

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Fiskaren i Umeå  
Org nr: 769629-4144

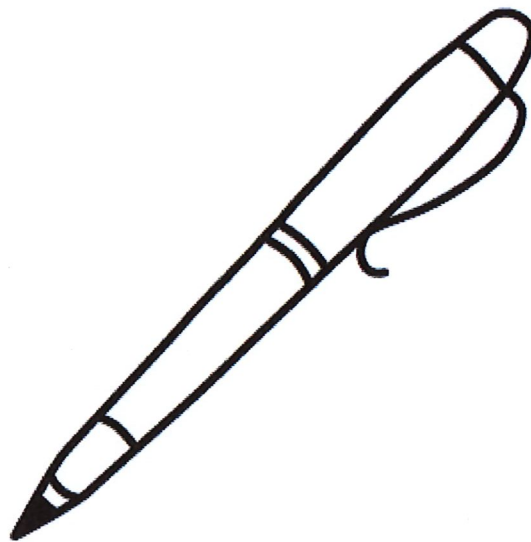


---

# Styrelsens ord

Vår förening har under 2019 blivit medlemmar i Riksbyggens intresseförening och har sedan november en styrelsemedlem från Riksbyggen närvarande på våra styrelsemöten. De rutiner som upprättades under 2018 har gjort det möjligt för styrelsen att glesa ut sammankomster och de frågor styrelsen arbetar med är nu mer avgränsade. Vi har god hjälp av byggrupp och trivselgrupp för återkommande aktiviteter. Alla uppdrag och roller i vår lilla förening är viktiga och uppskattade. Många medlemmar är engagerade och hör av sig med frågor, information och förslag. De slutgiltiga åtgärderna efter ombesiktning av fastigheten är en långkörare som ännu inte är avslutad och som vi vet skapar frustration för oss alla. Vi jobbar på med detta. Vi i styrelsen tackar för förtroendet när vi lägger 2019 till handlingarna och går in i ett nytt decennium.

Med vänlig hälsning Sofia Westman, ordförande



---

# Innehållsförteckning

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2 |
| Resultaträkning .....        | 6 |
| Balansräkning .....          | 7 |
| Noter .....                  | 9 |

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fiskaren i Umeå får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-08.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst tack vare lägre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, vilket främst beror på lägre kostnader för snöröjning samt att underhållsplan upprättades under 2018. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 328 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Irrblosset 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 12 småhus med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Lyktvägen 31-41 (udda nummer) i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 5 rum och kök | 12    |

### Dessutom tillkommer

| Användning   | Antal |
|--------------|-------|
| Antal garage | 12    |

Total bostadsarea 1 536 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 



## 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 3 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. 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. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 234 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 152 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 882 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 88 tkr (57 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 88 tkr (57 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Sofia Westman       | Ordförande      | 2020                           |
| Jonas Stefanutti    | Sekreterare     | 2020                           |
| Mikael Lundström    | Vice ordförande | 2020                           |
| Josefin Högborg     | Ledamot         | 2020                           |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Andrea Blömer       | Suppleant       | 2020                           |
| Linda Stefanutti    | Suppleant       | 2020                           |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Urban Karlsson      | Godkänd Revisor | 2020                           |
| Valberedning        |                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Amanda Lundgren     |                 | 2020                           |
| Simon Rönnberg      |                 | 2020                           |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. 

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 518 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| *Nettoomsättning                  | 830    | 796    | 845    | 141    |
| Resultat efter finansiella poster | 65     | 55     | 122    | -246   |
| Soliditet %                       | 61     | 61     | 61     | 60     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>            | 10 745 | 10 849 | 10 890 | 10 972 |

*\*2019 ingår debiterade vattenavgifter i nyckeltalet och därför är det inte jämförbart med tidigare år.*

**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet            |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser   | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 26 000 000        | 255 240        | -333 509            | 54 974         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                | 54 974              | -54 974        |
| Reservering underhållsfond        |                   | 88 000         | -88 000             |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                   |                |                     | 65 246         |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>26 000 000</b> | <b>343 240</b> | <b>-366 535</b>     | <b>65 246</b>  |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                   | -278 535        |
| Årets resultat                        | 65 246          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -88 000         |
| <b>Summa</b>                          | <b>-301 289</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 301 289**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 830 374                  | 796 032                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 51 005                   | 55 324                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>881 379</b>           | <b>851 356</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -230 207                 | -261 767                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -81 426                  | -74 219                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -31 445                  | 8 999                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -263 200                 | -263 200                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-606 277</b>          | <b>-590 186</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>275 102</b>           | <b>261 169</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -209 856                 | -206 195                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-209 856</b>          | <b>-206 195</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>65 246</b>            | <b>54 974</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>65 246</b>            | <b>54 974</b>            |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 41 917 200        | 42 180 400        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>41 917 200</b> | <b>42 180 400</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>41 917 200</b> | <b>42 180 400</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 0                 | -443              |
| Övriga fordringar                             | Not 10 | 953               | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 15 598            | 15 279            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>16 551</b>     | <b>14 836</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 737 395           | 547 828           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>737 395</b>    | <b>547 828</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>753 946</b>    | <b>562 664</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>42 671 146</b> | <b>42 743 064</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 26 000 000        | 26 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 343 240           | 255 240           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>26 343 240</b> | <b>26 255 240</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -366 535          | -333 509          |
| Årets resultat                               |        | 65 246            | 54 974            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-301 289</b>   | <b>-278 535</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>26 041 951</b> | <b>25 976 705</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 16 300 218        | 16 524 400        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>16 300 218</b> | <b>16 524 400</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 203 588           | 139 200           |
| Leverantörsskulder                           |        | 6 009             | 9 009             |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 443               | 6 356             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 118 937           | 87 394            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>328 977</b>    | <b>241 959</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>42 671 146</b> | <b>42 743 064</b> |

# 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      |

Mark är inte föremål för avskrivningar. 



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 796 032                  | 796 032                  |
| *Vattenavgifter              | 34 342                   | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>830 374</b>           | <b>796 032</b>           |

*\*I år har debiterade vattenavgifter och vattenkostnader särredovisats. Tidigare år nettoredovisades allt som kostnad i noten Driftkostnader. Därför är inte siffrorna mellan åren jämförbara.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 48 096                   | 48 096                   |
| Övriga ersättningar                    | 2 791                    | 1 365                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2                       | 1                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 120                      | 5 862                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>51 005</b>            | <b>55 324</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                 | -3 353                   | -1 124                   |
| Försäkringspremier           | -27 348                  | -24 206                  |
| Kabel- och digital-TV        | -63 900                  | -68 067                  |
| Snö- och halkbekämpning      | -38 503                  | -51 434                  |
| Förbrukningsinventarier      | -983                     | -5 458                   |
| *Vatten                      | -58 800                  | -34 344                  |
| Fastighetsel                 | -6 296                   | -6 600                   |
| Sophantering och återvinning | -31 024                  | -35 534                  |
| Förvaltningsarvode drift     | 0                        | -35 000                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>  | <b>-230 207</b>          | <b>-261 767</b>          |

*\*I år har debiterade vattenavgifter och vattenkostnader särredovisats. Tidigare år nettoredovisades allt som kostnad i noten Driftkostnader. Därför är inte siffrorna mellan åren jämförbara.*



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -50 930                  | -50 000                  |
| Lokalkostnader                             | 0                        | -414                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 000                  | -15 219                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 225                   | -1 481                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 791                   | -1 365                   |
| Representation                             | -625                     | 0                        |
| Bankkostnader                              | -5 655                   | -3 840                   |
| Övriga externa kostnader                   | -3 200                   | -1 900                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-81 426</b>           | <b>-74 219</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -12 000                  | 14 450                   |
| Sammanträdesarvoden            | -12 000                  | -5 700                   |
| Övriga personalkostnader       | 0                        | -2 500                   |
| Sociala kostnader              | -7 445                   | 2 749                    |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-31 445</b>           | <b>8 999</b>             |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -263 200                 | -263 200                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-263 200</b>          | <b>-263 200</b>          |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -208 764                 | -206 015                 |
| Räntekostnader till kreditinstitut                      | -1 092                   | -180                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-209 856</b>          | <b>-206 195</b>          |

