



Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 34

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

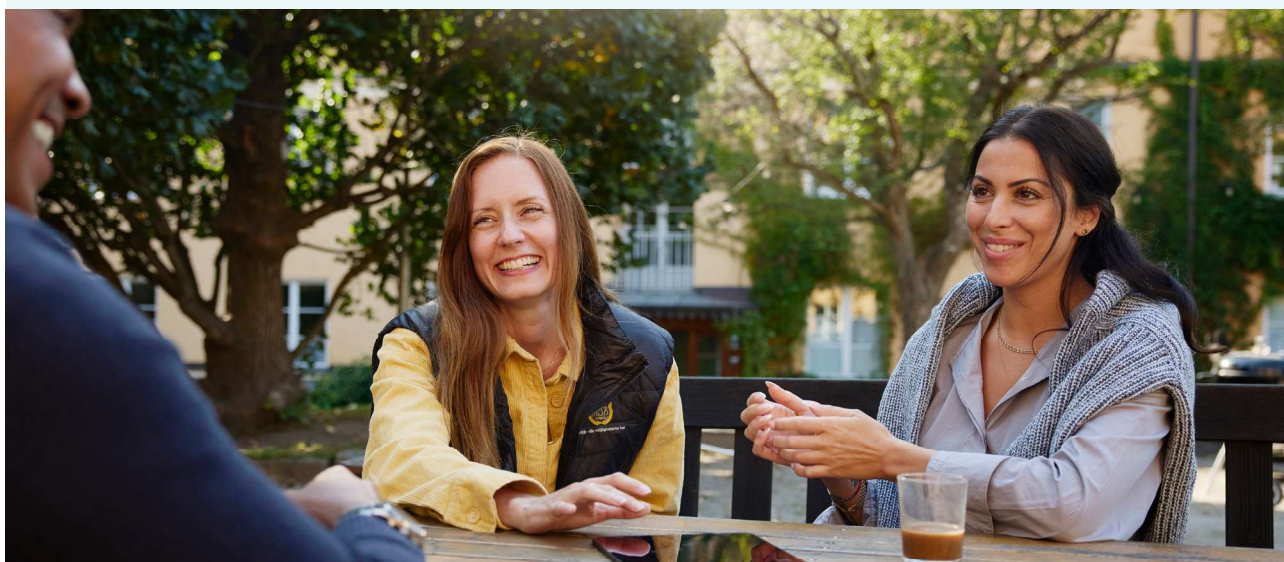
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren nr 34, 716406-9937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1980 och äger fastigheten Fiskaren 34. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och i fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i centrala Helsingborg med adress: Drottninggatan 56-60 och Kullagatan 53-55. Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 505 m² och sex affärslokaler med en totalyta på 633 m².

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

Enligt beräkning år 2024 är föreningen ett privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening") och ska därmed beskattas som sådan. Enligt senaste beräkningen är den kvalificerade verksamheten 64 %. Om de skattemässiga förutsättningarna väsentligen ändras kommer styrelsen att göra en ny beräkning.

Föreningen ingår i Samfällighetsföreningen Fiskaren 38. I samfälligheten ingår fyra bostadsrättsföreningar: brf Fiskaren 34, brf Fiskaren 33, brf Fiskaren 32 samt brf Fiskaretorget. Föreningens andel är 49 %. Ändamålet med samfällighetsföreningen är förvaltning och skötsel av gemensam gård inklusive planteringar och grindar samt regnvattenledningar inklusive tillhörande brunnar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och underhållsplanen har uppdaterats under året och är aktuell.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Underhållsspolning lägenheter och lokaler
- Reparation och uppdatering hiss

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte/renovering av samtliga fönster och balkonger.
- Relining

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -50 877 kr , föregående år var motsvarande -338 325 kr. Den siste december var behållningen på konto hos Handelsbanken 1 507 364 kr.

Den 1 januari 2026 höjs avgifterna med 10 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Rutger Swanberg, ordförande
Zarina Kisekka
Peter Skagerlind
Mats Bose
Annika Schwartz

Suppleanter: Helena Lind
Ulf Linder

Revisor har varit Afrodita Cristea, Borevision AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 17.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 122	1 991	1 906	1 618
Resultat efter finansiella poster, tkr	-51	-338	-307	-246
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	12	-364	-13	-83
Soliditet, %	22	22	26	27
Årsavgift bostäder, kr/kvm	612	531	506	469
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	43	40	38	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm		229	226	-
Skuldsättning kr/kvm	4 680	4 740	4 123	4 207
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 648	6 734	5 857	-
Räntekänslighet, kr/kvm	11	13	12	-
Sparande, kr/kvm	272	127	241	-
Överlåtelsevärde kr/kvm	-	35 360	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 138 kvm. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

De år endast en överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum) redovisas inget värde.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott i resultaträkningen 2025 beror på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning 1 januari 2025 med 10 % och en avgiftshöjning 1 januari 2026 med 10 %.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 763 000		195 308	-657 243	-338 325
Disposition enligt stämmobeslut				-338 325	338 325
Till fond för yttre underhåll			88 000	-88 000	
Från fond för yttre underhåll			-151 011	151 012	
Årets resultat					-50 877
Vid årets slut	3 763 000		132 297	-932 556	-50 877

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-50 877	-338 325
Från fond för yttre underhåll*	151 011	74 818
Till fond för yttre underhåll**	-88 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	12 134	-363 507

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-932 556
Årets resultat	-50 878
Balanseras i ny räkning	-983 434

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 121 948	1 991 172
Övriga rörelseintäkter		40 217	14 542
Summa rörelsens intäkter		2 162 165	2 005 714
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 136 707	-1 224 504
Planerat underhåll		-151 011	-74 818
Övriga externa kostnader	3	-41 339	-131 683
Personalkostnader och arvoden	4	-144 031	-139 889
Avskrivningar		-480 965	-535 690
Summa rörelsens kostnader		-1 954 053	-2 106 584
Rörelseresultat		208 112	-100 870
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 378	17 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 367	-255 141
Summa finansiella poster		-258 989	-237 455
Resultat efter finansiella poster		-50 877	-338 325
Årets resultat		-50 877	-338 325

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 737 640	12 218 604
Pågående nyanläggningar	6	-	45 242
Summa materiella anläggningstillgångar		11 737 640	12 263 846
Summa anläggningstillgångar		11 737 640	12 263 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		51 531	394 335
Övriga fordringar		59 349	11 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 233	65 423
Summa kortfristiga fordringar		145 113	471 131
<i>Kassa och bank</i>	7	1 507 364	922 084
Summa omsättningstillgångar		1 652 477	1 393 215
SUMMA TILLGÅNGAR		13 390 117	13 657 061



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 763 000	3 763 000
Fond för yttre underhåll		132 297	195 308
Summa bundet eget kapital		3 895 297	3 958 308
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-932 556	-657 243
Årets resultat		-50 877	-338 325
Summa fritt eget kapital		-983 433	-995 568
Summa eget kapital		2 911 864	2 962 740
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 995 000	4 990 000
Summa långfristiga skulder		4 995 000	4 990 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 010 000	5 145 000
Leverantörsskulder		130 148	51 524
Aktuella skatteskulder		973	1 191
Övriga skulder		51 234	64 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 898	441 987
Summa kortfristiga skulder		5 483 253	5 704 321
Summa skulder		10 478 253	10 694 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 390 117	13 657 061

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-50 877	-338 325
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	480 964	535 690
	<u>430 087</u>	<u>197 365</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	430 087	197 365
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	326 019	-379 922
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-86 068	-74 373
	<u>670 038</u>	<u>-256 930</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 038	-256 930
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-1 228 758
Pågående byggnadsverksamhet kostnadsfört	45 242	-45 242
	<u>45 242</u>	<u>-1 274 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	45 242	-1 274 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	1 500 000
Amortering av låneskulder	-130 000	-180 000
	<u>-130 000</u>	<u>1 320 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	1 320 000
Årets kassaflöde	585 280	-210 930
Likvida medel vid årets början	922 084	1 133 015
Likvida medel vid årets slut	1 507 364	922 085

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,4 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattnings. Detta underskott uppgår till 3 051 058 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	921 588	799 704
Hyror	1 127 364	1 111 116
Debiterade energikostnader lokaler	72 996	80 352
	<u>2 121 948</u>	<u>1 991 172</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	35 968	3 450
Debiterade energikostnader	4 249	11 092
	<u>40 217</u>	<u>14 542</u>
Summa	2 162 165	2 005 714

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift.

I posten övriga intäkter för år 2025 ingår vidarefakturerade kostnader för renhållning till lokalhyresgäst. Debiterade energikostnader avser el/vatten som vidarefakturerats föreningarna i samfällighetsföreningen.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Energi	55 194	63 152
Uppvärmning	358 788	342 776
Vatten	89 527	82 639
Renhållning	64 994	21 572
Löpande underhåll	401 742	341 147
Samfällighetsavgift	23 221	225 015
Fastighetsförsäkring	31 070	30 166
Kommunikation	12 288	19 377
Fastighetsavgift/-skatt	99 883	98 660
Summa	1 136 707	1 224 504

Kostnad för fastighetsskötsel samt snö- och halkbekämpning ingår i posten löpande underhåll.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	20 596	112 341
Lagsökningskostnader	180	-
Juridiska kostnader	-	4 500
Arvode extern revisor	19 960	14 842
Medlemsverksamhet	603	-
Summa	41 339	131 683

I förvaltningskostnader ingår övriga administrativa tjänster samt övriga förvaltningsrelaterade kostnader som kostnader för föreningsstämma etc. För år 2025 finns även retroaktivt återsökt moms för år 2019 krediterat under förvaltningskostnader avseende partiell moms baserat på omsättning istället för yta.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	125 100	120 900
Sociala kostnader	18 931	18 989
Summa	144 031	139 889

Arvode till styrelsen utgår med 1,5 inkomstbasbelopp enligt beslut på senaste stämma. Sociala kostnader är uppskattade till 16 % i bokslutet.

Medelantalet anställda

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

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 142 066	18 913 308
Årets investeringar	-	1 228 758
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 142 066	20 142 066
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 928 461	-8 392 771
Årets avskrivningar	-480 965	-535 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 409 426	-8 928 461
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 005 000	1 005 000
Utgående redovisat värde	11 737 640	12 218 605
varav byggnader	10 732 640	11 213 604
varav mark	1 005 000	1 005 000

Föreningen skriver av byggnader och tidigare om-/tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Föregående års investeringar avser tillkommande takrenovering (garanti) samt renovering av två takterrasser, renovering av lokal och en renovering i lokal i samband med vattenskada.

Föreningen skriver även av på följande:

- hisskorg
- tak (lokal)
- ventilation lokal (lokal)
- markiser
- tak- och fasadrenovering
- installation av värmepump (lokal)
- renovering av lokal

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	21 200 000	12 800 000	34 000 000
Hyreshus lokaler	5 800 000	1 947 000	7 747 000
Summa	27 000 000	14 747 000	41 747 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	45 242	-
Årets anskaffningar		1 274 000
Överfört till om- och tillbyggnader		-1 228 758
Kostnadsfört vid årets slut	-45 242	-
Vid årets slut	-	45 242

Utredningskostnader för stambyte och badrumsrenovering har kostnadsförts då styrelsen beslutat att gå vidare med relining.

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 507 364	922 084
Vid årets slut	1 507 364	922 084

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2,524%	2026-03-30	2026-03-30	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	0,95 %	2026-06-01	2026-06-01	1 290 000	1 290 000
Stadshypotek	2,544%	2026-03-30	2026-09-30	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	2,49 %	2027-03-30	2027-03-30	2 200 000	2 280 000
Stadshypotek	2,90%	2028-04-30	2028-04-30	1 425 000	1 475 000
Summa				10 005 000	10 135 000

varav kortfristig del	5 010 000	5 145 000
varav långfristig del	4 995 000	4 990 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 355 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 270 000	10 270 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 270 000	10 270 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Rutger Swanberg

Peter Skagerlind

Zarina Kisekka

Mats Bose

Annika Schwartz

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
Borevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575548116

Dokument

874 Fiskaren ÅR 2025 dig sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-04-16 10:13:12 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-04-27 18:31:13 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Rutger Swanberg (RS)
rutger.swanberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RUTGER SWANBERG"
Signerade 2026-04-16 18:30:41 CEST (+0200)

Zarina Kisekka (ZK)
zarina8885@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZARINA KISEKKA"
Signerade 2026-04-19 17:03:46 CEST (+0200)

Annika Schwartz (AS)
annika.schwartz@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Margaretha Schwartz"
Signerade 2026-04-19 16:51:39 CEST (+0200)

Mats Bose (MB)
matsbose@mac.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BOSE"
Signerade 2026-04-24 11:06:37 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575548116

Peter Skagerlind (PS)
peter.skagerlind@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Peter Skagerlind"
Signerade 2026-04-20 14:00:03 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-04-27 18:31:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF FISKAREN NR 34, org.nr. 716406-9937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF FISKAREN NR 34 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 34 för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Brf Fiskaren nr 34

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-04-27 16:29:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne