Årsredovisning

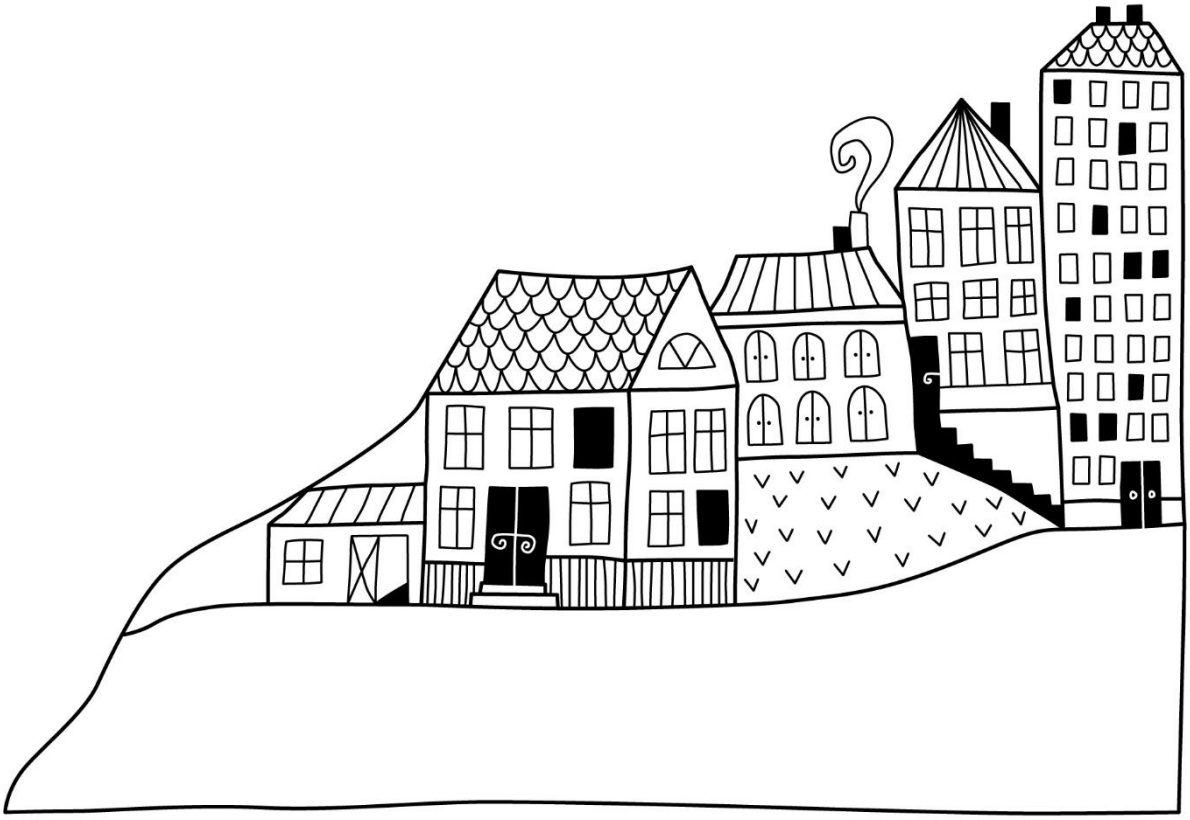
Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg
Org. nr: 769612–4184

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är negativt och lägre än föregående år. Det negativa resultatet kan främst härledas till ökade driftskostnader och detta främst på grund av en högre underhållskostnad.
I resultatet ingår avskrivningar med 195 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −212 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fiskaren 44 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda en byggnad med 18 lägenheter och en lokal. Byggnaden är uppförd 1958. Fastighetens adress är Drottninggatan 46 & 48 samt Kullagatan 43 & 45.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	1
3 rum och kök	10
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	933 m²
Total bostadsarea	1 469 m²
Total lokalarea	215 m²

Årets taxeringsvärde	36 924 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 115 000 kr

Dokument-ID 092221155575780371145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsservice och -utveckling
Kone AB	Hisservice
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Anticimex AB	Smart övervakning, skadedjur
Skånska Högtrycksspolarna AB	Avloppsservice

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 13 tkr och planerat underhåll för 649 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.

Föreningens underhållsplan är upprättad 2019 och inte reviderad sedan dess.

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 487 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2016–2017
Balkonger	2018
Tvättmaskin	2019
Spolning stammar	2020
Byte DUC och värmeväxlare	2022
Byte termostat och luftare	2023
Fasadputsning	2023
Byte cirkulationspump	2024
Nya armaturer	2024
Montering ny dörr	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissbyte	648 750

Dokument-ID 092221155575780371145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Kihlstedt	Ordförande	2026
Rickard Fasshauer	Ledamot	2027
John Cronholm	Ledamot	2027
Frida Johansson	Ledamot	2026
Ralph Mårtensson	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Kallin	Suppleant	2026
Veronica Nymberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fineasity AB	Vald revisionsbyrå	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Dahlborg	2026
Eva Hansson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya normalstadgar. Dessa antogs på två efterföljande stämmor och registrerades 1/7 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till en person. Årets avgående medlemmar uppgår till två personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens höjde sin årsavgift med 2 % 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år en).

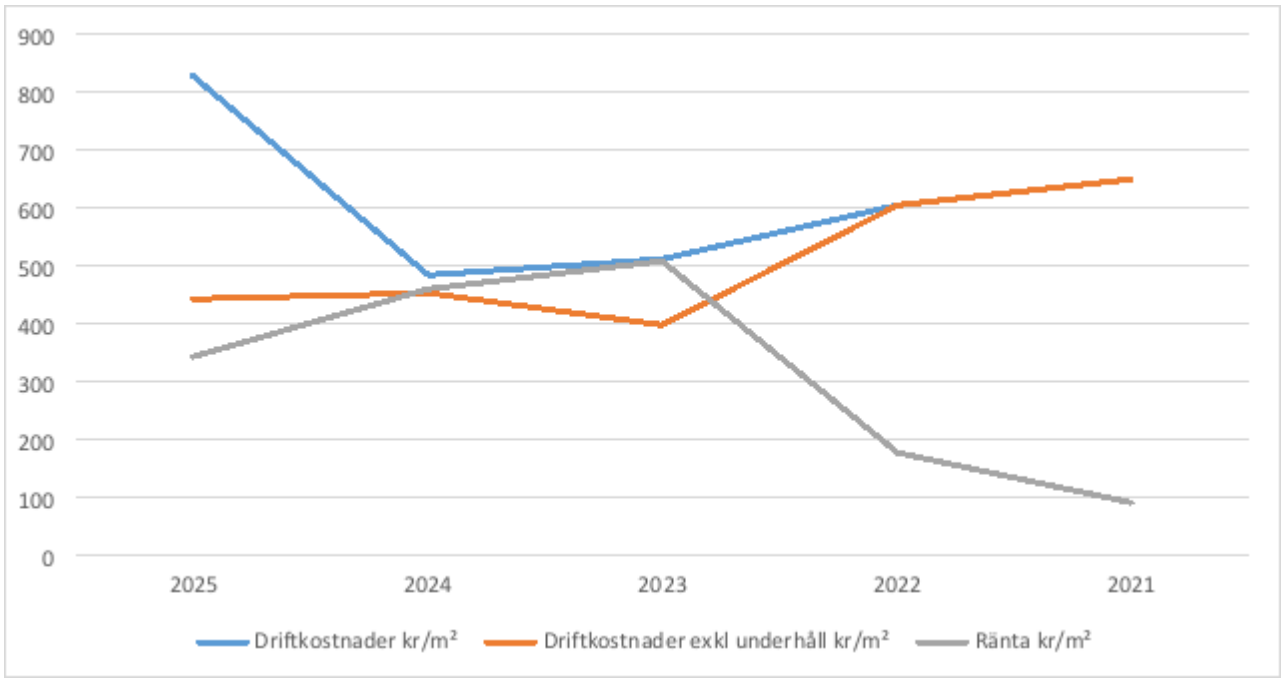
Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 337	1 305	1 172	1 127	1 123
Resultat efter finansiella poster*	−407	−9	−291	436	442
Resultat exkl. avskrivningar	−212	186	−96	632	637
Soliditet %*	49	49	48	49	48
Likviditet %	20	34	11	15	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	97	72	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	787	772	692	664	664
Driftkostnader kr/kvm	827	481	511	602	648
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	441	452	396	602	648
Energikostnad kr/kvm*	243	204	213	294	256
Sparande kr/kvm*	260	140	57	375	378
Skuldsättning kr/kvm*	11 014	11 288	11 543	11 585	11 625
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 014	11 288	11 543	11 585	11 625
Räntekänslighet %*	14,0	14,6	16,7	17,5	17,5

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust
För att arbeta mot ett positivt resultat placerar föreningen aktivt likvida medel på sparkonton och fastränteKonton som genererar intäktsränta. Styrelsen budgeterar även för kommande år och tar hänsyn till detta. Föreningen har haft ett större hissunderhåll under året vilket specifikt påverkat resultatet.

