

Årsredovisning 2021

BRF FISKARTORPET

769624-0105



Simpleko

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 28b76fbe0db03b2d88c04e20ff2462ff45d8602034960178331e0f0c575281d3d86240eeeb6ecd5d131391c9e07282fe77b25bc5603783c9343b28e51b4cd857

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FISKARTORPET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

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

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-05.

Föreningens gällande stadgar registrerades 2021-08-11.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens tomträtt, Tresticklan 1 i Stockholms kommun, förvärvades 2014-02-10. Innehavet är inskrivet den 2014-04-23.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Slättervallsgatan 9 och 13 samt Storängsgatan 17 och 23.

Fastigheten byggdes 2014 och har värdeår 2014.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Tresticklan 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2021-12-31 1 222 600 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 286 kvm, varav 4 962 kvm utgör lägenhetsyta och ca 324 kvm lokalyta. I föreningen finns 32 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning

17 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Abu Eid Media AB	75	2022-12-30
Puls & Träning	191	2022-10-01
Soliga Automater AB	58	2028-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 2015 erhållit 2 061 000 kronor i återbetalad mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

I fastigheten finns styrelserum/uthyrnings-lägenhet för styrelsens arbete, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städtrum, fastighets-, rullstols- och barnvagnsförråd. I källarvåningen finns lägenhetsförråd.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Olof Persson	Ordförande
Stefan Ryding-Berg	Ledamot
Staffan Björk	Ledamot
Caj Nilsson	Ledamot
Linda Torssander Palmblad	Ledamot
Erik Lundom	Suppleant
Negra Alic	Suppleant
Mattias Högström	Suppleant

Valberedning

Martin Appelqvist, Göran Jidell, Suvad Nokto och Ola Lidehorn.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Finnhammars revisionsbyrå valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2018 Låssystem
- 2018 Anläggning gräs & gård
- 2018 Installation av kameror i garaget GA (50%)
- 2018 Installation värmekabel
- 2020 OVK

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	WIAB
Avfallshantering	Veolia Recycling
Städ	KEAB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Överföring driftinformation och bevakning av teknisk utrustning	KTC

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar, Tresticklan GA:1 och GA:2 tillsammans med Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan), som omfattar garage, gård och gemensamma byggnadskonstruktioner, samt GA:3, som omfattar garage tillsammans med fastigheterna Tresticklan 2, Tyresta 1 och Tyresta 2 (Brf Spegeldammen och Brf Laduviken). Föreningen är även delaktig i en GA:4 omfattande sopsugsanläggning tillsammans med övriga fastigheter i Norra Djurgårdsstaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en förlust. Resultatet för 2021 är bättre än resultatet för 2020.

Föreningens största kostnadsposter är tomträttsavgälden samt räntekostnaden. Räntekostnaden har under år 2021 minskat.

I resultatet ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningens ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 871 920	4 734 110	4 758 089	4 925 334
Resultat efter fin. poster	-1 664 517	-1 866 743	-1 773 702	-1 783 700
Soliditet, %	81	81	81	81
Yttre fond	348 164	216 014	83 864	209 820
Taxeringsvärde	272 590 000	272 590 000	272 590 000	193 758 000
Bostadsyta, kvm	4 962	4 962	4 962	4 960
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	566	565	595
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 989	11 144	11 151	11 323
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	1,12	1,26	1,29
Belåningsgrad, %	18,43	18,53	18,38	18,49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	148 190 000	-	-	148 190 000
Upplåtelseavgifter	105 010 000	-	-	105 010 000
Fond, yttre underhåll	216 014	-	132 150	348 164
Balanserat resultat	-6 155 548	-1 866 743	-132 150	-8 154 441
Årets resultat	-1 866 743	1 866 743	-1 664 517	-1 664 517
Eget kapital	245 393 723	0	-1 664 517	243 729 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 154 441
Årets resultat	-1 664 517
Totalt	<u>-9 818 959</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	132 150
Balanseras i ny räkning	-9 951 109
	<u>-9 818 959</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Rörelseintäkter		13 576	31 880
Nettoomsättning		4 871 920	4 702 230
Summa rörelseintäkter		4 885 496	4 734 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 000 871	-2 981 399
Övriga externa kostnader	7	-314 506	-283 449
Personalkostnader	8	-114 494	-116 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 601 720	-2 601 718
Summa rörelsekostnader		-6 031 592	-5 982 617
RÖRELSERESULTAT		-1 146 095	-1 248 508
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 422	-618 236
Summa finansiella poster		-518 422	-618 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 664 517	-1 866 744
ÅRETS RESULTAT		-1 664 517	-1 866 744

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	295 889 492	298 491 212
Summa materiella anläggningstillgångar		295 889 492	298 491 212
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		295 889 492	298 491 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		84 795	135 398
Övriga fordringar		149 779	150 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	439 246	418 671
Summa kortfristiga fordringar		673 820	704 744
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 930 565	2 657 387
Summa kassa och bank		2 930 565	2 657 387
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		3 604 385	3 362 131
SUMMA TILLGÅNGAR			
		299 493 877	301 853 343

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		253 200 000	253 200 000
Fond för yttre underhåll		348 164	216 014
Summa bundet eget kapital		253 548 164	253 416 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 154 441	-6 155 548
Årets resultat		-1 664 517	-1 866 743
Summa fritt eget kapital		-9 818 959	-8 022 291
SUMMA EGET KAPITAL		243 729 205	245 393 723
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	39 588 804	31 339 016
Summa långfristiga skulder		39 588 804	31 339 016
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	14 937 212	23 958 212
Leverantörsskulder		189 906	70 381
Skatteskulder		291 800	291 800
Övriga kortfristiga skulder	12	57 361	58 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	699 589	741 523
Summa kortfristiga skulder		16 175 867	25 120 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 493 877	301 853 342

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 657 387	2 022 093
Resultat efter finansiella poster	-1 664 517	-1 866 744
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 601 720	2 601 718
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	937 203	734 974
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 924	-121 677
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 264	53 707
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 044 391	667 004
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-771 212	-31 712
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-771 212	-31 712
Årets kassaflöde	273 179	635 292
Likvida medel vid årets slut	2 930 565	2 657 386

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fiskartorpet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Erhållna statliga bidrag	0	28 437
Hysesintäkter, lokaler	839 704	923 875
Hysesintäkter, p-platser	740 600	725 275
Intäkter, bredband	168 960	168 960
Intäkter, vattenförbrukning	105 800	108 586
Rabatt lokaler	0	-56 873
Årsavgifter, bostäder	2 806 212	2 806 212
Övriga intäkter	224 220	29 637
Summa	4 885 496	4 734 110

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	41 864	37 030
Fastighetsskötsel	38 784	38 140
OVK	0	220 468
Parkeringstjänst	0	14 166
Snöskottning	55 729	22 268
Städning	128 232	119 300
Trädgårdsarbete	24 930	47 860
Summa	289 539	499 233

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	19 383	0
Reparationer	366 417	175 193
Sopsug	77 403	100 446
Underhåll	22 270	31 794
Summa	485 473	307 432

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	129 344	102 600
Sophämtning	37 129	37 285
Uppvärmning	347 517	303 681
Vatten	84 100	87 663
Summa	598 090	531 228

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	115 067	172 106
Fastighetsförsäkringar	75 441	73 595
Fastighetsskatt	145 900	128 560
Kabel-TV	57 172	35 303
Tomträttsavgälder	1 222 600	1 222 600
Övrigt	11 590	11 342
Summa	1 627 770	1 643 506

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	8 059	6 464
Ekonomisk förvaltning	101 677	75 607
Förbrukningsmaterial	1 501	5 853
Gemensamhetsanläggning	78 519	139 266
Konsultkostnader	28 099	0
Revisionsarvoden	24 693	24 694
Övriga förvaltningskostnader	71 959	31 565
Summa	314 506	283 449

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	18 494	21 451
Styrelsearvoden	96 000	94 600
Summa	114 494	116 051

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	313 460 000	313 460 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>313 460 000</u>	<u>313 460 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 968 788	-12 367 070
Årets avskrivning	-2 601 720	-2 601 718
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-17 570 508</u>	<u>-14 968 788</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>295 889 492</u></u>	<u><u>298 491 212</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	124 590 000	124 590 000
Summa	272 590 000	272 590 000

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	9 604	9 680
Försäkringspremier	25 511	24 425
Förvaltning	21 308	18 520
Intäkter vattenförbrukning	36 588	36 614
Kabel-TV	8 475	4 182
Räntor	7 416	0
Tomträtt	305 650	305 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 694	19 600
Summa	439 246	418 671

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,63 %	14 937 000	
Stadshypotek AB	2026-03-30	0,64 %	8 250 000	
SEB	2025-01-28	1,08 %	15 225 016	15 235 728
SEB	2025-03-28	1,37 %	1 187 500	1 187 500
SEB	2022-01-28	1,13 %	14 926 500	14 937 000
SEB	2021-01-28	1,13 %	0	14 937 000
SEB	2021-03-28	1,04 %	0	9 000 000
Summa			54 526 016	55 297 228
<i>Varav kortfristig del</i>			14 937 212	23 958 212

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 12, Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	50 831	53 958
Skuld till förvaltare	4 730	4 730
Övriga kortfristiga skulder	1 800	0
Summa	57 361	58 688

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	10 988	9 708
Förutbetalda avgifter/hyror	449 046	468 934
Styrelsearvoden och sociala avgifter	104 594	104 594
Städning	6 950	6 761
Uppvärmning	49 799	39 588
Utgiftsräntor	3 696	3 942
Vatten	27 849	25 977
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 667	52 019
Summa	699 589	741 523

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	60 300 000	60 300 000
Summa	60 300 000	60 300 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Olof Persson
Ordförande

Stefan Ryding-Berg
Ledamot

Staffan Björk
Ledamot

Caj Nilsson
Ledamot

Linda Torssander Palmblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Finnhammars revisionsbyrå
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor




Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Fiskartorpet årsredovisning 2021

Unikt dokument-id:
fc4a12f9-b144-4355-89b9-137d073f3de8

Dokumentets fingeravtryck:
28b76fbe0db03b2d88c04e20ff2462ff45d8602034960178331e0f0c575281d3d86240eeeb6ecd5d13139
1c9e07282fe77b25bc5603783c9343b28e51b4cd857

Undertecknare

 <p>Linda Torssander E-post: linda.torssander@gmail.com Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 147.161.189.99 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-27 06:52:17 UTC</p>
 <p>Staffan Björk E-post: staffan.bjork@skr.se Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 130.28.1.10 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-27 08:10:49 UTC</p>
 <p>Olof Persson E-post: olofpersson21@gmail.com Enhet: Chrome 100.0.4896.88 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 2.248.84.56 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-27 10:26:57 UTC</p>
 <p>Caj Nilsson E-post: cajnilsson@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 98.128.229.125 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-27 15:30:50 UTC</p>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Stefan Ryding Berg E-post: stefan.ryding.berg@gmail.com Enhet: Mobile Safari 12.1.2 on iOS 12.5.5 Apple iPad (tablet) IP nummer: 81.227.165.73 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-29 14:21:15 UTC</p>
 <p>Bengt Beergrehn E-post: bengt.beergrehn@finnhammars.se Enhet: Chrome 100.0.4896.127 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 185.40.184.11 IP Plats: Munka-Ljungby, Skåne County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-30 12:23:08 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-04-30 12:23:08 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **BRF Fiskartorpet**
Org.nr. 769624-0105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fiskartorpet för år 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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 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 revisionssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fiskartorpet för år 2021-01-01— 2021-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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
- 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 granskningåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-04-30

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor