

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskaren 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Katrin Mörk	Ordförande
Emil Bäckström	Ledamot
Staffan Kindqvist	Ledamot
Jan Ryno Livfors	Ledamot
Haleh Moradi	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emil Bäckström och Katrin Mörk.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
----------------	------------------	------------

Valberedning

Margareta Ax Mossberg
Elisabeth F Karlsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fiskaren större 20	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elradiatorer.

Byggnadsår och ytor

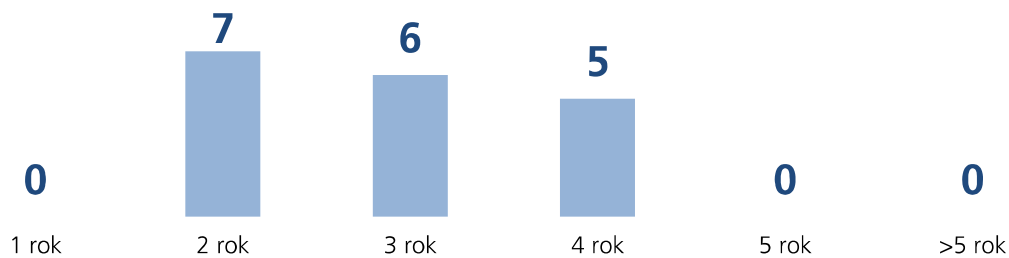
Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 612 m², varav 1 439 m² utgör boyta och 173 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Styrelserum/förvaring

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning och filmning av stammar	2022	Hus A,B
Utemöbler	2022	
Renovering av gången i valvet, stenläggningen	2021	Gång
Renovering trapphus C	2021	Hus C
lordningsställande av källarlokalen för uthyrning eller försäljning	2020	Källarlokalen har dels använts som uppehållsrum för de som arbetat med renoveringen av Hus E/F, dels lånats ut som förråd till innehavaren av E1001
Lampor på gården	2020	Byte av armaturer och installation av lyktstolpe
Tätning av ytterdörrar och fönster i trapphusen	2020	Hus A, B
Beskärning av träd	2019	Gård
OVK samtliga lägenheter	2019	Alla husen
Reparation av vattenläcka mellan Lgh 1401 och 1301	2019	Hus A
Gatufasadsfönster i lägenhet 1401	2019	Byte av fönster pga rötskada i karm
Balkongbyggen A/B huset	2018	Bygga av balkonger till sju lägenheter i hus A och B, samt en altandörr ut till gården i en lägenhet i hus B
Dränering/isolering av bottenplatta i D huset	2018	D huset
Fönsterrenovering gatufasad A och B huset	2018	A/B huset
Ny varmvattenberedare hyreslägenheten	2018	Uppdatering till standard
Brandmålning av ytterdörrar i trapphuset E/F	2018	E/F Återuppbyggnad
Renoverat trapphuset i E/F huset	2018	E/F Återuppbyggnad
putsning av inneväggar	2017	E/F Återuppbyggnad
Uppbyggnad av takbjälklag	2017	E/F Återuppbyggnad
Indragning av el Hus E/F	2017	E/F Återuppbyggnad
Uppbyggnad av mellanväggar	2017	E/F Återuppbyggnad
Flytspackling av golv	2017	E/F Återuppbyggnad
Nya element i hyreslägenhet	2017	Uppdatering till standard
Ny kyl och frys i hyreslägenheten	2017	Hyreslägenheten
Montering undertak , trappa vind, gångbrygga osv	2017	E/F Återuppbyggnad
Åtgärdande av skada efter läcka i rör	2017	Åtgärdande av skador efter läcka i hus A
Förstärkning av hållfasthet i tegelväggarna hus E/F med nätning och hydraliskt kalkbruk	2016	E/F Återuppbyggnad
Mellanbjälklag läggs in hus E/F	2016	E/F Återuppbyggnad
Sanering och isblästring av övervåning hus E/F	2016 - 2017	E/F Återuppbyggnad
Ny konstruktion av takbjälklag hus E/F	2016	E/F Återuppbyggnad
Besiktning av hiss	2016	
Spolning av avlopp hus A	2016	
spolning och ösning av huvudbrunn	2016	
Div . arbete med bekämpning av råttor	2016	Källare i hus A och C
Div. arbete med klotter	2016	
Besiktning Hiss	2015	Hiss
Isblästring husflygel E/F	2015	E/F Återuppbyggnad
2 nya kärl med lock till soprum	2015	Ny sophantering
Byte av kodlås till portal	2015	Allmänt underhåll

Byte av torkskåp	2015	Renovering tvättstuga
Genomgång av stammar samt Fuktmätning	2015	Hus A
Service och renovering Hiss	2015	Hiss
Div. arbete med klotter	2015	Fasad
Planering och Prospektering	2015	E/F Återuppbyggnad
Utredning och renovering av murgavel hus D/EF	2015	Enligt fuktutredning för E/F
Nytt gårdsträd	2015	Gård
Fällning av gårdsträd	2015	Gård
Återställa fuktskada bostadsrättslgh1301 och 1401	2014	Fuktskada mm
Beskärning av träd	2014	Gårdsträd
Åtgärdande av sjunksten	2014	Kullersten i portal
Högtryckspolning av stammar i hus A,B C, och D	2014	Spolnin av stammar bör göras vart 5-6 år
Renovering av badrum i hyreslägenhet	2014	Uppdatering av standard
Renovering av våtutrymme i hyreslägenhet	2014	Åtgärd av fuktskada
Dränering av hus E/F	2014	Dränering
Del 1 Sanering av hussvamp	2014	E/F Återuppbyggnad
Gjutning av bottenplatta inklusive (special) fuktskydd	2014	E/F Återuppbyggnad
Förlängda Stuprännor A, B och D samt E/F	2014	I samband med dräneringsarbete
Nya Brunnar och Dräneringsrör för hus D och E/F	2014	I samband med dräneringsarbete
Dränering av Hus D	2014	Dränering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dagvattenbrunn	2021	Rensning/spolning
WC källare B	2022	Hus B
Sockeltätning och puts innergård	2023	2 m upp samt sidovägg D-huset
Stambyte källare	2023	Byta synliga stammar källare
Lås	2023	Byte låssystem inkl .nycklar
Fönster C	2023	Hus C
Renovering av gången i valvet, puts, målning	2023	Gång
Hissrenovering	2023	Hus A
Stamspolning	2024	Spola samtliga avloppsstammar, alt. endast gårdshuset
Fönster A, B, C, E	2024	Hus A,B gård + C, E Målningsrenovering
Tvättstuga	2024	Utbyte torktumlare/torkskåp
Renovering hyresrätt	2024	Hus C
Belysning källare A,B,C	2024	Hus A,B,C
Fönster D	2025	Hus D
Gård	2025	Komplettera gårdsbeläggning
Takvärmeanläggning	2025	Kontroll + Reparationsåtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Paveco AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Takskottning	NP Gruppen
Service tvättstuga	Söderkyl
Hiss	Kone
Fastighetsjour	BK Jour
Fastighetsförvaltning	Cullborg

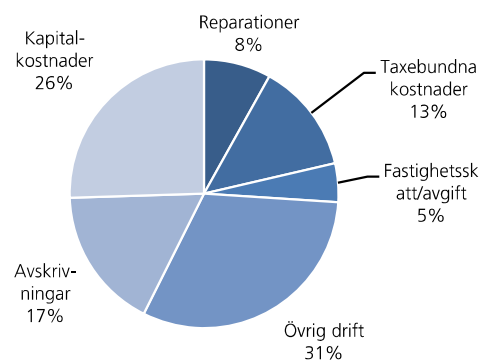
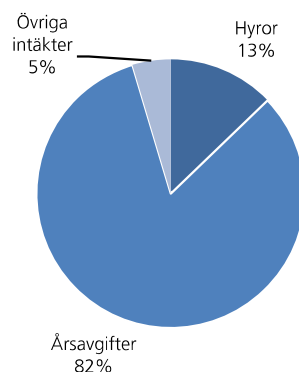
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 1 069 273	2021 715 180
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 354 018	1 348 504
Finansiella intäkter	2 845	95
Minskning kortfristiga fordringar	0	570
Balkongfond	8 775	8 100
Ökning av kortfristiga skulder	0	34 881
	1 365 639	1 392 150
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	676 149	599 067
Finansiella kostnader	300 255	256 490
Ökning av kortfristiga fordringar	42 532	0
Minskning av långfristiga skulder	182 500	182 500
Minskning av kortfristiga skulder	70 423	0
	1 271 859	1 038 057
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 163 052	1 069 273
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	93 780	354 093

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har efter åren av pandemi börjat ses fysiskt igen, med möjligheten att delta digitalt så att alla kan vara med oavsett var i världen de befinner sig, vilket fungerar mycket bra.

Vi har genomfört brandsäkring med utrymningsskyltning och brandsläckare och en pärm där föreningens medlemmar kan följa de årliga ronderingarna.

Gården har vår- och höststädats och cykelförrådet har rensats ut på övergivna cyklar. De gamla trädgårdsmöblerna har kasserats och kommer att ersättas med nya till våren 2023.

Dörren och karmen till soprummet är utbytt och i tvättstugan har vi byggt om fläktsystemet till torkskåp och tumlare så att de fungerar bättre.

Vi har fortsatt med skadedjursbekämpningen i källarna, och hyresrätten har fått en ny toastol och varmvattenberedare.

Styrelsen har också påbörjat arbetet med att se över och uppdatera föreningens leverantörsavtal.

Som vanligt har föreningens medlemmar deltagit i vår- och höststädning och julpyntande av gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	762	762	762	755
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 040	1 040	928	604
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 622	7 747	7 871	8 200
Elkostnad/m ² totalyta	57	36	27	39
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	27	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	186	159	173	166
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	180	292	186	137
Nettoomsättning (tkr)	1 345	1 338	1 308	1 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 439 m² bostäder och 173 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 684 074	0	0	3 684 074
Kapitaltillskott	1 001 966	0	0	1 001 966
Fond för yttre underhåll	428 161	200 409	0	305 467
Balkongfond	37 050	8 775	0	28 275
S:a bundet eget kapital	5 151 251	131 469	0	5 019 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 869 341	-200 409	292 129	-5 961 060
Årets resultat	179 546	179 546	-292 129	292 129
S:a fritt eget kapital	-5 689 795	-20 863	0	-5 668 932
S:a eget kapital	-460 829	188 321	0	-649 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	179 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 668 932
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 409
summa balanserat resultat	-5 689 795

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 689 795
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 344 773	1 337 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 245	10 953
Summa rörelseintäkter		1 354 018	1 348 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-566 133	-498 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 158	-87 837
Personalkostnader	Not 6	13 142	-13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-200 913	-200 913
Summa rörelsekostnader		-877 063	-799 981
RÖRELSERESULTAT		476 956	548 523
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 845	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 255	-256 490
Summa finansiella poster		-297 410	-256 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		179 546	292 129
ÅRETS RESULTAT		179 546	292 129

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	9 702 692	9 903 605
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 702 692	9 903 605	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 857	5 857
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 857	5 857	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 708 549	9 909 462	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 710	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	860 031	807 592
Summa kortfristiga fordringar	882 741	807 592	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		327 470	266 307
Summa kassa och bank	327 470	266 307	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 210 211	1 073 900	
SUMMA TILLGÅNGAR	10 918 760	10 983 362	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 684 074	3 684 074
Kapitaltillskott		1 001 966	1 001 966
Fond för yttre underhåll	Not 13	505 876	305 467
Balkongfond		37 050	28 275
Summa bundet eget kapital		5 228 966	5 019 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 869 341	-5 961 060
Årets resultat		179 546	292 129
Summa fritt eget kapital		-5 689 795	-5 668 932
SUMMA EGET KAPITAL		-460 829	-649 150
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 189 375	6 371 875
Leverantörsskulder		24 356	83 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	165 858	177 008
Summa kortfristiga skulder		11 379 589	6 632 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 918 760	10 983 362

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkong/terrasser	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	995 525	995 525
Årsavgifter - lokaler	122 832	122 832
Hyror bostäder	90 000	90 000
Hyror lokaler	59 760	59 720
Hyror förråd	23 484	28 524
Kabel-TV intäkter	29 376	29 376
Elintäkter	18 209	11 543
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	32	31
	1 344 773	1 337 551

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	0	8 140
	Övriga intäkter	9 245	2 813
		9 245	10 953
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 540	22 716
	Fastighetsskötsel beställning	4 199	1 802
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 578	18 563
	Snöröjning/sandning	15 688	20 464
	Städning entreprenad	30 400	29 741
	Hissbesiktning	6 712	0
	Gemensamma utrymmen	348	0
	Gård	982	1 056
	Serviceavtal	15 341	13 891
	Förbrukningsmateriel	0	722
	Brandskydd	31 075	0
		134 863	108 955
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 466	4 219
	Entré/trapphus	28 516	44 231
	VVS	32 824	15 350
	Hiss	20 702	7 349
	Tak	11 244	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 617
	Vattenskada	0	1 313
		94 752	77 079
	Taxebundna kostnader		
	El	91 925	58 304
	Vatten	48 528	42 670
	Sophämtning/renhållning	16 205	13 539
		156 658	114 513
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 610	92 745
	Kabel-TV	30 359	30 095
		124 969	122 840
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 891	74 701
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 133	498 088

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	185	313
	Tele- och datakommunikation	3 365	3 315
	Juridiska åtgärder	3 696	0
	Inkassering avgift/hyra	3 096	463
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	18 125
	Föreningskostnader	10 477	8 175
	Styrelseomkostnader	7 450	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 405	668
	Förvaltningsarvode	44 351	43 384
	Administration	8 365	3 499
	Konsultarvode	17 813	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		123 158	87 837
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-10 000	10 000
	Sociala kostnader	-3 142	3 142
		-13 142	13 142
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	61 362	61 362
	Förbättringar	139 552	139 552
		200 913	200 913

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 415 976	13 415 976
	Utgående anskaffningsvärde	13 415 976	13 415 976
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 512 371	-3 311 457
	Årets avskrivningar enligt plan	-200 913	-200 913
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 713 284	-3 512 371
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 702 692	9 903 605
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 184 000	2 184 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 229 000	15 700 000
	Taxeringsvärde mark	45 574 000	25 198 000
		66 803 000	40 898 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 200 000	36 200 000
	Lokaler	2 603 000	4 698 000
		66 803 000	40 898 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 700	103 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 700	103 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 700	-103 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 700	-103 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 463	24 463
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 463	24 463
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 463	-24 463
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 463	-24 463
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 857	5 857		
		5 857	5 857		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	85	73		
	Skattefordran	24 364	4 554		
	Klientmedel hos SBC	248 653	329 870		
	Räntekonto hos SBC	586 929	473 095		
		860 031	807 592		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	305 467	260 276		
	Reservering enligt stadgar	200 409	122 694		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-77 503		
	Vid årets slut	505 876	305 467		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,330 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-28
	Swedbank	4,290 %	5 000 000	5 000 000	2023-09-27
	Swedbank	2,520 %	880 000	920 000	2023-01-28
	Swedbank	3,330 %	1 450 000	1 530 000	2023-03-28
	Swedbank	3,330 %	1 859 375	1 921 875	2023-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		11 189 375	11 371 875	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 189 375	-6 371 875	
			0	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 276 875 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 483 500	12 483 500

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	10 000	20 000
	Sociala avgifter	3 142	6 284
	Ränta	42 948	38 797
	Avgifter och hyror	109 768	111 927
		165 858	177 008

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av hissen

Byte av nycklar till allmänna utrymmen

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Katrin Mörk
Ordförande

Emil Bäckström
Ledamot

Staffan Kindqvist
Ledamot

Jan Ryno Livfors
Ledamot

Haleh Moradi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren nr 20, org.nr. 716417-7797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskaren nr 20 för räkenskapsåret 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskaren nr 20 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	995 000	995 525	995 000
Årsavgifter - lokaler	122 000	122 832	122 000
Hyror bostäder	90 000	90 000	90 000
Hyror lokaler	59 000	59 760	59 000
Hyror förråd	23 000	23 484	23 000
Kabel-TV intäkter	29 000	29 376	29 000
Elintäkter	0	18 209	0
Överlåtelse/pantsättning	0	5 555	0
Öresutjämning	0	32	0
Övriga intäkter	0	9 245	0
	1 318 000	1 354 018	1 318 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-26 000	-25 540	-24 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-4 199	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-4 578	-6 000
Snöröjning/sandning	-23 000	-15 688	-15 000
Städning entreprenad	-33 000	-30 400	-29 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Hissbesiktning	0	-6 712	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-348	-1 000
Gård	-2 000	-982	-4 000
Serviceavtal	-16 000	-15 341	-14 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-3 000
Brandskydd	0	-31 075	0
	-117 000	-134 863	-103 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-38 000	0	-68 000
Tvättstuga	0	-1 466	0
Entré/trapphus	0	-28 516	0
VVS	0	-32 824	0
Hiss	0	-20 702	0
Tak	0	-11 244	0
	-38 000	-94 752	-68 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-300 000
	-500 000	0	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-91 925	-66 000
Vatten	-48 000	-48 528	-44 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-16 205	-16 000
	-153 000	-156 658	-126 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-103 000	-94 610	-95 000
Kabel-TV	-34 000	-30 359	-32 000
	-137 000	-124 969	-127 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 160	-54 891	-75 000
	-73 160	-54 891	-75 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-185	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 365	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-3 696	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 096	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 375	-21 000
Föreningskostnader	-9 000	-10 477	-8 000
Styrelseomkostnader	0	-7 450	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 405	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-44 351	-45 000
Administration	-3 000	-8 365	0
Konsultarvode	0	-17 813	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 580	-5 000
	-91 000	-123 158	-90 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	-3 142	3 142	0
	-13 142	13 142	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-62 000	-61 362	-62 000
Förbättringar	-140 000	-139 552	-140 000
	-202 000	-200 913	-202 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 324 302	-877 063	-1 091 000
RÖRELSERESULTAT	-6 302	476 956	227 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 833	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	12	0
Låneräntor	-500 000	-300 275	-270 000
Räntekostnader skattekonto	0	20	0
	-500 000	-297 410	-270 000
RESULTAT	-506 302	179 546	-43 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se