

ÅRSREDOVISNING

Brf Fiskaren Större 6

Org nr 769621-2435

2023-01-01 – 2023-12-31

BG
PL SG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren Större 6 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens trettonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-03-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Den ekonomiska planen upprättades 2010-11-08 och registrerades strax därefter. Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-11-26.

Föreningen beviljades 2011-07-07 lagfarten till fastigheten Fiskaren Större 6 i Stockholm.

Nuvarande byggnad uppfördes 1890. Fastigheten blev en sk andelsfastighet 1977. Vindsutrymmena byggdes om 1982 och är nu inredda med lägenheter. Nitton andelsägare med lägenhet i fastigheten ägde fastigheten fram till försäljningen den 1 juni 2011. År 2008 påbörjades arbetet med att undersöka möjligheterna att ombilda andelsföreningen till en bostadsrättsförening och sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010. Den 1 juni 2011 förvärvade föreningen fastigheten av de 19 andelsägarna. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-25 samt vid extra föreningsstämma 2023-11-21. Styrelsen har under året sett ut enligt nedan.

Jesper Ericsson	ordförande
Gustav Tilleby	ledamot
Felix Åberg	ledamot avgick pga flytt 2023-11-21
Elias Bohman	ledamot avgick pga flytt 2023-05-25
Eva Johansson	ledamot from 2023-11-21
David Lossmann	ledamot from 2023-11-21
Björn Gustafsson	ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Några styrelsearvoden har inte betalats ut för året 2023.

Revisor

Föreningens revisor är
Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen, utsedd vid ordinarie stämma 2023-05-25, har utgjorts av Kerstin Thorén och Åsa Malmström.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Fiskaren Större 6 med adress Hökens Gata 6 och 6A, Stockholm. Byggnaderna är ursprungligen uppförda år 1890 och innehåller 14 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 245 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	6 R o k	Summa
Antal	1	6	4	1	2	14
S:a yta	41	344	393	128	339	1 245

Dessutom finns i gatuhuset 1 st lokal (butik) om ca 105 m² upplåten med hyresrätt.

Till fastigheten hör tvättstuga samt lägenhetsförråd i källarplanet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 55 957 000 kr (föreg år 55 957 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	17 000	957	17 957
Mark	38 000	0	38 000
Summor	55 000	957	55 957

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 2 tkr (föregående år ca 20 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 29 tkr (ca 306 tkr), se vidare not 3.

Årets investeringar uppgår till ca 63 tkr avseende elmätare till lägenheterna.

Framtida planerade underhållsåtgärder

Styrelsen planerar det framtida underhållet efter den framtagna underhållsplanen, men har valt att inte följa denna slaviskt, utan gör varje år en yttre och inre besiktning av de delar av fastigheten som berörs av planen, och har för avsikt att slå ihop flera åtgärder i avsikt att dels spara kostnader, men också för att undvika att det hela tiden pågår smärre underhåll. Detta kan leda till att vissa åtgärder, som inte är akuta skjuts framåt gentemot underhållsplanens tidsplanering. Vissa andra åtgärder som behöver göras akut kan istället tidigareläggas.

Den nuvarande underhållsplanen sträcker sig fram till 2028, och därför arbetar styrelsen just nu med att ta in offerter på en ny underhållsplan som sträcker sig minst trettio år framåt i tiden.

Er DL B G MP

Under året har inga större underhåll eller reparationer utförts. Obligatorisk brandskydds kontroll har utförts av de kakelugnar som är i bruk. Flera av dessa fick anmärkningar. En dialog pågår med Slussenprojektet huruvida deras sprängningsarbeten kan ha orsakat skador på rökgångarna.

From april 2023 övergick föreningen till att vidaredebitera kostnaderna för hushållsel inklusive el för uppvärmning, till respektive medlem. Elkostnaden debiteras i efterskott per tremånadersperiod. Då uppvärmningen står för den absolut största delen av elförbrukningen kommer kostnaden per tremånadersperiod att variera stort över året. På årsbasis har dock styrelsen beräknat att den totala kostnaden som överförs på medlemmarna motsvarar en minskning av månadsavgiften med 25%, vilket genomfördes from 2023-10-01. Då den individuella debiteringen av el startade redan from 2023-04-01 beslutades att oktober månad skulle vara avgiftsfri för att undvika dubbeldebitering. Förhoppningen är att den individuella debiteringen bättre ska avspegla den individuella förbrukningen och därigenom leda till en totalt sett minskad elkonsumtion. Elkonsumtionen kan givetvis påverkas av väderleksförhållanden, men preliminärt på årsbasis ses redan nu en reduktion med ca 25 000 kWh, vilket motsvarar ca 10% av föreningens totala elförbrukning. Kostnaden för att installera individuella elmätare i varje lägenhet, ca 63 000 kr, vägdes väl upp av det statliga elstöd på ca 112 000 kr som föreningen beviljades för perioden 2021-10-01 - 2022-09-30. I och med att föreningen nu tekniskt sett säljer el till medlemmarna har vi under året momsregistrerats.

Kontraktet med hyresgästen Kristallrummet, Smycken & Stenar AB har under året omförhandlats till en något högre årshyra.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har skett i egen regi.
Fastighetsstädning har ombesörjts av Green Serv.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Sedan 2018 finns fiberkabel inkopplad till alla lägenheter via IP only. Varje medlem får välja bredbandsleverantör bland de som stöds av IP only.

Föreningen har under året amorterat sina fastighetslån med 50 000 kr (föreg år 50 000 kr).
Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 2 673 000 kr (2 723 000 kr).
Uttaga och ställda panter 3 450 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är sedan 2023-03-23 momsregistrerad med anledning av försäljning av el till medlemmar samt uthyrning av verksamhetslokal.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 14 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

EJ
DK
BG
G

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20	20
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20	20

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 162 586	957 200	906 916	906 400
Resultat efter finansiella poster	181 772	- 193 936	174 303	163 986
Balansomslutning	31 554 555	31 446 413	31 585 518	31 438 524
Kassa och bank	913 644	909 291	958 517	752 040
Soliditet	90%	90%	90%	90%
Skuldkvot	2,1	3,0	3,0	3,1
Skuldsättning kr/m ² (BR)	2 147	2 187	2 227	2 267
Skuldsättning kr/m ² (tot)	1 980	2 017	2 054	2 091
Belåningsgrad	5%	5%	7%	7%
Räntekänslighet	3,4%	3,6%	3,8%	3,9%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år per 31/12	543	724	579	579
Årsavgifternas andel av tot intäkter	61%	80%	79%	79%
Energikostnad kr/m ² (tot)	471	345	286	231
Sparande kr/m ² (tot)	230	152	198	224

Årsavgiften har höjts med 25% från 2022-10-01.

Årsavgiften har sänkts med 25% från 2023-10-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser *	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 897 451	24 513 349	1 153 945	-3 055 109	-193 936	28 315 700
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			267 000	-267 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-306 116	306 116		
Balanseras i ny räkning				-193 936	193 936	
Årets resultat					181 772	181 772
Belopp vid årets utgång	5 897 451	24 513 349	1 114 829	-3 209 929	181 772	28 497 472

* I beloppet ingående under år 2016 lämnat kapitaltillskott om 917 451 kr.

EJ
DK
Ble
09

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 209 929
Årets resultat	181 772
Summa	- 3 028 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (enl. UH-plan)	267 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 29 360
Balanseras i ny räkning	- 3 265 797
Summa	- 3 028 157

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för det gångna året.

BB
EJ DC G MY

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 162 586	957 200
Övriga rörelseintäkter	2	<u>119 146</u>	<u>4 370</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 281 732	961 570
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 979 961	- 1 040 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 99 630</u>	<u>- 93 330</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 079 591	- 1 134 327
<i>Rörelseresultat</i>		202 141	- 172 757
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 20 824</u>	<u>- 21 208</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 20 369	- 21 179
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		181 772	- 193 936
<i>Årets resultat</i>		181 772	- 193 936

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	30 344 378	30 433 558
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>82 745</u>	<u>30 200</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 427 123	30 463 758
Summa anläggningstillgångar		30 427 123	30 463 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		56 935	29 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>156 853</u>	<u>44 159</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		213 788	73 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>913 644</u>	<u>909 291</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		913 644	909 291
Summa omsättningstillgångar		1 127 432	982 655
SUMMA TILLGÅNGAR		31 554 555	31 446 413

EJ
DC G M
B
BL

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 410 800	30 410 800
Fond för yttre underhåll		<u>1 114 829</u>	<u>1 153 945</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 525 629	31 564 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 209 929	- 3 055 109
Årets resultat		<u>181 772</u>	<u>- 193 936</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 028 157	- 3 249 045
SUMMA EGET KAPITAL		28 497 472	28 315 700
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>2 623 000</u>	<u>2 673 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 623 000	2 673 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 12	50 000	50 000
Leverantörsskulder		72 503	70 878
Skatteskulder	9	62 652	60 012
Övriga skulder	10	50 400	43 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>198 528</u>	<u>233 623</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		434 083	457 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 554 555	31 446 413

EJ R G M
B G

Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	202 141	- 172 757
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>99 630</u>	<u>93 330</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	301 771	- 79 427
Erhållen ränta och utdelning	455	29
Erlagd ränta	- 20 824	- 21 208
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	281 402	- 100 606
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 140 424	- 3 451
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 23 630</u>	<u>104 831</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 164 054	101 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 348	774
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 62 995</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 62 995	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	54 353	774
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 50 000</u>	<u>- 50 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 50 000	- 50 000
Årets kassaflöde	4 353	- 49 226
Likvida medel vid årets början	<u>909 291</u>	<u>958 517</u>
Likvida medel vid årets slut	913 644	909 291
Varav kassa och bank	913 644	909 291
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

EJ
R
G
B

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Balkonger	50 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	788 195	765 668
Energiintäkter lägenhetsel	155 013	0
Hysesintäkter lokal	219 378	191 532
Summa	1 162 586	957 200

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och kabelteve. Kostnad för el inklusive el för uppvärmning debiteras separat. Bredband finns installerat och varje medlem får själv teckna avtal med bredbandsleverantör. Bristande jämförbarhet av årsavgifter. Oktober månad 2023 var avgiftsfri.

EJ
DK
G
M
S
2023

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Utdelning Brandkontoret	3 800	4 370
Elstöd	112 722	0
Överlåtelseavgifter	2 624	0
Summa	119 146	4 370

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel	0	2 314
Snöröjning	5 413	5 413
Elavgifter, belysning och uppvärmning	563 461	406 798
Mätning el	38 101	0
Sotning	12 360	0
Vatten	72 832	59 166
Städning	56 875	49 350
Renhållning hushållssopor	33 738	28 171
Renhållning grovsopor	2 750	2 560
Löpande reparationer fastigheten	2 088	19 899
Övriga fastighetskostnader	4 400	518
Fastighetsavgift/-skatt	31 816	30 836
Fastighetsförsäkring	35 655	33 127
Kabel-TV	<u>16 670</u>	<u>15 042</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	876 159	653 194

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	37 312	33 316
Revision	21 375	17 250
Övriga förvaltningskostnader	13 914	29 458
Bankavgifter	<u>1 841</u>	<u>1 663</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	74 442	81 687

<i>Summa driftskostnader</i>	950 601	734 881
------------------------------	---------	---------

Underhållskostnader

Renovering trapphus (2022)	0	288 866
Stamspolning (2022)	0	17 250
OVK lokalen	5 440	0
Sotning lokalen	<u>23 920</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	29 360	306 116

Summa	979 961	1 040 997
--------------	----------------	------------------

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 382 460	31 382 460
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	31 382 460	31 382 460
Ingående avskrivningar	- 948 902	- 859 722
Årets avskrivningar	<u>- 89 180</u>	<u>- 89 180</u>
Utgående avskrivningar	- 1 038 082	- 948 902
Redovisat värde	30 344 378	30 433 558

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	17 957 000	17 957 000
Mark	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Summa	55 957 000	55 957 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 500	41 500
Inköp	<u>62 995</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	104 495	41 500
Ingående avskrivningar	- 11 300	- 7 150
Årets avskrivningar	<u>- 10 450</u>	<u>- 4 150</u>
Utgående avskrivningar	- 21 750	- 11 300
Redovisat värde	82 745	30 200

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Tele2 kabel-TV per mars	4 437	4 164
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 340	4 340
Utgåend moms lokalhyra kv 1	15 036	0
Upplupen intäkt lägenhetsel kv 4	94 054	0
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring per dec	38 986	35 655
Summa	156 853	44 159

Not 7 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	913 644	909 291
Summa	913 644	909 291

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,77	2026-06-01	5 år	2 673 000	2 723 000
Summa			50 000	2 673 000	2 723 000

varav långfristig del	2 623 000	2 673 000
varav kortfristig del	50 000	50 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	5%	5%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 147	2 187

Not 9 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	29 176
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	30 836	30 836
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	31 816	0
Summa	62 652	60 012

Not 10 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Underhållsfond balkonger	50 400	43 200
Summa	50 400	43 200