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 31 584 000        | 31 584 000        |
| Mark                                                   | 11 386 000        | 11 386 000        |
|                                                        | <b>42 970 000</b> | <b>42 970 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>42 970 000</b> | <b>42 970 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -789 600          | -526 400          |
|                                                        | <b>-789 600</b>   | <b>-526 400</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -263 200          | -263 200          |
|                                                        | <b>-263 200</b>   | <b>-263 200</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 052 800</b> | <b>-789 600</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>41 917 200</b> | <b>42 180 400</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 30 531 200        | 30 794 400        |
| Mark                                                   | 11 386 000        | 11 386 000        |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 953        | 0          |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>953</b> | <b>0</b>   |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 2 286         | 2 200         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 12 733        | 12 500        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 579           | 579           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>15 598</b> | <b>15 279</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto           | 737 395        | 547 828        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>737 395</b> | <b>547 828</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 16 503 806        | 16 663 600        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -203 588          | -139 200          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>16 300 218</b> | <b>16 524 400</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,50%      | Löst                | 5 551 000,00         | -5 539 400,00           | 11 600,00          | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 0,80%      | 2020-04-28          | 5 562 600,00         | 0,00                    | 46 400,00          | 5 516 200,00         |
| SWEDBANK     | 1,50%      | 2021-04-23          | 5 550 000,00         | 0,00                    | 46 400,00          | 5 503 600,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,13%      | 2024-04-30          | 0,00                 | 5 539 400,00            | 55 394,00          | 5 484 006,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>16 663 600,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>159 794,00</b>  | <b>16 503 806,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 203 588 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 814 352 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 485 866 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2020. 



**Not 14 Övriga skulder**

|                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31   |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Skuld till boende                  | 443        | 0            |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0          | 6 356        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>443</b> | <b>6 356</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 25 751         | 23 426        |
| Upplupna driftskostnader                                  | 11 565         | 10 423        |
| Upplupna elkostnader                                      | 730            | 787           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 4 481          | 0             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 746          | 0             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 71 664         | 52 758        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>118 937</b> | <b>87 394</b> |

**Ställda säkerheter**

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 17 000 000 | 17 000 000 |

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

## Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-05-04

Ort och datum



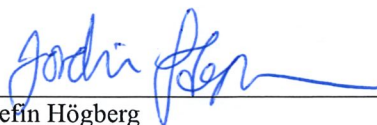
Sofia Westman



Jonas Stefanutti

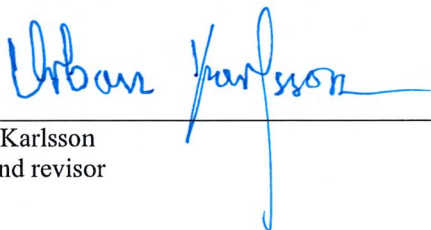


Mikael Lundström



Josefin Högberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04.



Urban Karlsson  
Godkänd revisor  
BDO

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Umeå  
Org.nr. 769629-4144

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Umeå för år 2019.

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 2019 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.

### 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 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 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Umeå för år 2019 samt av förslaget 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 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 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.

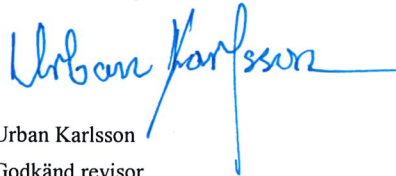
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Umeå den 7 maj 2020.



Urban Karlsson

Godkänd revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Fiskaren i Umeå

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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](http://www.riksbyggen.se)

