

# Årsredovisning

för

## Brf Fisker 21

769628-0499

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Fisker 21 intygat att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2024. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygat också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad den 16 maj 2024

Jesper Palm

# Årsredovisning

för

## Brf Fisken 21

769628-0499

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Revisorspåteckning	11

Styrelsen för Brf Fisker 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-29. Föreningen är en så kallad "äkta bostadsrätts förening".

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

### Medlemsinformation

Föreningens fastighet Fisker 21, med gatuadress Tingbergsgatan 17 byggdes 1954. Fastigheten har en total yta enligt den ekonomiska planen på 638 m<sup>2</sup> varav 55 m<sup>2</sup> består av lokal/källarlägenhet. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Värmland.

#### Lägenhetsfördelning

1 st 4 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 1 rum och kök

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 10 (av 10) lägenheter som var upplåtna till medlemmar, vilket är detsamma som föregående år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	639	563	570	584	563
Resultat efter finansiella poster	-9	56	76	-533	82
Soliditet (%)	46,5	45,5	45,0	44,2	47,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 026	932	930	932	914
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 790	13 086	13 382	13 678	13 678
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 630	13 946	14 261	14 576	14 576
Sparande per kvm (kr/kvm)	234	327	359	458	367
Räntekänslighet (%)	13,3	15,0	15,3	15,6	16,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	171	162	135	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,3	88,2	86,9	85,1	86,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Flera av föreningens lån har under året lagts om och med det har räntekostnaderna ökat till det dubbla jämfört med föregående år. Med anledning av detta har föreningen sett över avgifterna och gjort en höjningar under året för att täcka räntekostnaderna samt förbättra likviditeten.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 950 000	566 922	48 420	-251 240	56 002	6 370 104
Ökning av insatskapital	56 000					56 000
Disposition av föregående års resultat:			26 628	29 374	-56 002	0
Årets resultat					-8 874	-8 874
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 006 000</b>	<b>566 922</b>	<b>75 048</b>	<b>-221 866</b>	<b>-8 874</b>	<b>6 417 230</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-221 866
årets förlust	-8 874
	<b>-230 740</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-230 740
	<b>-230 740</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	639 367	562 811
Övriga rörelseintäkter		1 502	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>640 869</b>	<b>562 811</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-196 963	-210 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 671	-130 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-338 634</b>	<b>-340 399</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>302 235</b>	<b>222 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 115	-166 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-311 109</b>	<b>-166 410</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 874</b>	<b>56 002</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 874</b>	<b>56 002</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 874</b>	<b>56 002</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 770 729	13 900 946
Inventarier, verktyg och installationer	5	19 842	31 296
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 790 571</b>	<b>13 932 242</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 790 571</b>	<b>13 932 242</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 535	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 850	4 529
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 385</b>	<b>4 531</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 772	62 235
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 772</b>	<b>62 235</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 157</b>	<b>66 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 809 728</b>	<b>13 999 008</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 006 000	5 950 000
Reservfond		566 922	566 922
Fond för yttre underhåll		75 048	48 420
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 647 970</b>	<b>6 565 342</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-221 866	-251 240
Årets resultat		-8 874	56 002
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-230 740</b>	<b>-195 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 417 230</b>	<b>6 370 104</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 096 860	7 264 940
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 096 860</b>	<b>7 264 940</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		168 080	168 080
Leverantörsskulder		19 381	92 294
Skatteskulder		43 999	42 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 178	60 601
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>295 638</b>	<b>363 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 809 728</b>	<b>13 999 008</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-8 874	56 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		141 671	130 014
Betald skatt		1 010	2 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>133 807</b>	<b>188 145</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-321	-334
Förändring av leverantörsskulder		-72 913	83 007
Förändring av kortfristiga skulder		3 577	8 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>64 150</b>	<b>279 714</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-267 549
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-267 549</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		56 000	0
Amortering av lån		-168 080	-168 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-112 080</b>	<b>-168 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-47 930</b>	<b>-155 915</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		62 237	218 152
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 307</b>	<b>62 237</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter medlemar	546 907	496 543
Hyror bostäder	60 000	42 000
Hyror garage och parkeringsplatser	30 260	23 318
Övrigt	3 702	950
	<b>640 869</b>	<b>562 811</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, och bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Elkostnader	8 558	10 381
Fjärrvärme	67 915	68 515
TV, telefoni och internet	5 700	5 700
Vatten och avlopp	15 974	18 425
Renhållning och sophantering	23 816	20 157
Reparationer och underhåll	0	16 750
Fastighetsskatt	21 590	22 409
Försäkringspremier	11 335	9 571
Administrativ förvaltning	38 414	37 074
Bankkostnader	1 655	1 403
Övrigt	1 962	0
	<b>196 919</b>	<b>210 385</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 798 521	14 530 972
Inköp	0	267 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 798 521</b>	<b>14 798 521</b>
Ingående avskrivningar	-897 575	-779 015
Årets avskrivningar	-130 217	-118 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 027 792</b>	<b>-897 575</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 770 729</b>	<b>13 900 946</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 553	114 553
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 553</b>	<b>114 553</b>
Ingående avskrivningar	-83 257	-71 803
Årets avskrivningar	-11 454	-11 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 711</b>	<b>-83 257</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 842</b>	<b>31 296</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller efter fem år	6 512 040	6 592 620
	<b>6 512 040</b>	<b>6 592 620</b>

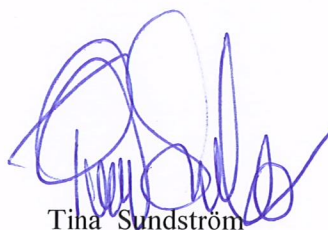
**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 555 250	8 555 250
	<b>8 555 250</b>	<b>8 555 250</b>

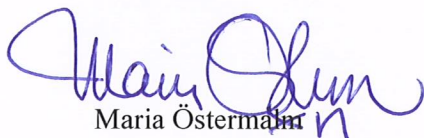
Karlstad den 19 maj 2024



Jesper Palm  
Ordförande

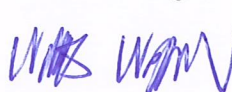


Tina Sundström



Maria Östermalm

Niklas Wettergren

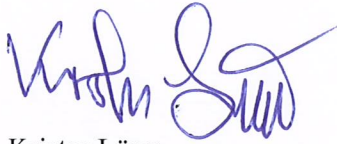


Robert Nörsgaard Jansson



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2024



Krister Lönn  
Revisor