

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggens BRF Fiskelyckan
Org nr: 769627-4203



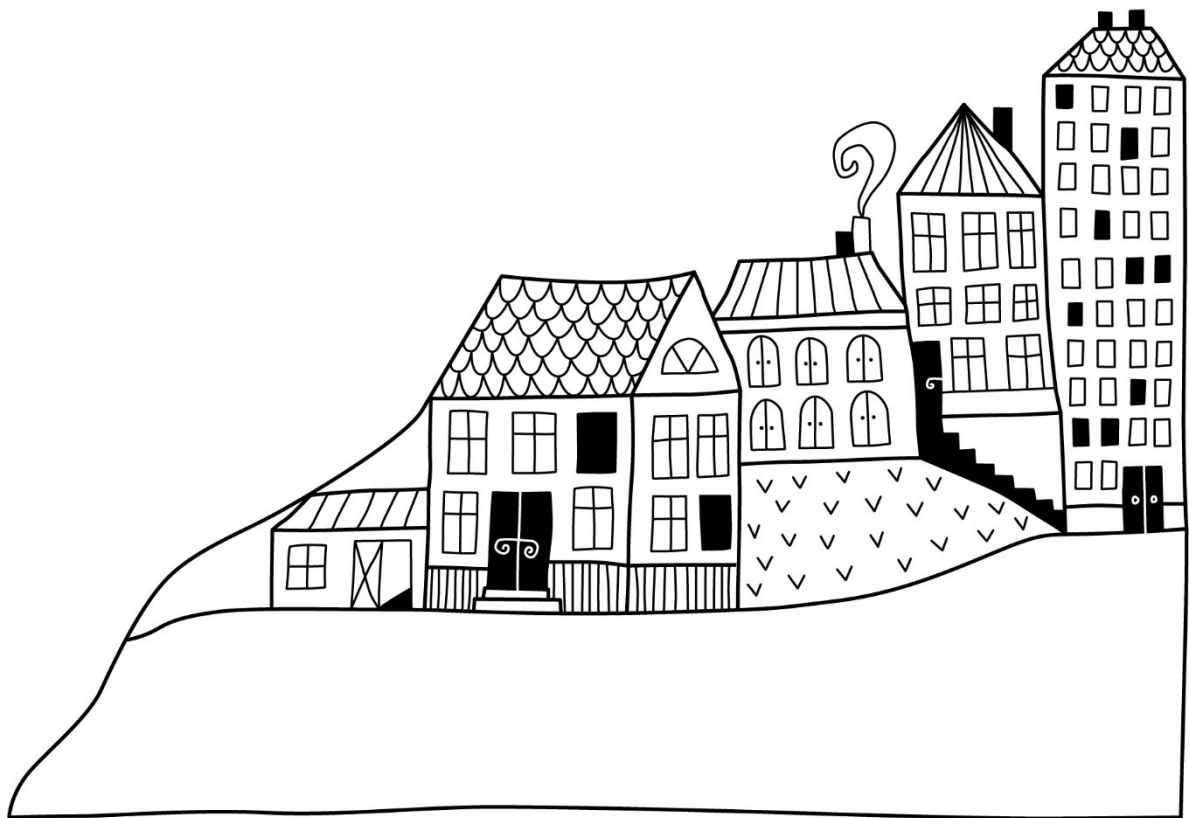
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF
Fiskekyckan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-10.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 608 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 856 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Råå Fritidsgård 1, i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 67 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Lybecksgatan 32-40 på Råå. Inflyttning ägde rum i 29 lägenheter i juni 2016 och i resterande 38 i november 2016. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de femton första åren räknat från året när fastigheten var färdigbyggd. Avgiftsbefrielsen omfattar inte lokaler där skatt tas ut med 1 procent på det taxerade värdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
3	20	32	12	67

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	MC-platser	P-platser
1	41 platser	2	8

Total tomtarea 6 491 m²

Total bostadsarea 5 091 m²

Total lokalarea 85 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 85 m². Utöver den uthyrningsbara lokalen finns i föreningen en gemensamhetslokal och en källarlokal. Källarlokalen har styrelsen valt att använda som övernattningslägenhet.

Årets taxeringsvärde 126 840 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 126 840 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El och gas	Öresundskraft
Vatten och avlopp	NSVA
Renhållning	NSR

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 171 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Enligt ekonomisk plan skall det sättas av medel till en underhållsfond enligt underhållsplan. Underhållsplanen 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 102 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 110 tkr (21 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 110 tkr (21 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2017/2018	
Montering brytskydd	2017/2018	
Montering av kantsten	2017/2018	
Installationer	2018/2019	LED armaturer trapphus

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	19 979 kr	Rörligt arvode - Riksbyggen

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Ekdahl	Ordförande	2019/20
Stina Olsson	Sekreterare	2019/20
Gert Wranning,	Vice ordförande	2020/21
Bernt Andersson	Ledamot	2020/21
Ola Persson	Ledamot Riksbyggen	2019/20

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Persson	Suppleant	2019/20
Eddy Revtorp	Suppleant	2019/20
Mats Andersson	Suppleant Riksbyggen	2019/20

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB, Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2019/20
Frank Hellström	Förtroendevald revisor	2019/20

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rutger Nilsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2019/20

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Holmström – sammankallande	2019/20
Inge Andersson	2019/20

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 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

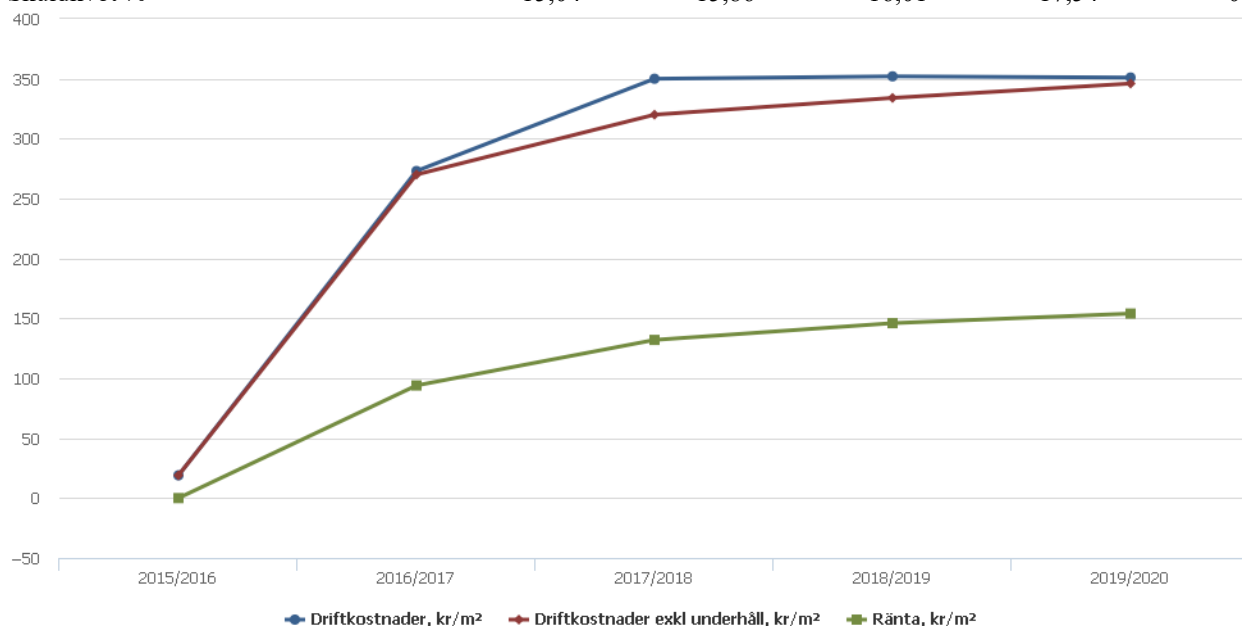
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 961	3 856	3 822	3 210	0
Resultat efter finansiella poster	-752	-813	-702	77	0
Årets resultat	-752	-813	-702	76	0
Resultat exklusive avskrivningar	856	795	906	613	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	746	674	-87	183	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	21	23	195	83	0
Balansomslutning	228 617	230 739	215 367	217 534	228 313
Soliditet %	74	73	71	71	35
Likviditet %	163	5	230	133	210
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	624	612	599	522	0
Driftkostnader, kr/m ²	351	352	350	273	19
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	346	334	320	270	19
Ränta, kr/m ²	154	146	132	94	0
Lån, kr/m ²	11 593	11 852	11 864	11 969	0
Skuldkvot %	15,04	15,86	16,01	17,54	0,00



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.

Likviditet: Likviditeten uppgår till 163 % då lån upptagna till omförhandling inom 1 år betraktas som kortfristiga skulder.

Lån kr/m²: Beräknas som lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total boyta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 035 000	0	16 193 000	1 294 112	-1 919 451	-813 112
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-813 112	813 112
Reservering underhållsfond				110 000	-110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-19 979	19 979	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-752 149
Vid årets slut	154 035 000	0	16 193 000	1 384 133	-2 822 584	-752 149

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 732 563
Årets resultat	-752 149
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 979
Summa	-3 574 733

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 574 733
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 960 729	3 855 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 207	11 145
Summa rörelseintäkter		3 987 936	3 866 958
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 811 706	-1 823 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 604	-400 567
Personalkostnader	Not 6	-87 364	-100 570
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 608 333	-1 608 333
Summa rörelsekostnader		-3 886 007	-3 933 156
Rörelseresultat		101 929	-66 198
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	9 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 302	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-856 381	-756 562
Summa finansiella poster		-854 078	-746 914
Resultat efter finansiella poster		-752 149	-813 112
Årets resultat		-752 149	-813 112

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	226 831 905	228 440 239
Summa materiella anläggningstillgångar		226 831 905	228 440 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	100 500	100 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 500	100 500
Summa anläggningstillgångar		226 932 405	228 540 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		626	626
Övriga fordringar	Not 13	4 177	4 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	90 131	86 659
Summa kortfristiga fordringar		94 934	91 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 590 052	2 106 021
Summa kassa och bank		1 590 052	2 106 021
Summa omsättningstillgångar		1 684 986	2 197 806
Summa tillgångar		228 617 391	230 738 544

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 035 000	154 035 000
Uppskrivningsfond		16 193 000	16 193 000
Fond för yttre underhåll		1 384 133	1 294 112
Summa bundet eget kapital		171 612 133	171 522 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 822 584	-1 919 451
Årets resultat		-752 149	-813 112
Summa fritt eget kapital		-3 574 733	-2 732 563
Summa eget kapital		168 037 400	168 789 549
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 544 158	20 564 436
Summa långfristiga skulder		59 544 158	20 564 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	449 868	40 780 133
Leverantörsskulder	Not 18	17 090	65 310
Skatteskulder	Not 19	16 800	8 400
Övriga skulder	Not 20	12 753	17 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	539 322	512 767
Summa kortfristiga skulder		1 035 833	41 384 559
Summa eget kapital och skulder		228 617 391	230 738 544

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 aviserar 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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2137

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 177 930	3 115 356
Hyror, lokaler	109 876	107 904
Hyror, garage	414 900	414 900
Hyror, p-platser	32 800	31 653
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 100	-14 647
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 600	-4 130
Vattenavgifter	73 256	73 065
Elavgifter	164 667	131 712
Summa nettoomsättning	3 960 729	3 855 813

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga lokalintäkter – deponi lokal	0	1 000
Övriga ersättningar - övernattningslägenhet	26 048	8 846
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	980	1 300
Summa övriga rörelseintäkter	27 207	11 145

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-19 979	-93 822
Reparationer	-170 694	-205 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 330	-16 330
Försäkringspremier	-58 990	-55 535
Återbäring från Riksbyggen	0	36 350
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 582	-6 731
Serviceavtal	-39 859	0
Obligatoriska besiktningar	-97 237	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 395
Förbrukningsinventarier	-8 264	-29 903
Vatten	-112 887	-114 589
Fastighetsel	-355 744	-446 189
Uppvärmning	-366 276	-398 599
Sophantering och återvinning	-77 916	-56 152
Förvaltningsarvode drift	-478 947	-434 215
Summa driftkostnader	-1 811 706	-1 823 686

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-295 644	-309 527
Lokalkostnader	-2 300	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-774
IT-kostnader - Bredbandsbolaget	-26 776	-26 776
Arvode, yrkesrevisorer	-15 875	-11 188
Övriga förvaltningskostnader	-4 177	0
Kreditupplysningar	-1 269	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 021	-2 951
Representation	-713	0
Kontorsmateriel	-11 848	0
Telefon och porto	-36	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-447
Medlems- och föreningsavgifter	-4 355	0
Serviceavgifter	0	-4 355
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Övriga externa kostnader	-1 500	-42 235
Summa övriga externa kostnader	-378 604	-400 567

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-36 008	-38 640
Sammanträdesarvoden	-30 790	-25 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 152	-10 226
Övriga personalkostnader	-13 950	-5 710
Sociala kostnader	-2 464	-20 234
Summa personalkostnader	-87 364	-100 570

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 608 333	-1 608 333
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 608 333	-1 608 333

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	9 648
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	9 648

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 300	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 302	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-794 678	-715 263
Övriga räntekostnader	-323	-382
Övriga finansiella kostnader	-61 380	-40 917
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-856 381	-756 562

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	193 000 000	193 000 000
Mark	23 000 000	23 000 000
	216 000 000	216 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	216 000 000	216 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 752 761	-2 144 428
	-3 752 761	-2 144 428

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 608 333	-1 608 333
	-1 608 333	-1 608 333

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar mark	16 193 000	0
Årets uppskrivning mark	0	16 193 000
Utgående uppskrivningar mark	16 193 000	16 193 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	226 831 906	228 440 239
Byggnader	187 638 906	189 247 239
Mark	39 193 000	39 193 000

Taxeringsvärden

Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	840 000	840 000

Totalt taxeringsvärde

	126 840 000	126 840 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 647 000</i>	<i>87 647 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 193 000</i>	<i>39 193 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
201 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	100 500	100 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100 500	100 500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	3 177	3 500
kortfristiga lånefordringar - depositioner	1 000	1 000
Summa övriga fordringar	4 177	4 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 601	0
Förutbetalda försäkringspremier	19 825	19 341
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 474	65 087
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 231	2 231
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 131	86 659

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel SBAB	800 699	0
Transaktionskonto - Swedbank	789 353	2 106 021
Summa kassa och bank	1 590 052	2 106 021

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	59 994 026	61 344 569
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-449 868	-40 780 133
Långfristig skuld vid årets slut	59 544 158	20 564 436

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,48%	2021-11-25	20 616 268,00	0,00	18 438,00	20 597 830,00
SWEDBANK	1,15%	2028-06-21	20 616 268,00	0,00	1 313 617,00	19 302 651,00
SWEDBANK	1,24%	2030-06-19	20 112 033,00	0,00	18 488,00	20 093 545,00
Summa			61 344 569,00	0,00	1 350 543,00	59 994 026,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har inga lån som ska omförhandlas inom ett år. Av de långfristiga skulderna ska 20 597 830 kr omförhandlas mellan 1 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 39 396 196 kr ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	449 868	51 832
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	40 728 301
Summa övriga skulder till kreditinstitut	449 868	40 780 133

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	17 090	65 310
Summa leverantörsskulder	17 090	65 310

Not 19 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	16 800	8 400
Summa skatteskulder	16 800	8 400

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld för moms	12 753	17 288
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	0	660
Summa övriga skulder	12 753	17 949

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	54 144	92 067
Upplupna elkostnader	30 716	30 460
Upplupna värmekostnader	10 889	10 680
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	86 316	92 362
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 257	276 198
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539 322	512 767

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-08-31	2019-08-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	61 695 000	61 695 000

Eventalförpliktelser

Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Lid 2020-10-23

Ort och datum

Anita Ekdahl

Anita Ekdahl

Stina Olsson

Stina Olsson

Gert Wranning

Gert Wranning

Bernt Andersson

Bernt Andersson

Ola Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -11-03

KPMG AB

Per Jacobsson

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Frank Hellström

Frank Hellström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fiskelyckan, org. nr 769627-4203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fiskelyckan för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Fiskelyckan för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 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.

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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

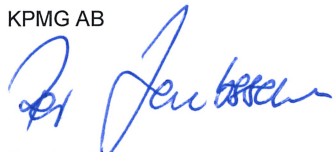
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Helsingborg den

3/11-2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad 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 finansieras (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 skuldtynad 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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.

Riksbyggens BRF Fiskelyckan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens BRF Fiskelyckan 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

