



# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

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

##### Styrelsen

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Lars Jörgen Mikael Arvidsson | Ledamot |
| Marie-Louise Engberg         | Ledamot |
| Armin Husic                  | Ledamot |
| Jenny Linda Paulsson         | Ledamot |
| Anna Katarina Randevik       | Ledamot |

|                      |           |                            |
|----------------------|-----------|----------------------------|
| Ulf Bennet Holmgren  | Suppleant | Avgått under december 2019 |
| Olof Daniel Svensson | Suppleant |                            |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie-Louise Engberg, Ulf Bennet Holmgren, Armin Husic och Olof Daniel Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|             |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| Maria Lugnö | Ordinarie Extern | Ernst & Young AB |
| Elvy Käll   | Ordinarie Intern |                  |

### Valberedning

Mikael Blomkvist  
Cecilia Sjökrans

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Fyllinge 20:399      | 1985    | Halmstad |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

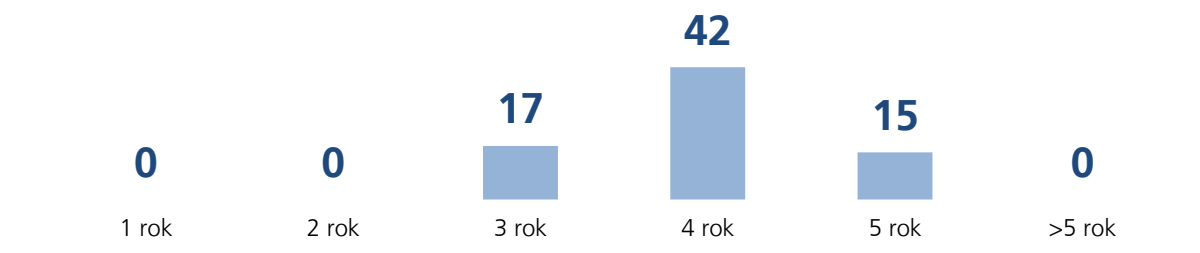
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 74 småhus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 205 m<sup>2</sup>, varav 8 115 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 90 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningens lokal på Älvägen 1

### Kommentar

Lokalen kan hyras för fest och andra aktiviteter

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                  | År   | Kommentar                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------|
| Byte av samtliga tjänstefördelare inne i lägenheter samt huvudswitchar (internet) | 2019 | Utfört av Halmstads stadsnät   |
| Underhållsspolning av spillvattenledningar                                        | 2018 |                                |
| Underhåll garage ytterväggar                                                      | 2017 | Avser panelbyte samt ommålning |
| Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m           | 2017 | Etapp 2 av 2                   |
| Underhåll yttre miljö, hårdtytor samt nya P-platser mm                            | 2017 | 12 st nya P-platser            |
| Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m           | 2016 | Etapp 1 av 2                   |
| Planerat underhåll                                                                | År   | Kommentar                      |
| Lekplatser                                                                        | 2020 | Flyttad från 2019              |
| Byte armaturer utebelysning                                                       | 2022 |                                |
| Rengöring ventilationskanaler                                                     | 2022 |                                |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                              | Leverantör               |
|------------------------------------|--------------------------|
| Fibernät                           | Halmstads Stadsnät       |
| Diverse medlemskap                 | Bostadsrätterna          |
| Ekonomisk förvaltning              | SBC                      |
| El                                 | Luleå energi             |
| Fastighetsskötsel (inre och yttre) | Farmartjänst i Laholm    |
| Fjärrvärme                         | HEM                      |
| Försäkring                         | Länsförsäkringar Halland |
| Kabel TV                           | Viasat                   |
| Kärltvätt                          | FEAB                     |
| Snöröjning och halkbekämpning      | Farmartjänst i Laholm    |
| Sophämtning                        | HEM                      |
| Vatten                             | HEM                      |
| Parkeringsövervakning              | Securitas                |

### Föreningens ekonomi

Styrelsens viktigaste uppgift är att främja våra medlemmars ekonomi-intressen vilket gäller både nuvarande men även framtida medlemmar. Med andra ord ska alla bära lika mycket ansvar och ekonomisk börda under föreningens livslängd.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabilt stark vilket har gjort att årsavgifter har kunnat sänkas och samtidigt har extra amorteringar kunnat göras. Kombination av extra amortering och avgiftsjustering innebär att styrelsen jobbar ansvarsfullt på både kort- och långsikt d.v.s. bevakar ekonomiskt intresse för såväl nuvarande som framtida medlemmar.

**2020:** Efter fastställande av budget för 2020 som visat överskott har styrelsen tagit beslutet att sänka årsavgifterna med 10% från och med 1 januari 2020. Utöver årlig amortering på 0,7 Mkr som är ett amorteringskrav från banken kommer vi även att göra en extra amortering på 2 Mkr.

Avsättningar till yttre underhållsfond ökas från 1,2 Mkr till 1,75 Mkr.

**2019:** Efter fastställande av budget för 2019 som visat överskott har styrelsen tagit beslutet att sänka årsavgifterna från och med 1 januari 2019 med 7%. Utöver årlig amortering på 0,7 Mkr har även en extra amortering på 0,6 Mkr gjorts. Avsättningar till yttre underhållsfond görs med 1,2 Mkr.

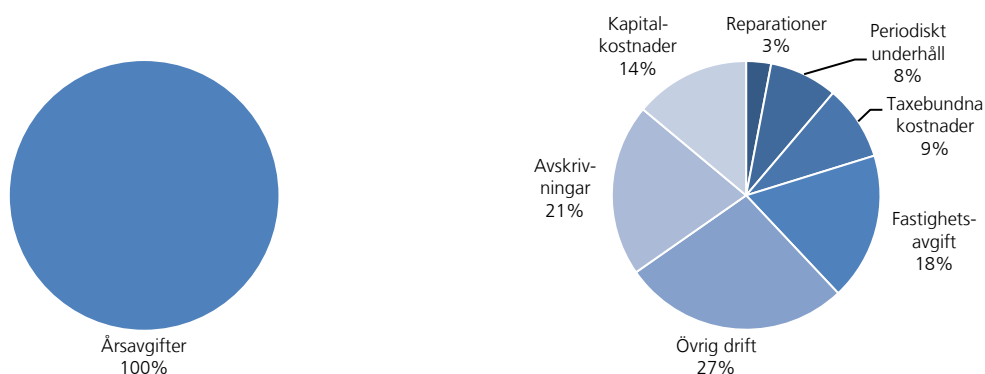
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 7 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 908 530</b> | <b>1 474 189</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 5 331 600        | 5 714 259        |
| Finansiella intäkter                     | 50               | 86               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 19 287           | 0                |
|                                          | <b>5 350 937</b> | <b>5 714 345</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 961 427        | 1 813 940        |
| Finansiella kostnader                    | 418 405          | 301 376          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 15 744           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 300 000        | 1 700 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 100 634          | 448 943          |
|                                          | <b>3 780 466</b> | <b>4 280 003</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>4 479 002</b> | <b>2 908 530</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>1 570 471</b> | <b>1 434 341</b> |

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### IT/Data uppgradering

Översyn av datakomponenter har gjorts vilket resulterat i uppgradering av föreningens IT-komponenter. Samtliga gamla tjänstefördelare i respektive lägenhet har bytts ut mot nyare 8-portars tjänstefördelare. Arbetet utfördes av företaget Blacklink Networks AB.

Föreningens huvudswitchar inkl. tillhörande patchkablage har bytts ut av Halmstads stadsnät.

Anledning till varför komponenterna bytts ut är för att modernisera utrustningen inför framtiden och för att öka kapaciteten från nuvarande 100 Mbit/s till 1000 Mbit/s dvs 1Gbit/s.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 647   | 696   | 751    | 751    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 046 | 5 204 | 5 411  | 5 497  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 5     | 4     | 4      | 4      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 1     | 1     | 1      | 1      |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 4     | 4     | 4      | 3      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 51    | 37    | 68     | 99     |
| Soliditet (%)                            | 19    | 14    | 9      | 13     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 2 328 | 2 975 | -2 382 | -1 130 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 309 | 5 708 | 6 165  | 6 165  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 115 m<sup>2</sup> bostäder och 90 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 3 433 996                  | 0                        | 0                                                                      | 3 433 996                  |
| Fond för yttre underhåll       | 2 804 509                  | 1 750 000                | -145 491                                                               | 1 200 000                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>6 238 505</b>           | <b>1 750 000</b>         | <b>-145 491</b>                                                        | <b>4 633 996</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 1 027 541                  | -1 750 000               | 3 120 292                                                              | -342 751                   |
| Årets resultat                 | 2 327 591                  | 2 327 591                | -2 974 801                                                             | 2 974 801                  |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>3 355 133</b>           | <b>577 591</b>           | <b>145 491</b>                                                         | <b>2 632 050</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>9 593 638</b>           | <b>2 327 591</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>7 266 046</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 2 327 591        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 777 541        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 750 000       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>3 355 132</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                  |
|------------------|
| 202 062          |
| <b>3 557 194</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 5 309 144         | 5 708 302         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 22 456            | 5 957             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>5 331 600</b>  | <b>5 714 259</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 626 334        | -1 469 104        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -197 949          | -207 042          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -137 144          | -137 794          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -624 227          | -624 227          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 585 654</b> | <b>-2 438 167</b> |
| <b>RÖELSERESULTAT</b>                            |       | <b>2 745 946</b>  | <b>3 276 092</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 50                | 86                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -418 405          | -301 376          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-418 355</b>   | <b>-301 290</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>2 327 591</b>  | <b>2 974 801</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>2 327 591</b>  | <b>2 974 801</b>  |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                    |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                         |                   |                   |
| Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>                     | 46 724 104        | 47 348 331        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                   | <b>46 724 104</b> | <b>47 348 331</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                              | <b>46 724 104</b> | <b>47 348 331</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                    |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                  |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                                                    | 0                 | 33                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span> | 4 700 553         | 3 143 856         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                            | <b>4 700 553</b>  | <b>3 143 889</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                                                           |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                  | 4 858             | 10 338            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                     | <b>4 858</b>      | <b>10 338</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                              | <b>4 705 412</b>  | <b>3 154 227</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                         | <b>51 429 516</b> | <b>50 502 558</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 3 433 996         | 3 433 996         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 2 804 509         | 1 200 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>6 238 505</b>  | <b>4 633 996</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 1 027 541         | -342 751          |
| Årets resultat                                 |           | 2 327 591         | 2 974 801         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>3 355 133</b>  | <b>2 632 050</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>9 593 638</b>  | <b>7 266 046</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 0                 | 41 925 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>0</b>          | <b>41 925 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 41 400 000        | 775 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 71 586            | 132 984           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 364 292           | 403 528           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>41 835 878</b> | <b>1 311 512</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>51 429 516</b> | <b>50 502 558</b> |

## Noter

Belopp anges i 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.

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

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader               | 100 år      | 100 år      |
| Fastighetsförbättringar | 20 år       | 20 år       |
| Bredband                | 20 år       | 20 år       |
| Markanläggning          | 10 år       | 10 år       |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|               | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 5 308 532        | 5 708 100        |
| Hyror lokaler | 500              | 0                |
| Öresutjämning | 112              | 202              |
|               | <b>5 309 144</b> | <b>5 708 302</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | <b>2019</b>   | <b>2018</b>  |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 20 252        | 0            |
| Övriga intäkter             | 2 204         | 5 957        |
|                             | <b>22 456</b> | <b>5 957</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 102 753          | 80 748           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 3 431            | 43 164           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 18 557           | 20 077           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 28 234           |
|              | Sophantering                           | 11 250           | 0                |
|              | Gård                                   | 8 615            | 1 187            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 300              | 514              |
|              | Brandskydd                             | 400              | 944              |
|              |                                        | <b>145 306</b>   | <b>174 867</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Lås                                    | 6 738            | 1 575            |
|              | VVS                                    | 28 722           | 30 668           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 40 155           | 19 927           |
|              | Bredband                               | 8 389            | 20 963           |
|              | Tak                                    | 24 584           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 25 401           |
|              | Garage/parkering                       | 22 129           | 9 005            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 46 250           |
|              |                                        | <b>130 717</b>   | <b>153 789</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 8 194            | 0                |
|              | Lokaler                                | 0                | 45 616           |
|              | VVS                                    | 0                | 99 875           |
|              | Huskropp utvändigt                     | 193 868          | 0                |
|              |                                        | <b>202 062</b>   | <b>145 491</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 39 103           | 34 646           |
|              | Värme                                  | 7 785            | 9 549            |
|              | Vatten                                 | 32 534           | 32 245           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 192 515          | 178 846          |
|              |                                        | <b>271 937</b>   | <b>255 286</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 129 221          | 120 994          |
|              | Självrisk                              | 45 500           | 0                |
|              | Kabel-TV                               | 55 500           | 44 400           |
|              | Bredband                               | 113 721          | 113 157          |
|              |                                        | <b>343 942</b>   | <b>278 551</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>532 370</b>   | <b>461 120</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 626 334</b> | <b>1 469 104</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation                       | 0              | 707            |
|              | Tele- och datakommunikation              | 2 873          | 3 462          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 0              | 14 633         |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 12 700         | 13 700         |
|              | Föreningskostnader                       | 7 853          | 5 973          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 5 647          | 16 918         |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 1 428          | 123            |
|              | Förvaltningsarvode                       | 105 614        | 102 418        |
|              | Administration                           | 7 763          | 11 840         |
|              | Korttidsinventarier                      | 3 460          | 8 238          |
|              | Konsultarvode                            | 41 157         | 22 500         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 660          | 6 530          |
|              | OBS konto                                | 2 795          | 0              |
|              |                                          | <b>197 949</b> | <b>207 042</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 106 377        | 105 284        |
|              | Kostnadsersättningar                     | 361            | 2 408          |
|              | Sociala kostnader                        | 30 406         | 30 102         |
|              |                                          | <b>137 144</b> | <b>137 794</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | Byggnad                                  | 556 440        | 556 440        |
|              | Förbättringar                            | 59 954         | 59 954         |
|              | Markanläggning                           | 7 833          | 7 833          |
|              |                                          | <b>624 227</b> | <b>624 227</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | 57 666 202         | 57 666 202         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>57 666 202</b>  | <b>57 666 202</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | -10 317 871        | -9 693 644         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -624 227           | -624 227           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-10 942 098</b> | <b>-10 317 871</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>46 724 104</b>  | <b>47 348 331</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 3 552 000          | 3 552 000          |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 41 288 000         | 41 288 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 19 388 000         | 19 388 000         |
|               |                                               | <b>60 676 000</b>  | <b>60 676 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|               | Bostäder                                      | 58 256 000         | 58 256 000         |
|               | Lokaler                                       | 2 420 000          | 2 420 000          |
|               |                                               | <b>60 676 000</b>  | <b>60 676 000</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                   | 92 629             | 92 629             |
|               | Skattefordran                                 | 133 781            | 137 621            |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 4 474 143          | 2 898 192          |
|               | Fordringar                                    | 0                  | 15 414             |
|               |                                               | <b>4 700 553</b>   | <b>3 143 856</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Vid årets början                              | 1 200 000          | 1 200 000          |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 1 750 000          | 1 200 000          |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                  | 0                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | -145 491           | -1 200 000         |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>2 804 509</b>   | <b>1 200 000</b>   |

| <b>Not 11</b>                                  | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> |                   |                   |                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                                | <b>Räntesats</b>                   | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|                                                | <b>2019-12-31</b>                  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| Swedbank                                       | 0,980 %                            | 9 500 000         | 9 500 000         | Rörligt            |
| Swedbank                                       | 0,980 %                            | 8 176 491         | 8 776 491         | Rörligt            |
| Swedbank                                       | 1,110 %                            | 10 000 000        | 10 000 000        | Rörligt            |
| Swedbank                                       |                                    | 0                 | 700 000           | Slutbetalt         |
| Swedbank                                       | 0,960 %                            | 13 723 509        | 13 723 509        | Rörligt            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                    | <b>41 400 000</b> | <b>42 700 000</b> |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                    | -41 400 000       | -775 000          |                    |
|                                                |                                    | <b>0</b>          | <b>41 925 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Not 12</b>          | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> |                   |
|------------------------|---------------------------|-------------------|
|                        | <b>2019-12-31</b>         | <b>2018-12-31</b> |
| Fastighetsinteckningar | 54 272 000                | 54 272 000        |

| <b>Not 13</b>      | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|
|                    | <b>2019-12-31</b>                                   | <b>2018-12-31</b> |
| Ränta              | 26 224                                              | 12 205            |
| Avgifter och hyror | 338 068                                             | 391 323           |
|                    | <b>364 292</b>                                      | <b>403 528</b>    |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnad av lekplatser flyttades från 2019 till januari-februari 2020.

Det finns ett lagkrav på energideklaration av vissa byggnader. Föreningens lägenheter omfattas av det kravet och därför kommer under 2020 en ny energideklaration att upprättas. En energideklaration är ett dokument som ska informera om en byggnads energiprestanda. Energideklarationer är giltiga i 10 år. Kravet på en energideklaration infördes i första hand för att främja energibesparande åtgärder. I energideklarationen presenteras en tydlig bild av husets energiprestanda, uppgifter om radonmätning gjorts, samt få konkreta förslag på hur energiförbrukningen kan minskas.

---

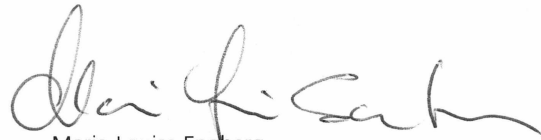
## Styrelsens underskrifter

---

HALMSTAD den 14 / 4 2020



Lars Jörgen Mikael Arvidsson  
Ledamot



Marie-Louise Engberg  
Ledamot



Armin Husic  
Ledamot

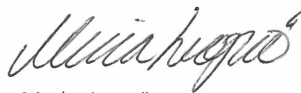


Jenny Linda Paulsson  
Ledamot

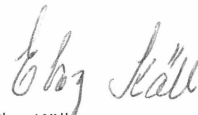


Anna Katarina Randevik  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020



Maria Lugnö  
Extern revisor



Elvy Käll  
Intern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskekroken, org.nr 716408-1882

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 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 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.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

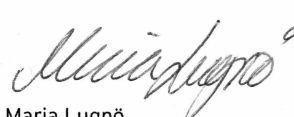
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

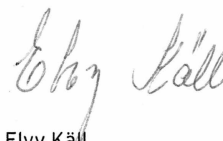
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall den 11 maj 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor



Elvy Käll  
Förtroendevald revisor

## Uttalande från styrelsen till revisorn

Detta uttalande från styrelsen utgör ett underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken, med bokslutsdatum 31 december 2019 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt tillämplig normgivning.

Jag förstår att er revision av föreningens årsredovisning utgör grunden för de uttalanden som görs i revisionsberättelsen samt att revisionen utförts enligt god revisionssed i Sverige. Mot denna bakgrund bekräftar jag, utifrån min kunskap och övertygelse, nedanstående uppgifter:

### A. Årsredovisning och bokföring

1. Jag bekräftar att jag förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk. Ansvaret ligger hos styrelsen, inte hos den ekonomiske förvaltaren.
2. Jag anser att styrelsen har interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter.

### B. Oegentligheter

1. Jag är medveten om att föreningens styrelse har ansvar för utformning av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter. Jag har gett er tillgång till all väsentlig fakta rörande misstänkta oegentligheter.
2. Jag har informerat er om resultaten från min bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Jag har informerat er om samtliga kända överträdelse av lagar och förordningar.

### C. Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Jag har tillhandahållit tillgång till all information som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen.
2. Samtliga händelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från föreningsstämmor och styrelsemöten. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal.
3. Jag anser att de antaganden som använts vid bedömningsposter i redovisningen är rimliga.
4. Jag har informerat er om samtliga kontraktssenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse.

### E. Tillgångar och skulder

1. Jag bekräftar att tillgångar och skulder är rätt värderade i balansräkningen och att inga väsentliga förändringar är planerade.
2. Det föreligger inga rättsliga krav som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen.

### G. Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter årets slut som kräver ändring av årsredovisningen har förekommit

Med vänlig hälsning

.....  
.....

Styrelseledamot

Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

2020/04/22 Kalmarstad  
.....

Datum samt ort

# Budget

| <b>BUDGET</b>                 | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                   | 4 777 220          | 5 308 532          | 5 308 513          |
| Hyror lokaler                 | 5 000              | 500                | 5 000              |
| Öresutjämning                 | 0                  | 112                | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag   | 0                  | 20 252             | 19 000             |
| Övriga intäkter               | 0                  | 2 204              | 5 000              |
|                               | <b>4 782 220</b>   | <b>5 331 600</b>   | <b>5 337 513</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -85 000            | -102 753           | -117 000           |
| Fastighetsskötsel beställning | -16 000            | -3 431             | 0                  |
| Snöröjning/sandning           | -20 000            | -18 557            | -20 000            |
| Sophantering                  | -12 000            | -11 250            | -7 500             |
| Gård                          | -2 000             | -8 615             | -2 000             |
| Förbrukningsmateriel          | -3 000             | -300               | -1 000             |
| Brandskydd                    | -400               | -400               | -1 000             |
|                               | <b>-138 400</b>    | <b>-145 306</b>    | <b>-148 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>           |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar       | 0                  | 0                  | -64 000            |
| Lås                           | -2 000             | -6 738             | 0                  |
| VVS                           | -30 000            | -28 722            | -20 000            |
| Värmeanläggning/undercentral  | -35 000            | -40 155            | -30 000            |
| Ventilation                   | -5 000             | 0                  | -20 000            |
| Bredband                      | -5 000             | -8 389             | -5 000             |
| Tak                           | -25 000            | -24 584            | -20 000            |
| Mark/gård/utemiljö            | 0                  | 0                  | -5 000             |
| Garage/parkering              | -20 000            | -22 129            | -7 500             |
| Vattenskada                   | -15 000            | 0                  | -25 000            |
|                               | <b>-137 000</b>    | <b>-130 717</b>    | <b>-196 500</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                    |                    |                    |
| Byggnad                       | -74 000            | -8 194             | 0                  |
| Bredband                      | 0                  | 0                  | -100 000           |
| Huskropp utvändigt            | 0                  | -193 868           | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö            | 0                  | 0                  | -350 000           |
| Garage/parkering              | 0                  | 0                  | -150 000           |
|                               | <b>-74 000</b>     | <b>-202 062</b>    | <b>-600 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                    |                    |                    |
| El                            | -37 000            | -39 103            | -35 000            |
| Värme                         | -10 000            | -7 785             | -10 000            |
| Vatten                        | -33 000            | -32 534            | -31 000            |
| Sophämtning/renhållning       | -190 000           | -192 515           | -190 000           |
|                               | <b>-270 000</b>    | <b>-271 937</b>    | <b>-266 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                    |                    |                    |
| Försäkring                    | -126 000           | -129 221           | -118 000           |
| Självrisk                     | -50 000            | -45 500            | 0                  |
| Kabel-TV                      | -47 000            | -55 500            | -47 000            |
| Bredband                      | -118 000           | -113 721           | -116 000           |
|                               | <b>-341 000</b>    | <b>-343 942</b>    | <b>-281 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -464 960           | -532 370           | -462 000           |
|                               | <b>-464 960</b>    | <b>-532 370</b>    | <b>-462 000</b>    |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Medlemsinformation                               | -1 000            | 0                 | 0                 |
| Tele- och datakommunikation                      | -4 000            | -2 873            | -6 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | 0                 | -100 000          |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -15 000           | -12 700           | -15 000           |
| Föreningskostnader                               | -6 000            | -7 853            | -30 000           |
| Styrelseomkostnader                              | -2 000            | -5 647            | -5 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | -1 428            | -1 000            |
| Studieverksamhet                                 | 0                 | 0                 | -2 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -108 000          | -105 614          | -104 000          |
| Administration                                   | -10 000           | -7 763            | -8 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -3 460            | -5 000            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -41 157           | -100 000          |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000            | -6 660            | -7 000            |
| OBS konto                                        | 0                 | -2 795            | 0                 |
|                                                  | <b>-154 000</b>   | <b>-197 949</b>   | <b>-383 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -102 000          | -103 377          | -101 000          |
| Revisionsarvode arvoderad                        | -3 000            | -3 000            | -3 000            |
| Övriga arvoden                                   | -1 000            | 0                 | -1 000            |
| Bilersättning skattefri                          | -3 000            | -361              | -2 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -33 000           | -30 406           | -33 000           |
|                                                  | <b>-142 000</b>   | <b>-137 144</b>   | <b>-140 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -557 000          | -556 440          | -557 000          |
| Förbättringar                                    | -60 000           | -59 954           | -60 000           |
| Markanläggning                                   | -8 000            | -7 833            | -8 000            |
|                                                  | <b>-625 000</b>   | <b>-624 227</b>   | <b>-625 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 346 360</b> | <b>-2 585 654</b> | <b>-3 102 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>2 435 860</b>  | <b>2 745 946</b>  | <b>2 235 513</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 1                 | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 49                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -329 467          | -418 387          | -350 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -18               | 0                 |
|                                                  | <b>-329 467</b>   | <b>-418 355</b>   | <b>-350 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>2 106 393</b>  | <b>2 327 591</b>  | <b>1 885 513</b>  |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)