

Årsredovisning

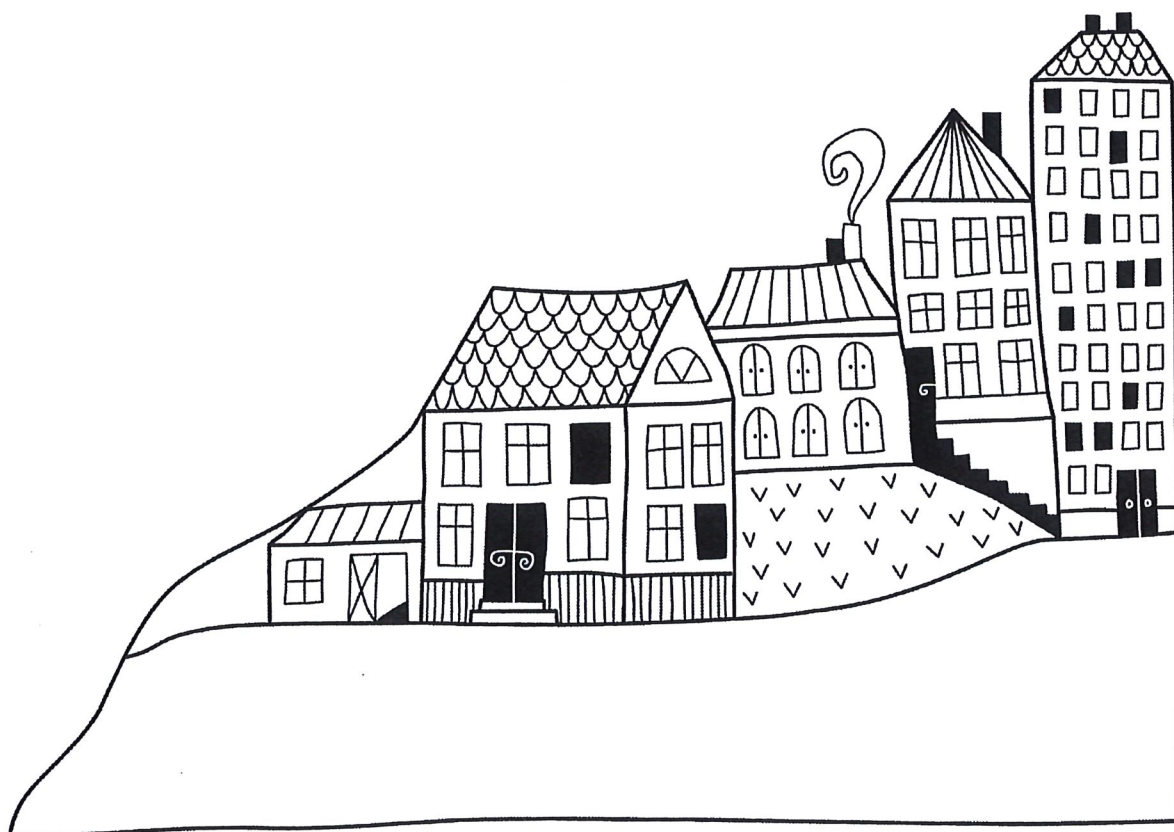
2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Fiskaren i Helsingborg
Org nr: 769612-4184



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fiskaren i
Helsingborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Från och med 2018-12-31 är föreningen ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Under 2016 påbörjade styrelsen arbetet med omstrukturering av föreningen med syfte att bli ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening. Vid en extra stämma 2016-08-30 fick styrelsen mandat att gå vidare med tredimensionell fastighetsbildning vilket innebär att de kommersiella lokalerna blir en egen registerfastighet som ägs av en ekonomisk förening som i sin tur innehåller medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

Vid ytterligare extrastämmor 2018-10-18 & 2018-11-06 antogs det presenterade förslaget med kvalificerad majoritet. Samtliga relevanta avtal har ingåtts under 2018 och överenskommelse och ansökning om klyvning är inkommen till Lantmäteriet 2018-12-28 och föreningen bör därmed betraktas som äkta redan 2018.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 89 633 kr.

Driftkostnaderna, exklusive underhåll och reparationer, är ca 23 000 kr högre jämfört med föregående år. Det som mest skiljer är att värmekostnaderna och kostnader för fastighetsskötsel/teknisk förvaltning ökat.

Räntekostnaderna har minskat med ca 123 000 kr p.g.a. flytt av lån samt omsatta lån till lägre räntesats.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 180 % till 144 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har varit frivilligt momsregistrerad för 945 m², vilket motsvarar 33 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Efter klyvning av Fiskaren 24 äger föreningen fastigheten Fiskaren 44 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 1 st byggnader med 18 st lägenheter, 1 bostadsrättslokal samt gemensamhetsutrymmen. Byggnaden är uppförd 1958 och fastighetens värdeår är 1966. Fastighetens adress är Drottninggatan 46 & 48 samt Kullagatan 43 & 45 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fördelning						
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Bostadsrättslokal	Summa
4	1	10	2	1	1	18

Total bostadsarea:		1 481 m ²	
Lokalarea	Vid årets början:	1 165 m ²	Vid årets slut: 215 m ²

Årets taxeringsvärde	28 147 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	28 147 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror har under 2018 utgjort ca 52,42 % av föreningens nettoomsättning.

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 avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Anderssons Fastighetsförvaltning
Fastighetsutveckling	Anderssons Fastighetsförvaltning
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 194 937 kr och planerat underhåll för 324 800 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2013. En ny uppdatering är beställd och kommer att ske under 2019. Styrelsen bedömer att föreningen har ett årligt genomsnittligt underhållsbehov på ca 450 tkr framöver. Detta motsvarar en årlig kostnad på ca 265 kr/kvm bostads- & lokalyta. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Stambyte	2008	Utfört i delar av huset på Drottningg. 48
Ombyggn. av stammar & badrum	2013-2014	Utfört i delar av huset på Drottningg. 46-48
Byte av fjärrvärmväxlare	2013-2014	
Fönsterbyte	2011	
Fasadputsning	2011	
Ombyggnad ventilation	2014	
Relining (avser de stammar där byte ej skett)	2016-2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	324 800 kr

Planerat underhåll

Efter att styrelsen erhållit den uppdaterade underhållsplanen kommer en åtgärdsplan för underhåll att uppföras.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Ledtje	Ordförande	2019
Birgitta Rosén	Sekreterare	2020
John Cronholm	Ledamot	2019
Magnus Kihlstedt	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eric Johansson	Suppleant	
Mandy Wong	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Callert	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Hansson	2019
Siv Ewerlöf	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

3D-ombildning & klyvning av fastigheten Fiskaren 24

Under 2016 påbörjade styrelsen arbetet med omstrukturering av föreningen med syfte att bli ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening. Vid en extra stämma 2016-08-30 fick styrelsen mandat att gå vidare med tredimensionell fastighetsbildning vilket innebär att de kommersiella lokalerna blir en egen registerfastighet som ägs av en ekonomisk förening som i sin tur innehas av medlemmarna i bostadsrättsföreningen.

Vid ytterligare extrastämmor 2018-10-18 & 2018-11-06 antogs det presenterade förslaget med kvalificerad majoritet. Samtliga relevanta avtal har ingåtts under 2018 och överenskommelse och ansökning om klyvning är inkommen till Lantmäteriet 2018-12-28 och föreningen bör därmed betraktas som äkta redan 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 293	2 250	2 257	2 258	2 259
Resultat efter fin. poster/Årets resultat	90	-1 042	185	149	-307
Balansomslutning	38 595	38 535	38 707	38 540	38 256
Soliditet %	43	43	45	45	45
Likviditet %	143	180	473	409	425
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	625	625	625	625	625
Driftkostnader, kr/m ²	488	776	445	497	625
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	365	303	370	389	341
Ränta, kr/m ²	78	130	155	172	231
Underhållsfond, kr/m ²	103	0	156	62	0
Lån, kr/m ²	7 822	7 840	7 855	7 864	7 874

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser*	Upplåtelseavgifter*	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 498 442	226 656	0	0	-3 305 476	-980 577
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-980 577	980 577
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-324 800	324 800	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	189 625	-189 625				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						89 633
Vid årets slut	20 688 067	37 031	0	175 200	-4 461 253	89 633

*Angående medlemsinsatser och upplåtelseavgifter har en kontroll gjorts i samband med arbetet med en ny ekonomisk plan och det har konstaterats att insatserna i bokföringen hade en differens på 189 625 jämfört med upplåtelseavtalen. Denna differens har justerats 2018 och motbokats mot upplåtelseavgifter.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 286 053
Årets resultat	89 633
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 800
Summa	-4 371 620

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 4 371 620

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 293 488	2 249 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 143	42 590
Summa rörelseintäkter		2 339 631	2 292 191
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 291 001	-2 341 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 364	-351 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 964	-258 964
Summa rörelsekostnader		-2 049 329	-2 952 175
Rörelseresultat		290 302	-659 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 283	8 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-205 952	-328 812
Summa finansiella poster		-200 669	-320 593
Resultat efter finansiella poster		89 633	-980 577
Årets resultat		89 633	-980 577

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 384 646	35 936 186
Summa materiella anläggningstillgångar		28 384 646	35 936 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	8 247 756	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 247 756	0
Summa anläggningstillgångar		36 632 402	35 936 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-18	797
Övriga fordringar	Not 11	132 603	85 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 576	32 386
Summa kortfristiga fordringar		204 161	118 262
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 758 474	2 480 078
Summa kassa och bank		1 758 474	2 480 078
Summa omsättningstillgångar		1 962 635	2 598 340
Summa tillgångar		38 595 037	38 534 527

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	20 725 098	20 725 098	
Fond för yttre underhåll	175 200	0	
Summa bundet eget kapital	20 900 298	20 725 098	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 461 253	-3 305 476	
Årets resultat	89 633	-980 577	
Summa fritt eget kapital	-4 371 620	-4 286 053	
Summa eget kapital	16 528 678	16 439 045	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 647 296	20 709 791
Summa långfristiga skulder		20 647 296	20 709 791
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 333	35 204
Leverantörsskulder		83 753	804 194
Övriga skulder	Not 15	927 253	-24 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	358 724	571 243
Summa kortfristiga skulder		1 419 063	1 385 691
Summa eget kapital och skulder	38 595 037	38 534 527	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	919 284	919 287
Årsavgifter, lokaler	128 520	128 520
Hyror, bostäder	10 896	10 894
Hyror, lokaler	1 202 172	1 181 449
Hyror, övriga	0	750
Rabatter	0	-23 915
Bränsleavgifter, lokal	30 240	30 240
Vattenavgifter, lokal	2 376	2 376
Summa nettoomsättning	2 293 488	2 249 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	40 560	40 391
Övriga ersättningar	5 220	2 016
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	3
Summa övriga rörelseintäkter	46 143	42 590

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-324 800	-1 428 340
Reparationer	-194 937	-164 546
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 536	-107 140
Försäkringspremier	-20 960	-19 971
Kabel- och digital-TV	-44 891	-44 136
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 075	-8 111
Ventilation	0	-16 704
Hissar, serviceavtal och besiktningar	-31 379	-34 663
Snö- och halkbekämpning	-6 166	-3 621
Förbrukningsinventarier	-15 939	-13 212
Vatten	-62 098	-60 703
Fastighetsel	-73 498	-68 103
Uppvärmning	-276 022	-266 282
Sophantering och återvinning	-28 302	-24 485
Förvaltningsarvode drift	-96 400	-81 422
Summa driftkostnader	-1 291 001	-2 341 438

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi & administration	-61 351	-66 659
Arvode, yrkesrevisorer	-8 200	-5 552
Övriga förvaltningskostnader	-3 415	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 216	-2 554
Tele- & datakommunikation	-1 880	-1 842
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-797	0
Konsultarvoden & arvoden för juristtjänster, 3D-ombildning	-406 212	-235 859
Övriga externa kostnader	-12 291	-39 307
Summa övriga externa kostnader	-499 364	-351 773

Not 6 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-208 964	-208 964
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa av materiella anläggningstillgångar	-258 964	-258 964

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Övriga ränteintäkter	5 260	8 219
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 283	8 219

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-205 892	-328 731
Övriga räntekostnader	-60	-81
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-205 952	-328 812

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 807 000	25 807 000
Mark	10 545 000	10 545 000
Tillkommande utgifter	1 500 000	1 500 000
	37 852 000	37 852 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader & mark	-7 292 577	0
	- 7 292 577	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 559 423	37 852 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 565 825	-1 356 850
Tillkommande utgifter	-350 000	-300 000
	-1 915 825	- 1 656 850
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-208 964	-208 964
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
	- 258 964	-258 964
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 174 778	-1 915 814
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 384 646	35 936 186
Varav		
Byggnader & Mark	27 284 646	34 786 186
Tillkommande utgifter	1 100 000	1 150 000
Taxeringsvärden vid årets början		
Bostäder	19 800 000	19 800 000
Lokaler	8 347 000	8 347 000
Totalt taxeringsvärde vid årets början	28 147 000	28 147 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 400 000</i>	<i>18 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 747 000</i>	<i>9 747 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar på Fiskaren 24 2 ek. för.	8 247 756	0
Summa andra långfristiga fordringar	8 247 756	0

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	29 447	29 843
Skattekonto	97 532	44 007
Momsfordringar	5 624	11 229
Summa övriga fordringar	132 603	85 079

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 022	20 960
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 061	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 613	11 426
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 880	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 576	32 386

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 368 256	2 062 996
Transaktionskonto	390 218	417 082
Summa kassa och bank	1 758 474	2 480 078

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	20 696 629	20 744 995
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-49 333	-35 204
Långfristig skuld vid årets slut	20 647 296	20 709 791

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,23%	2015-11-13	6 375 405,00	-6 375 405,00	0,00	0,00
SBAB	0,57%	2018-01-12	3 255 386,00	0,00	13 543,00	3 241 843,00
SBAB	0,55%	2018-09-30	0,00	6 375 405,00	0,00	6 375 405,00
SBAB	0,56%	2018-12-30	5 538 834,00	0,00	13 151,00	5 525 683,00
SBAB	1,35%	2020-11-18	5 575 370,00	0,00	21 672,00	5 553 698,00
Summa			20 744 995,00	0,00	48 366,00	20 696 629,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 49 333 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	955 179	0
Skuld för moms	-29 003	-25 730
Avräkning hyror och avgifter	0	780
Clearing	1 077	0
Summa övriga skulder	927 253	-24 950

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	0	10 238
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 355	193 548
Upplupna elkostnader	6 779	5 520
Upplupna värmekostnader	47 973	35 468
Upplupna revisionsarvoden	8 000	5 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 600	24 350
Övriga upplupna kostnader för drift	14 919	69 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 098	226 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 724	571 243

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	22 355 000	22 355 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har Lantmäteriet godkänt förrättningen av Fiskaren 44 och Fiskaren 45.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 190520
Ort och datum

[Signature]
Anders Ledtje

[Signature]
John Cronholm

[Signature]
Birgitta Rosen

[Signature]
Magnus Kihlstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 22/5-2019

[Signature]
Anders Callert
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed 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 eventuella 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 2018 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 revisionsmed 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:

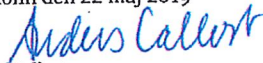
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ängelholm den 22 maj 2019


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

BRF Fiskaren i Helsingborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fiskaren i Helsingborg i samarbete
med Riksbyggen*

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