Dokument-ID 092221155575780371145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575780371 45 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 642 970	427 128	1 902 465	−4 509 955	−9 485
Disposition enl. årsstämmobeslut				−9 485	9 485
Reservering underhållsfond			487 000	−487 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−648 750	648 750	
Årets resultat					−406 997
Vid årets slut	**20 642 970**	**427 128**	**1 740 715**	**−4 357 690**	**−406 997**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 519 439
Årets resultat	−406 997
Årets fondreservering enligt stadgarna	−487 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	648 750
Summa	**−4 764 686**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 764 686**

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

Dokument-ID 092221155575780371 45 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 337 163	1 304 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	60
Summa rörelseintäkter		**1 337 163**	**1 304 955**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 391 985	−810 445
Övriga externa kostnader	Not 5	−99 620	−98 016
Personalkostnader	Not 6	−49 939	−100 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−195 418	−195 418
Summa rörelsekostnader		**−1 736 962**	**−1 204 021**
Rörelseresultat		**−399 799**	**100 934**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	566 746	663 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−573 944	−773 574
Summa finansiella poster		**−7 198**	**−110 419**
Resultat efter finansiella poster		**−406 997**	**−9 485**
Årets resultat		**−406 997**	**−9 485**

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 988 078	24 183 495
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 988 078**	**24 183 495**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	10 749 735	11 243 456
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 749 735**	**11 243 456**
Summa anläggningstillgångar		**34 737 813**	**35 426 951**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 033 768	1 126 217
Övriga fordringar	Not 13	68 050	48 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	223 216	208 066
Summa kortfristiga fordringar		**1 325 034**	**1 382 287**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	960 713	857 451
Summa kassa och bank		**960 713**	**857 451**
Summa omsättningstillgångar		**2 285 747**	**2 239 738**
Summa tillgångar		**37 023 560**	**37 666 690**

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 070 098	21 070 098
Fond för yttre underhåll		1 740 715	1 902 465
Summa bundet eget kapital		**22 810 813**	**22 972 563**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 357 689	−4 509 955
Årets resultat		−406 997	−9 485
Summa fritt eget kapital		**−4 764 686**	**−4 519 439**
Summa eget kapital		**18 046 127**	**18 453 124**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 756 752	12 549 330
Summa långfristiga skulder		**7 756 752**	**12 549 330**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 790 164	6 460 271
Leverantörsskulder	Not 17	124 662	69 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	305 855	134 921
Summa kortfristiga skulder		**11 220 681**	**6 664 235**
Summa eget kapital och skulder		**37 023 560**	**37 666 690**

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−399 799	100 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	195 418	195 418
	−204 382	**296 352**
Erhållen ränta	561 229	663 155
Erlagd ränta	−434 837	−798 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−77 989**	**161 072**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	62 770	108 177
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	87 445	−216 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**72 226**	**52 625**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	493 721	493 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**493 721**	**493 721**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−462 685	−427 971
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−462 685**	**−427 971**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	103 262	118 375
Likvida medel vid årets början	857 451	739 075
Likvida medel vid årets slut	960 713	857 451

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 129 080	1 106 928
Årsavgifter, lokaler	160 224	157 089
Hyror, förråd	1 800	1 800
Kabel-tv-avgifter	36 504	36 504
Övriga ersättningar	9 555	2 579
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−5
Summa nettoomsättning	**1 337 163**	**1 304 895**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	60
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**60**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−648 750	−49 892
Reparationer	−12 884	−110 296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−92 272	−90 490
Försäkringspremier	−28 054	−25 078
Kabel- och digital-TV	−27 865	−25 064
Systematiskt brandskyddsarbete	−8 730	−7 354
Serviceavtal	−28 009	−23 902
Obligatoriska besiktningar	−35 885	−19 665
Snö- och halkbekämpning	−8 327	−8 651
Förbrukningsmaterial	−5 385	−20 883
Fordons- och maskinkostnader	0	−167
Vatten	−74 624	−53 747
Fastighetsel	−87 059	−72 467
Uppvärmning	−248 269	−217 989
Sophantering och återvinning	−21 298	−19 414
Förvaltningsarvode drift	−64 574	−65 387
Summa driftskostnader	**−1 391 985**	**−810 445**

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−64 699	−62 859
IT-kostnader	−7 642	−6 869
Arvode, yrkesrevisorer	−18 125	−8 125
Övriga försäljningskostnader	−2 117	−1 031
Övriga förvaltningskostnader	−800	−12 429
Kreditupplysningar	0	−47
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−3 234	−4 011
Representation	−289	0
Telefon och porto	−375	−305
Bankkostnader	−2 340	−2 341
Summa övriga externa kostnader	**−99 620**	**−98 016**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−38 000	−76 200
Sociala kostnader	−11 939	−23 942
Summa personalkostnader	**−49 939**	**−100 142**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−145 418	−145 418
Avskrivningar tillkommande utgifter	−50 000	−50 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−195 418**	**−195 418**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 120	30 643
Övriga ränteintäkter	540 626	632 512
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**566 746**	**663 155**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−573 944	−772 840
Räntekostnader till kreditinstitut	0	−734
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−573 944**	**−773 574**

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 959 091	17 959 091
Mark	7 531 978	7 531 978
Tillkommande utgifter	1 500 000	1 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**26 991 069**	**26 991 069**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 107 574	−1 962 156
Tillkommande utgifter	−700 000	−650 000
	−2 807 574	**−2 612 156**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−145 418	−145 418
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−50 000	−50 000
	−195 418	**−195 153**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 002 992**	**−2 807 574**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 988 078**	**24 183 495**
Varav		
Byggnader	15 706 100	15 851 517
Mark	7 531 978	7 531 978
Tillkommande utgifter	750 000	800 000
Totalt taxeringsvärde	**36 924 000**	**34 115 000**
varav byggnader	*19 124 000*	*17 115 000*
varav mark	*17 800 000*	*17 000 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 749 735	11 243 456
Summa andra långfristiga fordringar	**10 749 735**	**11 243 456**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	1 033 768	1 126 217
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**1 033 768**	**1 126 217**

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	44 711	46 493
Skattekonto	23 339	1 511
Summa övriga fordringar	**68 050**	**48 004**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 517	0
Förutbetalda försäkringspremier	57 805	43 835
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 794	9 780
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 981	154 333
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**223 216**	**208 066**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	600 000	682 073
Transaktionskonto	360 713	175 378
Summa kassa och bank	**960 713**	**857 451**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 546 916	19 009 601
Nästa års amortering på långfristiga skulder	−513 128	−6 460 271
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	−10 277 036	
Långfristig skuld vid årets slut	**7 756 752**	**12 549 330**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	3,31%	2025-09-30	6 375 405,00	−6 375 405,00	0,00	0,00
SBAB	2,61%	2026-08-11	0,00	6 375 405,00	400 000,00	5 975 405,00
SBAB	2,93%	2026-11-09	4 780 358,00	0,00	28 069,00	4 752 289,00
SBAB	3,31%	2027-01-19	2 633 425,00	0,00	17 562,00	2 615 863,00
SBAB	3,18%	2028-01-19	5 220 413,00	0,00	17 054,00	5 203 359,00
Summa			**19 009 601,00**	**0,00**	**462 685,00**	**18 546 916,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 10 790 164 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande 7 756 752 kr ska omförhandlas inom fem år och betraktas som långfristig skuld.

Dokument-ID 092221155575780371 45 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	55 604	51 809
Ej reskontraförda leverantörsskulder	69 058	17 234
Summa leverantörsskulder	**124 662**	**69 043**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna elkostnader	10 556	9 245
Upplupna värmekostnader	50 999	42 461
Upplupna räntekostnader	139 107	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403	108
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 789	83 108
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**305 855**	**134 921**

Not 19 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 355 000	22 355 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13/5 2026.

Årsredovisningen undertecknas enligt vad som framgår av sidan för digital signering.

Magnus Kihlstedt	Rickard Fasshauer
John Cronholm	Frida Johansson
Ralph Mårtensson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
FinEasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Fineasity
Financials made easy

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg

Org.nr 769612-4184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra 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 våra 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

Dokument-ID 09222115557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Dokument-ID 09222115557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dokument-ID 09222115557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Fineasity
Financials made easy

Påskriven enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Fineasity AB

_____

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557578037145 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskaren i Helsingborg 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155575780371 45 Signerat MK, FJ, JC, RM, RF, BM

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578037145

Dokument

Årsredovisning 2025, BRF Fiskaren
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-05-13 15:29:24 CEST (+0200) av Linus Martinsson (LM)
Färdigställt 2026-05-19 09:14:01 CEST (+0200)

Initierare

Linus Martinsson (LM)
Riksbyggen
linus.x.martinsson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Kihlstedt (MK)
ma.kihlstedt@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Kihlstedt"
Signerade 2026-05-13 15:33:59 CEST (+0200)

Frida Johansson (FJ)
fridaevajohansson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Eva Johansson"
Signerade 2026-05-13 17:05:57 CEST (+0200)

John Cronholm (JC)
john@diplomatbar.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN FREDRIK CRONHOLM"
Signerade 2026-05-13 16:35:19 CEST (+0200)

Ralph Mårtensson (RM)
ralph.martensson@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ralph Christian Mårtensson"
Signerade 2026-05-14 10:08:46 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578037145

Rickard Fasshauer (RF) fasshauerrickard@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD FASSHAUER" Signerade 2026-05-18 09:54:45 CEST (+0200)	Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM) FinEasity AB ben.heidari@fineasity.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI" Signerade 2026-05-19 09:14:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify