

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 34

716406-9937

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 34, 716406-9937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1980 och äger fastigheten Fiskaren 34. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och i fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i centrala Helsingborg med adress: Drottninggatan 56-60 och Kullagatan 53-55.

Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 505 m² och sex affärslokaler med en totalyta på 633 m².

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har beslutat att anlita HSB Skåne för upprättande av ny underhållsplan. Detta kommer att ske våren -20

Följande större underhållsarbete har utförts under året:

Hissen, byte av elektronik för styrning och byte av hissdörr.

Restaurang Haket, byte av dörr mot stora gården och renovering av tak.

OjCo, ombyggnad av ventilation och återställning efter vattenskada.

Markiser, byte hos Haket och B&O.

Entrén, kakelsättning och nya ljudabsorbenter i taket.

Följande större underhållsåtgärder planeras för de närmsta åren:

Fönsterrenovering, i övrigt avvaktar föreningen kommande uppdaterade underhållsplan.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 138 830 kr, föregående år var motsvarande 72 444 kr.

Den siste december var behållningen på konto hos Handelsbanken 667 313 kr.

RS MA ZF 4

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Rutger Swanberg, ordförande
Nils Assargård, sekreterare
Zarina Kisekka

Suppleanter: Ebba Wrede
Kerstin Graneli Eriksson
Helena Lind

Revisor har varit Cecilia Ståhl med Marie Jönsson som suppleant, Nyström & Partners Revision KB.

Information och aktiviteter

Föreningen höll ett medlemsmöte/glöggfest 2 december med aktuell information och frågor.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 18.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 601	1 585	1 555	1 519
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	72	102	-199
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	275	94	213	82
Soliditet	34 %	32 %	30 %	43 %
Årsavgift (kr/kvm)	450	450	442	429
Drift (kr/kvm)	487	427	397	543
Lån (kr/kvm)	3 206	3 265	3 312	1 908
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	-	35 300	27 415

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Drift & Lån kr/kvm beräknas utifrån totalytan (bostäder och lokaler) på 2 138 kvm.

Under 2018 och 2019 har endast en överlåtelse skett under året (enligt inflyttningsdatum) och då redovisas inget värde.

RS MA
2019

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 763 000		858 293	-1 140 057	72 444
Disposition enligt stämmobeslut				72 444	-72 444
Till fond för yttre underhåll			80 000	-80 000	
Från fond för yttre underhåll			-216 318	216 318	
Årets resultat					138 830
Vid årets slut	3 763 000		721 975	-931 295	138 830

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	138 830	72 444
Från fond för yttre underhåll*	216 318	101 323
Till fond för yttre underhåll**	-80 000	-80 000
Resultat efter disposition av underhåll	275 148	93 767

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens underhållsplan).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-931 295,00
Årets resultat	138 830,44
Balanseras i ny räkning	-792 464,56

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

28 MA
28 4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 600 788	1 584 702
Övriga rörelseintäkter		407 814	105 678
Summa rörelsens intäkter		2 008 602	1 690 380
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 041 456	-911 951
Planerat underhåll		-216 318	-101 323
Övriga externa kostnader	3	-83 888	-79 105
Personalkostnader och arvoden	4	-51 370	-53 955
Avskrivningar		-409 255	-385 602
Summa rörelsens kostnader		-1 802 287	-1 531 936
Rörelseresultat		206 315	158 444
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 484	-86 001
Summa finansiella poster		-67 484	-86 001
Resultat efter finansiella poster		138 831	72 443
Årets resultat		138 830	72 444

20 MA
24 U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 117 125	10 126 919
Pågående nyanläggningar	6	-	77 700
Summa materiella anläggningstillgångar		10 117 125	10 204 619
Summa anläggningstillgångar		10 117 125	10 204 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 848	5 000
Aktuell skattefordran		-	8 288
Övriga fordringar		5 535	29 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 851	33 754
Summa kortfristiga fordringar		65 234	76 520
<i>Kassa och bank</i>	7	667 313	773 614
Summa omsättningstillgångar		732 547	850 134
SUMMA TILLGÅNGAR		10 849 672	11 054 753

RS MA ZG
4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 763 000	3 763 000
Fond för yttre underhåll		721 975	858 293
Summa bundet eget kapital		4 484 975	4 621 293
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-931 295	-1 140 056
Årets resultat		138 830	72 444
Summa fritt eget kapital		-792 465	-1 067 612
Summa eget kapital		3 692 510	3 553 681
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 755 000	6 880 000
Summa långfristiga skulder		6 755 000	6 880 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	100 000	100 000
Leverantörsskulder		72 748	225 385
Aktuella skatteskulder		6 242	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 172	295 687
Summa kortfristiga skulder		402 162	621 072
Summa skulder		7 157 162	7 501 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 849 672	11 054 753

28/12/24
4

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,60 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 3 051 058 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

28/10
25/11

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	677 760	674 442
Hyror	923 028	910 260
	<u>1 600 788</u>	<u>1 584 702</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	7 356	7 356
Övriga intäkter	296 274	138
Debiterade energikostnader	104 184	98 184
	<u>407 814</u>	<u>105 678</u>
Summa	2 008 602	1 690 380

En del av debiterade energikostnader avser el/vatten som debiterats samfällighetsföreningarna.
Beloppet för 2018-2019 är uppskattat.

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	49 662	47 786
Uppvärmning	310 711	351 436
Vatten	63 702	62 230
Renhållning	18 683	18 006
Löpande underhåll	361 875	216 794
Fastighetsservice	108 915	103 701
Fastighetsförsäkring	21 753	21 119
Kommunikation	14 895	14 147
Fastighetsavgift/-skatt	91 260	76 732
Summa	1 041 456	911 951

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	546	-
Förvaltningskostnader	66 254	55 626
Arvode extern revisor	16 264	16 976
Medlemsverksamhet	824	6 503
Summa	83 888	79 105

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	46 499	45 501
Sociala kostnader	4 871	8 454
Summa	51 370	53 955

Arvode till styrelsen utgår med ett prisbasbelopp enligt beslut på stämma.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

RS
MK
SK

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 338 191	12 400 298
Årets investeringar	399 460	2 937 893
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 737 651	15 338 191
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 216 272	-5 830 670
Årets avskrivningar	-409 254	-385 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 625 526	-6 216 272
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
Utgående redovisat värde	10 117 125	10 126 919
varav byggnader	9 112 125	9 121 919
varav mark	1 005 000	1 005 000

Föreningen skriver av byggnader och tidigare om-/tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Årets investeringar avser tak (lokal), ventilation (lokal) samt markiser. Föregående års investeringar avser tak/fasadprojekt samt installation av värmepump.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	15 800 000	11 600 000	27 400 000
Hyreshus lokaler	5 000 000	2 336 000	7 336 000
Summa	20 800 000	13 936 000	34 736 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	77 700	2 834 453
Årets anskaffningar	130 700	86 987
Överfört till byggnader	-208 400	-2 843 740
Vid årets slut	-	77 700

Avser tak Haket (lokal).

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	667 313	773 614
Vid årets slut	667 313	773 614

Beviljad kredit 500 000 kr.

28 MA
28 1

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,11 %	2022-06-30	2022-06-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-30	2023-06-30	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	1,43 %	2021-06-01	2021-06-01	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	0,80 %	2024-09-30	2024-09-30	2 775 000	2 900 000
Summa				6 855 000	6 980 000
varav kortfristig del				100 000	100 000
varav långfristig del				6 755 000	6 880 000

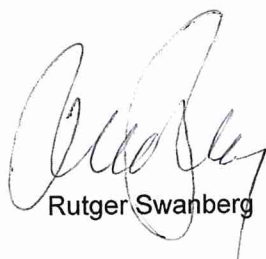
Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 355 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	9 552 000	9 552 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 552 000	9 552 000

Underskrifter

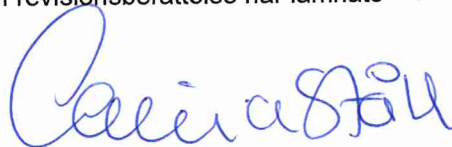
Helsingborg, 20 - 04 - 15.


Rutger Swanberg


Nils Assargård


Zarina Kisekka

Min revisionsberättelse har lämnats 17 - 11 - 2020



Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor
NYSTRÖM & PARTNERS REVISION KB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren 34

Org.nr. 716406-9937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskaren 34 för år 2019.

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 2019 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.

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 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 Brf Fiskaren 34 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Helsingborg den

17/4-2020

Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor