	542 600
Summa	676 641

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 823 917	1 764 979
Övriga rörelseintäkter		4 725	7 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 828 642	1 771 979
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 361 637	-1 238 068
Personalkostnader	4	-237 385	-217 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-181 654	-169 530
Summa rörelsekostnader		-1 780 676	-1 625 501
Rörelseresultat		47 966	146 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422	—
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 977	-35 666
Summa finansiella poster		-39 555	-35 666
Resultat efter finansiella poster		8 411	110 812
Resultat före skatt		8 411	110 812
Årets resultat		8 411	110 812

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 010 861	3 562 822
Inventarier, verktyg och installationer	6	19 208	25 611
Övriga materiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 033 069	3 591 433
Summa anläggningstillgångar		4 033 069	3 591 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		48 895	16 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 248	83 377
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		143 143	99 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		524 426	753 980
<i>Summa kassa och bank</i>		524 426	753 980
Summa omsättningstillgångar		667 569	853 801
SUMMA TILLGÅNGAR		4 700 638	4 445 234

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		
Reservfond	322 100	322 100
Fond för yttre underhåll	35 440	35 440
Summa bundet eget kapital	1 153 552	1 039 438
	1 511 092	1 396 978
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		
Årets resultat	668 230	671 532
Summa fritt eget kapital	8 411	110 812
	676 641	782 344
Summa eget kapital	2 187 733	2 179 322
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Övriga skulder	7, 8	
	1 862 667	1 647 473
	59 520	53 760
Summa långfristiga skulder	1 922 187	1 701 233
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder	151 856	151 856
Leverantörsskulder	134 255	147 364
Skatteskulder	124 334	65 059
Övriga skulder	10 533	7 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 453	27 577
	137 287	164 828
Summa kortfristiga skulder	590 718	564 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 700 638	4 445 234

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	1 622 364	1 566 519
Hysesintäkter	201 353	198 460
Summa	1 823 717	1 764 979

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme	412 487	430 258
Vatten och avlopp	127 423	131 271
Fastighetsskatt	115 724	109 954
El	99 122	76 011
Bredband lägenheter	90 641	53 632
Kabel TV	55 843	48 790
Fastighetsförsäkring	61 634	65 109
Renhållning	129 416	108 369
Redovisningstjänster	29 318	24 094
Revision	15 625	14 000
Reparation och underhåll fastighet	105 653	38 012
Reparation och underhåll mask/inv	947	5 958
Förbrukningsinventarier	0	695
Förbrukningsmaterial	0	1 683
Kontorsmaterial	4 867	2 836
Telefon mm	12 141	14 008
Föreningsavgifter	6 540	6 470
Städning	66 192	70 408
Övriga fastighetskostnader	19 426	27 596
Övriga kostnader	8 638	8 914
Summa	1 361 637	1 238 068

Not 4	Löner och andra ersättningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	80 833	63 200
	Övriga anställdas löner och ersättningar	100 800	100 800
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>181 633</i>	<i>164 000</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	55 060	53 537
	(varav pensionskostnader till övriga anställda)	1 081	4 332
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>236 693</i>	<i>217 537</i>

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 181 390	8 181 390
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	623 290	—
	Utgående anskaffningsvärden	8 804 680	8 181 390
	Ingående avskrivningar	-4 618 568	-4 455 440
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-175 251	-163 128
	Utgående avskrivningar	-4 793 819	-4 618 568
	Redovisat värde	4 010 861	3 562 822
	Taxeringsvärden:		
	Mark	23 304 000	21 560 000
	Byggnader	38 043 000	30 806 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	465 864	433 851
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	—	32 013
	Utgående anskaffningsvärden	465 864	465 864
	Ingående avskrivningar	-440 253	-433 851
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-6 403	-6 402
	Utgående avskrivningar	-446 656	-440 253
	Redovisat värde	19 208	25 611

Not 7	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	607 424	607 424
	Förfaller senare än 5 år	1 255 243	1 040 049
	Summa	1 862 667	1 647 473

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 240 000	4 240 000
	Summa ställda säkerheter	4 240 000	4 240 000

UNDERSKRIFTER

Jönköping



Martin Fredricson
2023-04-12



Anders Vestlund
2023-04-12



Niclas Thulin
2023-04-12



Christer Sandin
2023-04-12



Helena Forsman
2023-04-12

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-12



Markus Björndahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskaren, org.nr 726000-0448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping 2023-04-12



Markus Björndahl

Auktoriserad revisor