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	73 067	99 322
Upplupen bankavgift	105	143
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	26 736	23 353
Förutbetalda avgifter och hyror	79 620	93 805
Beräknad upplupen kostnad revision	19 000	17 000
Summa	198 528	233 623

ef *DL* *g* *MP*
SBG

Not 12 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

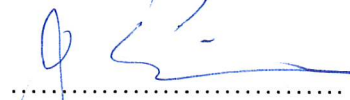
Fastighetsinteckningar

3 450 000

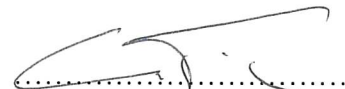
3 450 000

Summa**3 450 000****3 450 000**

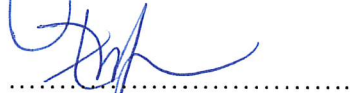
Stockholm den 21 / 2 2024.



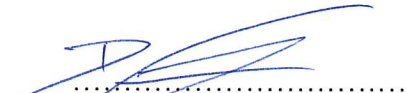
Jesper Ericsson
Ordförande



Gustav Tilleby



Eva Johansson



David Lossmann



Björn Gustafsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2024.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	675,6	788,2	900,8	765,7	720,6	720,6	720,6
Energiintäkter	300,0	155,0	0	0	0	0	0
Hysesintäkt lokal	240,6	219,4	212,3	191,5	186,3	185,8	182,8
Övriga intäkter	3,8	119,1	4,0	4,4	5,3	4,0	5,8
S:a intäkter	1220,0	1281,7	1117,1	961,6	912,2	910,4	909,2
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-7,0	0	-12,0	-2,3	0	-10,2	0
Snöröjning	-25,0	-5,4	-25,0	-5,4	-12,6	-5,4	-5,3
Elavgifter	-600,0	-563,5	-560,0	-406,8	-314,2	-264,9	-281,5
Mätning el	-7,8	-38,1	0	0	0	0	0
Sotning	0	-12,4	0	0	0	0	0
Vatten	-91,0	-72,8	-72,0	-59,2	-72,2	-47,5	-45,2
Städning	-56,0	-56,9	-52,0	-49,3	-48,4	-43,1	-47,3
Renhållning hushållssopor	-40,0	-33,7	-33,0	-28,2	-23,5	-19,6	-17,6
Renhållning grovsopor	-2,3	-2,7	-2,3	-2,6	-2,3	-2,3	-2,2
Löpande reparationer	-50,0	-2,1	-70,0	-19,9	-6,7	-49,1	-19,0
Övr fastighetskostnader	-1,0	-4,4	0	-0,5	-5,3	0	0
Fastighetsskatt	-32,4	-31,8	-31,8	-30,8	-29,2	-28,8	-28,0
Fastighetsförsäkring	-39,0	-35,7	-35,7	-33,1	-31,6	-30,7	-29,6
Kabel-TV	-17,0	-16,7	-16,0	-15,0	-14,7	-14,6	-14,4
Förvaltning	-40,0	-37,3	-36,0	-33,3	-32,6	-32,4	-32,5
Revision	-20,0	-21,4	-18,0	-17,3	-17,1	-18,0	-16,8
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-13,9	-10,0	-29,5	-5,9	-5,7	-10,7
Bankavgifter	-1,6	-1,8	-1,5	-1,7	-1,9	-2,8	-2,8
S:a driftskostnader	-1045,1	-950,6	-975,3	-734,9	-618,2	-575,1	-552,9
Driftsresultat	174,9	331,1	141,8	226,7	294,0	335,3	356,3
Ränte- o kapitalintäkter	0	0,4	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-20,4	-20,8	-20,8	-21,2	-26,4	-32,8	-39,2
S:a finansiella intäkter & kostnader	-20,4	-20,4	-20,8	-21,2	-26,4	-32,8	-39,2
Kassaflöde från driftsverksamhet	154,5	310,7	121,0	205,5	267,6	302,6	317,1
Underhållskostnader	0	-29,4	-10,0	-306,1	0	-48,4	-63,4
Resultat före avskrivningar	154,5	281,3	111,0	-100,6	267,6	254,2	253,7
Avskrivningar	-99,6	-99,6	-93,3	-93,3	-93,3	-90,2	-90,2
Redovisat resultat	54,9	181,7	17,7	-193,9	174,3	164,0	163,5

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren Större 6

Org.nr 769621-2435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskaren Större 6 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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

Våra 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 Fiskaren Större 6 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget 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 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.

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 den 2024-03-27

Baker Tilly Stockholm KB



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor