
Årsredovisning

BRF FISKAREN I
HELSINGBORG
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769612-4184

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
ICA	Butik	623 m ²	2017-09-30
Santi DS	Butik	56 m ²	2017-09-30
Wilson Dance Center	Dansskola	250 m ²	2017-07-01
Del Sol	Butik	16 m ²	2018-12-31

Intäkter från lokalyror utgör ca 51,7% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska/adm. förvaltning enligt tecknat avtal. Fastighetsskötsel har utförts av Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg också enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsservice
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV

Styrelsen har under året gjort upphandling avseende föreningens förvaltning för 2017. Efter sedvanlig offertförfrågan till ett antal förvaltningsbolag beslutades att Riksbyggen får fortsatt förtroende ännu ett år som ekonomisk/adm. förvaltare samt att fastighetsservice och fastighetsutveckling kommer under 2017 att utföras av Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg.

Efter den senaste stämman 2016-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Peter Wetoft	Ordförande	Stämman	2017
Siv Ewerlöf	Vice ordförande	Stämman	Avgått
Mariann Rehn	Sekreterare	Stämman	2018
Sabina Landén Mårtensson	Ledamot	Stämman	Avgått/flyttat

Styrelsesuppleanter

Anders Ledtje		Stämman	2017
Elisabeth Palmund		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
----------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Elisabeth Palmund		Stämman	2017
Anders Ledtje		Stämman	2017

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

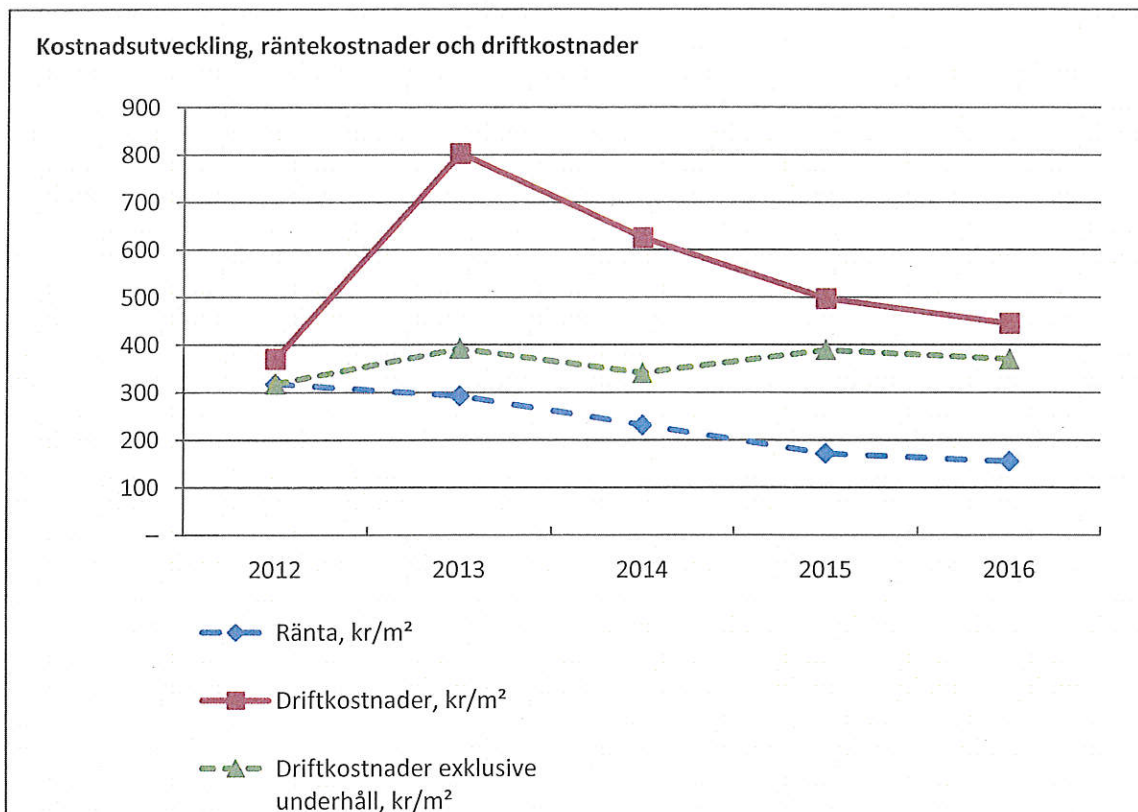
Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 257	2 258	2 259	2 255	2 248
Resultat efter finansiella poster	185	149	- 307	- 872	238
Balansomslutning	38 707	38 540	38 256	38 649	37 994
Soliditet	45%	45%	45%	45%	43%
Likviditet	473%	409%	425%	424%	161%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	625	625	625	622	622
Driftkostnader, kr/m²	445	497	625	803	370
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	370	389	341	392	318
Ränta, kr/m²	155	172	231	292	318
Underhållsfond, kr/m²	156	62	—	—	241
Lån, kr/m²	7 855	7 864	7 874	7 884	7 931

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 257 430	2 258 153
Övriga rörelseintäkter	3	44 654	40 561
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 302 084</u>	<u>2 298 714</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 177 438	-1 315 670
Övriga externa kostnader	5	- 220 389	- 120 324
Personalkostnader	6	- 56 551	- 5 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 258 975	- 258 975
Summa rörelsekostnader		<u>-1 713 353</u>	<u>-1 700 613</u>
Rörelseresultat		588 731	598 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 989	5 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 409 589	- 454 556
Summa finansiella poster		<u>- 403 600</u>	<u>- 449 383</u>
Resultat efter finansiella poster		185 131	148 718
Årets resultat	10	<u>185 131</u>	<u>148 718</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 725 098	20 725 098
Underhållsfond		413 958	162 976
Summa bundet eget kapital		<u>21 139 056</u>	<u>20 888 074</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 904 565	-3 802 301
Årets resultat		185 131	148 718
Summa fritt eget kapital		<u>-3 719 434</u>	<u>-3 653 583</u>
Summa eget kapital		17 419 622	17 234 491
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	20 772 739	20 795 983
Summa långfristiga skulder		<u>20 772 739</u>	<u>20 795 983</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	12 497	11 538
Leverantörsskulder		231 294	191 631
Skatteskulder		–	11 886
Övriga skulder	18	73 525	47 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	197 324	246 735
Summa kortfristiga skulder		<u>514 640</u>	<u>509 748</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 707 001</u>	<u>38 540 222</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	170 210	191 635
Underhåll	199 018	287 024
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	106 294	142 328
Försäkringspremier	17 786	16 948
Kabel- och digital-TV	43 425	41 174
Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning	74 744	103 372
Systematiskt brandskyddsarbete	12 362	–
Obligatoriska besiktningar & serviceavtal hissar	37 519	47 909
Snö- och halkbekämpning	13 347	–
Materiel, skötsel och städning	–	794
Förbrukningsmateriel	19 875	19 299
Vatten	59 403	64 909
El	67 475	70 579
Uppvärmning	331 918	309 659
Sophantering och återvinning	24 064	20 040
	<u>1 177 438</u>	<u>1 315 670</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	66 029	75 257
Juridiska kostnader/Inkassokostnader	1 350	225
Arvode, yrkesrevisor	5 152	5 644
Köpta tjänster	1 335	–
Konsultarvoden	87 000	31 912
Advokatkostnader	54 607	–
Övriga externa kostnader	4 916	12 930
	<u>220 389</u>	<u>125 968</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 301	–
Summa	<u>44 301</u>	<u>–</u>
Sociala kostnader	12 250	–
	<u>56 551</u>	<u>–</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	208 975	208 975
Tillkommande utgifter	50 000	50 000
	<u>258 975</u>	<u>258 975</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 132	4 906
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	–
Övriga ränteintäkter	4 777	267
	<u>5 989</u>	<u>5 173</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	29 876	–
Skattekonto	1 716	1 735
	<u>31 592</u>	<u>1 735</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	19 971	17 786
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 595	10 596
Övrigt	7 730	–
	<u>38 296</u>	<u>28 382</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 900 000
	–	<u>1 900 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	10 000	–
Bankmedel SBAB	2 054 777	–
Förvaltningskonto i Swedbank	296 376	155 295
	<u>2 361 153</u>	<u>155 295</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	20 785 236	20 807 521
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 12 497	- 11 538
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>20 772 739</u>	<u>20 795 983</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,34%	2018-01-17	5 538 834			5 538 834
SBAB BANK AB	2,83%	2017-01-13	5 613 850		13 715	5 600 135
SBAB BANK AB	3,00%	2018-01-12	3 279 432		8 570	3 270 862
STADSHYPOTEK	1,23%	2018-07-30	6 375 405			6 375 405
			<u>20 807 521</u>		<u>22 285</u>	<u>20 785 236</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 497 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

Skuld för moms	47 987	47 958
Skuld sociala avgifter och skatter	25 538	–
	<u>73 525</u>	<u>47 958</u>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fiskaren i Helsingborg org.nr. 769612-4184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskaren i Helsingborg för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskaren i Helsingborg för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade

medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

