

Årsredovisning 2024

Brf Fiskartorpet

769624-0105



 SJgf09Xzlex-rJ-Q09mzxgg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskartorpet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 hos Bolagsverket.

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 äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tresticklan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2024-12-31 1 386 000 kr, fr.o.m. 2025-01-01 är avgälden på 1 430 000 kr. Avtalet gäller till och med 2033.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 962 kvm och 4 lokaler om 324 kvm. Totalytan inkl garage är 5 876 kvm.

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>
Nare Group AB	75	2028-12-30
Svenska N'ergy AB	191	2028-10-01
Soliga Automater AB	58	2028-12-31

I fastigheten finns gästlägenhet med styrelserum, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum samt fastighets-, rullstols- och barnvagnsförråd. På källarvåningen finns lägenhetsförråd.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Marcus Norman
Karina Malmsten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

Revisorer

Bengt Beergrehn Auktoriserad revisor Finnhammars revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2024	● Utbyte av individuella vattenmätare
2023-2024	● Rörarbeten och utbyte av tryck- och avgasningsanläggning
2023	● OVK
2018	● Låssystem Anläggning gräs & gård Installation av kameror i garaget GA (51%) Installation värmekabel

Planerade underhåll

2025 ● Utbyte av styrsystem fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Remondis Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Städ	KEAB
Teknisk förvaltning	WIAB
Överföring driftinformation och bevakning av teknisk utrustning	KTC
Gårdsskötsel	Veterankraft

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 2024 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 positivt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

I samband med omförhandling av lån hos SEB 2024-01-28 amorterade föreningen 709 125 kr på lånet. Kvarvarande lån bands på löptid om tre år.

Garageavgifterna höjdes med 10 % från 2024-08-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Verksamheten i Lokal 4 (Café Olive) överläts under året. Ny hyresgäst är Nare Group AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 609 221	5 084 045	4 864 052	4 871 920
Resultat efter fin. poster	-1 475 138	-2 237 300	-1 700 637	-1 664 517
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	149 495	612 464	480 314	348 164
Taxeringsvärde	328 606 000	328 606 000	328 606 000	272 590 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	647	613	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,7	63,0	62,5	62,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 392	10 538	10 686	10 989
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 776	8 898	9 024	9 276
Sparande per kvm totalyta, kr	212	167	164	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	30	21	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	63	57	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	22	16	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	127	115	94	95
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	0,76	0,85	0,94
Räntekänslighet (%)	14,10	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 104 800 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	148 190 000	-	-	148 190 000
Upplåtelseavgifter	105 010 000	-	-	105 010 000
Fond, yttre underhåll	612 464	-	-462 969	149 495
Balanserat resultat	-11 783 896	-2 237 300	462 969	-13 558 227
Årets resultat	-2 237 300	2 237 300	-1 475 138	-1 475 138
Eget kapital	239 791 268	0	-1 475 138	238 316 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 558 227
Årets resultat	-1 475 138
Totalt	-15 033 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	763 615
Att från yttre fond i anspråk ta	-96 609
Balanseras i ny räkning	-15 700 371
	-15 033 365

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 609 221	5 084 045
Övriga rörelseintäkter	3	41 588	14 724
Summa rörelseintäkter		5 650 809	5 098 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 321 835	-3 809 336
Övriga externa kostnader	8	-341 885	-408 156
Personalkostnader	9	-150 481	-120 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 624 364	-2 622 024
Summa rörelsekostnader		-6 438 564	-6 960 350
RÖRELSERESULTAT		-787 755	-1 861 582
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 040	26 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 422	-402 137
Summa finansiella poster		-687 382	-375 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 475 138	-2 237 300
ÅRETS RESULTAT		-1 475 138	-2 237 300

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	288 084 332	290 686 052
Maskiner, inventarier och installationer	11	262 141	67 660
Summa materiella anläggningstillgångar		288 346 473	290 753 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 346 473	290 753 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 312	184 898
Övriga fordringar		1 960	180 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	458 029	455 315
Summa kortfristiga fordringar		498 301	820 946
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 322 711	1 817 830
Summa kassa och bank		2 322 711	1 817 830
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 821 012	2 638 776
SUMMA TILLGÅNGAR		291 167 485	293 392 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 200 000	253 200 000
Fond för yttre underhåll		149 495	612 464
Summa bundet eget kapital		253 349 495	253 812 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 558 227	-11 783 896
Årets resultat		-1 475 138	-2 237 300
Summa fritt eget kapital		-15 033 365	-14 021 196
SUMMA EGET KAPITAL		238 316 130	239 791 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	35 187 000	39 567 380
Övriga långfristiga skulder		75 000	0
Summa långfristiga skulder		35 262 000	39 567 380
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 380 380	12 719 837
Leverantörsskulder		217 777	130 941
Skatteskulder		14 687	190 739
Övriga kortfristiga skulder	14	129 109	109 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	847 402	882 616
Summa kortfristiga skulder		17 589 355	14 033 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 167 485	293 392 488

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-787 755	-1 861 582
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 624 364	2 622 024
	1 836 609	760 442
Erhållen ränta	19 040	26 418
Erlagd ränta	-704 740	-402 450
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 150 908	384 411
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	322 645	-138 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-106 710	-21 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 366 843	224 747
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-217 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-217 125	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-719 837	-737 587
Depositioner	75 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-644 837	-737 587
ÅRETS KASSAFLÖDE	504 881	-512 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 817 830	2 330 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 322 711	1 817 830

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, vatten och värme.

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	10 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 383 523	2 974 488
Övriga intäkter	86 528	60 459
Hysesintäkter, lokaler	1 103 483	1 057 223
Hysesintäkter, p-platser	763 338	743 250
Intäkter, bredband	168 960	168 960
Vatten	103 389	79 665
Summa	5 609 221	5 084 045

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrigt	41 588	14 724
Summa	41 588	14 724

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	39 969	17 849
Fastighetsskötsel	42 152	41 002
Besiktning och service	100 580	99 053
Städning	134 816	125 630
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	58 206
Trädgårdsarbete	0	6 173
Vinterunderhåll	21 416	17 580
Summa	338 932	365 494

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	189 710	226 318
Sopsug	54 482	112 900
Planerat underhåll	96 609	595 118
Summa	340 801	934 336

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	183 769	174 666
Uppvärmning	405 798	370 228
Vatten	158 302	129 168
Sophämtning	47 209	47 478
Summa	795 078	721 540

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	100 193	86 975
Tomträttsavgälder	1 386 000	1 341 000
Övrigt	10 009	9 728
Kabel-tv/bredband	174 761	174 203
Fastighetsskatt	176 060	176 060
Summa	1 847 023	1 787 966

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	152 239	236 278
Förbrukningsmaterial	2 697	2 303
Övriga förvaltningskostnader	47 994	44 756
Revisionsarvoden	30 373	27 286
Ekonomisk förvaltning	103 026	91 907
Bankkostnader	5 557	5 626
Summa	341 885	408 156

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	100 500
Lön	4 286	0
Sociala avgifter	31 595	20 335
Summa	150 481	120 835

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 460 000	313 460 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 460 000	313 460 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 773 948	-20 172 228
Årets avskrivning	-2 601 720	-2 601 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 375 668	-22 773 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	288 084 332	290 686 052
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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 500	101 500
Inköp	217 125	0
Utgående anskaffningsvärde	318 625	101 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 840	-13 536
Avskrivningar	-22 644	-20 304
Utgående avskrivning	-56 484	-33 840
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	262 141	67 660

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 297	22 432
Försäkringspremier	35 208	29 769
Kabel-tv/Bredband	16 351	13 681
Tomträtt	357 500	346 500
Förvaltning	23 120	22 472
Intäkter, vattenförbrukning	15 553	20 461
Summa	458 029	455 315

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,63 %	14 937 000	14 937 000
SEB	2025-01-28	1,08 %	15 192 880	15 203 592
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	2027-01-28	3,33 %	12 000 000	12 709 125
Summa			51 567 380	52 287 217
Varav kortfristig del			16 380 380	12 719 837

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 513 820 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	68 736	55 607
Övriga skulder	60 373	54 100
Summa	129 109	109 707

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690	105 661
Städning	7 766	7 473
El	18 895	70 657
Uppvärmning	50 657	54 652
Utgiftsräntor	19 448	17 766
Vatten	46 489	37 253
Styrelsearvoden och sociala avgifter	147 043	104 594
Förutbetalda avgifter/hyror	526 414	454 560
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	847 402	882 616

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 300 000	60 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har amorterat 800 000 kr på lån i samband med omförhandling av lån hos SEB. Medlemsavgiften höjdes med 10 % från 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Edward Klompmaker
Styrelseledamot

Joel Englund
Styrelseledamot

Linda Torssander Palmblad
Styrelseledamot

Ola Lidehorn
Styrelseledamot

Stefan Ryding-Berg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Finnhammars revisionsbyrå
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 12:52

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.05.2025 13:20

DOCUMENT ID:

rJ-Q09mzxgg

ENVELOPE ID:

SJgf09Xzlex-rJ-Q09mzxgg

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskartorpet, 769624-0105 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ENGLUND joel_englund@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:26 02.05.2025 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.60.224
2. EDWARD KLOMPMAKER edward.klompmaker@sweco.se	Signed Authenticated	02.05.2025 13:30 02.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.89.141
3. STEFAN RYDING-BERG stefan.ryding.berg@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 12:34 02.05.2025 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.87.156
4. LINDA TORSSANDER PALMBLAD linda.torssander@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 19:19 02.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.197
5. Johan Ola Christer Lidehorn ola.lidehorn@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 08:43 05.05.2025 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.45.72
6. Bengt Ivar Beergrehn bengt.beergrehn@finnhammars.se	Signed Authenticated	06.05.2025 12:52 06.05.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskartorpet för år 2024-01-01— 2024-12-31.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskartorpet för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 12:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.05.2025 13:20

DOCUMENT ID:

ryQdqXflxx

ENVELOPE ID:

BJMucXMexe-ryQdqXflxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fiskartorpet 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Ivar Beergrehn	 Signed	06.05.2025 12:53	eID	Swedish BankID
bengt.beergrehn@finnhammars.se	Authenticated	06.05.2025 12:53	Low	IP: 185.40.185.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed