



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Fiskebäck 756:475	2013	Göteborg

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 058 kvm. Byggnadernas totalyta är 5465 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Fredriksson	Ordförande
Birgitta Ahlkvist	Styrelseledamot
Lennart Falck	Styrelseledamot
Christian Kazemi	Suppleant
Erika Schönbeck	Suppleant
Sven Olof Grundell	Suppleant

Valberedning

Marianne Sjölin, Gunilla Hirschberger, Ann-Christine Falck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i gemenskap.

Revisorer

Maria Claesson Revisor Trevi Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-05. Val av suppleanter samt uppdatering stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Planerade underhåll

2025 ● Garage uppmärkning samt målning parkeringsplatser

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Fastighetsförsäkring IF

Hisservice Kone

Teknisk förvaltning SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i RUSKA, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar föreningslokaler samt GA 75-GA 78.

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker med bergvärme.

Fastigheten stod klar 2013 och består av 4 flerbostadshus.

Föreningen upplåter 46 lägenheter samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 1 st

2 rok: 14 st

3 rok: 22 st

4 rok: 8 st

5 rok: 1 st

Verksamhet i lokalerna:

Garage, yta 1.367 m², 47 p platser.

Extra förråd, yta 40 m², 12 st förråd.

Gemensamhetsutrymmen (Ruska Samfällighetsförening):

Gästlägenhet, föreningslokal/styrelserum, grovtvättstuga, gästparkering, gator, kaj, sopsug m.m

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning har skett från 2024-05-01.

Fr.o.m 2024-05-01 sker uthyrning av garageplatser i föreningens garage i egen regi och administrationen hanteras av styrelsen. Ingen kö finns för närvarande.

Utöver regelmässig amortering på 945 000 SEK gjordes 2024-12-19 en extra amortering på 1 miljon SEK från likvida medel. Låneomsättning skedde 2024-10-25 av två lån på tillsammans 9.631 000 SEK fördelat på 3.632.000 SEK (rörligt stibor 1 år, 3,20%) och 5.994.000 SEK (rörligt stibor 1 år 3,25%).

Total lånebild 32 897 000,00 SEK

- * Vår trivselsmiljö har skötts av trädgårdsgruppen.
- * Undermåligt trä är utbytt mot kajen och på innergården.
- * Fasaden i hus 9 är reparerad och grundplåt monterad.
- * Ventilationsgaller är utbytta samt rengjorda.
- * Dörrstängare i hus 9 är utbytt enligt nytt regelverk med dörrstopp.
- * Vi har uppdaterat vårt hisslarm från 3G som upphör, till 4G.
- * Föreningslokalen är inredd för medlemmarnas nyttjande, kostnaden är delad på de tre brf.
- * Reperation och målning av fuktskador i garage är utförda.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

*Vi har bytt fastighetsförsäkring till IF genom avtal med SBC (vår förvaltare) och sparar därmed ca 25 000kr per år.

* Systematiska brandskyddet är uppdaterat via SBC och PRESTO.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 875 298	3 437 093	3 209 641	3 155 123
Resultat efter fin. poster	-647 819	-710 670	1 288 803	-602 695
Soliditet (%)	86	86	85	84
Yttre fond	1 141 457	916 265	1 025 125	903 385
Taxeringsvärde	136 099 000	136 099 000	136 099 000	113 999 320
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	720	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	84,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 166	8 645	9 138	9 877
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 063	6 419	6 785	7 334
Sparande per kvm totalyta, kr	231	243	606	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	55	54	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	16	12	6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	97	71	66	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	1,72	-	-
Räntekänslighet (%)	10,07	12,01	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 101 662 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Höga räntor på bundna lån. Tätt kontakt med bank och omförhandling av lån i oktober 2025.

Genomfört extra amortering med 1 miljon kr.

Inför 2026 överser vi att förändra amortering alternativt en rimlig hyreshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	215 760 000	-	-	215 760 000
Fond, yttre underhåll	916 265	-249 204	474 396	1 141 457
Balanserat resultat	-5 207 268	-461 466	-474 396	-6 143 130
Årets resultat	-710 670	710 670	-649 378	-649 378
Eget kapital	210 758 327	0	-649 378	210 108 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 668 734
Årets resultat	-649 378
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-474 396
Totalt	-6 792 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	119 376
Balanseras i ny räkning	-6 673 132

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 875 298	3 473 093
Summa rörelseintäkter		3 875 298	3 473 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 383 802	-1 348 800
Övriga externa kostnader	8	-458 622	-392 587
Personalkostnader	9	-51 485	-52 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 790 016	-1 790 016
Summa rörelsekostnader		-3 683 925	-3 584 164
RÖRELSERESULTAT		191 374	-111 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 757	19 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-858 950	-619 283
Summa finansiella poster		-839 193	-599 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-647 819	-710 670
Skatt		-1 559	0
ÅRETS RESULTAT		-649 378	-710 670

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	243 039 878	244 824 746
Markanläggningar	12	12 879	18 027
Summa materiella anläggningstillgångar		243 052 757	244 842 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 084 757	244 874 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 850	40 880
Övriga fordringar	13	831 507	1 502 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 740	0
Summa kortfristiga fordringar		922 097	1 543 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		922 097	1 543 562
SUMMA TILLGÅNGAR		244 006 854	246 418 335

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 760 000	215 760 000
Fond för yttre underhåll		1 141 457	916 265
Summa bundet eget kapital		216 901 457	216 676 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 143 130	-5 207 268
Årets resultat		-649 378	-710 670
Summa fritt eget kapital		-6 792 508	-5 917 938
SUMMA EGET KAPITAL		210 108 949	210 758 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 029 000	23 506 000
Summa långfristiga skulder		14 029 000	23 506 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 108 000	11 576 000
Leverantörsskulder		137 671	85 836
Skatteskulder		39 909	36 555
Övriga kortfristiga skulder		24 539	18 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	558 787	437 513
Summa kortfristiga skulder		19 868 906	12 154 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 006 854	246 418 335

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 374	-111 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 790 016	1 790 016
	1 981 390	1 678 945
Erhållen ränta	19 757	19 684
Erlagd ränta	-813 763	-578 935
Betald inkomstskatt	-1 559	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 185 825	1 119 694
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 059	191 234
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 711	-182 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 267 476	1 128 453
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 945 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 945 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-677 524	-871 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 481 044	2 352 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	803 520	1 481 044

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	10 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 055 092	2 722 244
Hysesintäkter garage	430 695	287 640
Hysesintäkter garage, moms	0	114 919
Hysesintäkter förråd	18 130	22 547
Intäkter kabel-TV	2 604	2 592
Bredband	117 180	117 180
Vatten, moms	89 940	78 365
El	0	5 600
Elintäkter laddstolpe	57 400	28 400
Övriga intäkter	8 265	0
Parkering	0	2 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	7 650	1 200
Pantsättningsavgift	3 438	3 108
Överlåtelseavgift	5 612	2 626
Administrativ avgift	1 176	0
Övriga fakturerade kostnader moms	0	5 330
Vidarefakturerade kostnader	19 220	40 846
Vidarefakturerade kostnader, moms	58 896	38 498
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	3 875 298	3 473 093

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	747	3 676
Larm och bevakning	375	0
Städning utöver avtal	11 750	15 775
Hissbesiktning	11 258	14 692
Brandskydd	29 435	31 344
Myndighetstillsyn	0	9 051
Gårdkostnader	5 501	6 925
Gemensamma utrymmen	18 928	14 408
Snöröjning/sandning	19 785	6 570
Serviceavtal	90 766	92 340
Förbrukningsmaterial	4 772	0
Summa	193 318	194 780

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	22 573	0
Bostadsrättslägenheter	0	5 143
Dörrar och lås/porttele	45 542	13 820
VVS	21 157	8 666
Värmeanläggning/undercentral	11 896	4 049
Ventilation	0	1 950
Elinstallationer	7 060	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 453	19 428
Balkonger/altaner	3 938	0
Mark/gård/utemiljö	12 043	0
Garage/parkering	0	10 527
Vattenskada	8 658	7 669
Summa	135 319	71 252

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	45 000
Gemensamma utrymmen	7 251	204 204
Ventilation	33 750	0
Hiss	78 375	0
Summa	119 376	249 204

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	450 032	300 043
Vatten	81 513	88 351
Sophämtning/renhållning	163 916	114 935
Summa	695 461	503 330

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 266	78 478
Kabel-TV	25 816	0
Bredband	61 845	108 276
Samfällighetsavgifter	115 430	124 305
Fastighetsskatt	19 175	19 175
Korr. fastighetsskatt	1 795	0
Summa	240 327	330 234

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	1 974
Tele- och datakommunikation	1 820	0
Inkassokostnader	997	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	19 375
Styrelseomkostnader	2 175	0
Fritids och trivselkostnader	22 279	11 181
Föreningskostnader	11 498	2 205
Förvaltningsarvode enl avtal	334 147	320 263
Överlåtelsekostnad	6 879	3 939
Pantsättningskostnad	3 725	2 626
Administration	9 683	6 600
Konsultkostnader	44 938	24 425
Summa	458 622	392 587

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 000	46 000
Arbetsgivaravgifter	9 485	6 761
Summa	51 485	52 761

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	858 904	619 275
Kostnadsränta skatter och avgifter	46	8
Summa	858 950	619 283

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	261 126 280	261 126 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 126 280	261 126 280
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 301 534	-14 516 666
Årets avskrivning	-1 784 868	-1 784 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 086 402	-16 301 534
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	243 039 878	244 824 746
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 639 698</i>	<i>82 639 698</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 669 000	98 669 000
Taxeringsvärde mark	37 430 000	37 430 000
Summa	136 099 000	136 099 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 500	51 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 500	51 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 473	-28 325
Årets avskrivning	-5 148	-5 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 621	-33 473
Utgående restvärde enligt plan	12 879	18 027

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 578	17 383
Momsavräkning	6 409	4 255
Transaktionskonto	783 823	386 567
Borgo räntekonto	19 698	1 094 477
Summa	831 507	1 502 682

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 250	0
Förutbet försäkr premier	21 690	0
Förutbet kabel-TV	3 722	0
Förutbet bredband	17 442	0
Upplupna intäkter	12 636	0
Summa	56 740	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	1,04 %	8 697 000	8 697 000
Handelsbanken	2026-10-30	3,90 %	5 202 000	5 982 000
Handelsbanken	2027-10-30	4,39 %	4 303 500	4 303 500
Handelsbanken	2028-10-30	4,36 %	5 303 500	5 303 500
Handelsbanken	2025-10-30	3,21 %	3 632 000	3 632 000
Handelsbanken	2025-10-30	3,26 %	5 999 000	-
SEB	Löst	0,87 %	0	7 164 000
Summa			33 137 000	35 082 000
Varav kortfristig del			19 108 000	11 576 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 237 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	12 247	0
Uppl kostn el	49 094	0
Uppl kostn räntor	166 156	120 969
Uppl kostn vatten	7 740	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 078	0
Uppl kostnad arvoden	0	4 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 257
Förutbet hyror/avgifter	311 472	311 287
Summa	558 787	437 513

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

45 787 000

2023-12-31

45 787 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga avgiftshöjningar är inplanerade för 2025. Miljöhus öppet från 2025-01-15

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Birgitta Ahlkvist
Styrelseledamot

Lennart Falck
Styrelseledamot

Peter Fredriksson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Maria Claesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 11:12

DOCUMENT ID:

BJQGdMIPgel

ENVELOPE ID:

ByGOMIDlex-BJQGdMIPgel

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskebäcks Udde, 769621-6972 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER FREDRIKSSON petfre@me.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 11:14 06.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Birgitta Ahlkvist gittan2202@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 11:34 06.05.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.126.200
3. Stig Erik Lennart Falck falck.lennart@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 16:01 06.05.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.13
4. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:07 07.05.2025 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäcks Udde
Org.nr. 769621-6972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskebäcks Udde för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 11:12

DOCUMENT ID:

SJbz_Mlveeg

ENVELOPE ID:

rkeMOMLVgle-SJbz_Mlveeg

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskebäcks Udde RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson	 Signed	07.05.2025 13:06	eID	Swedish BankID
maria@trevirevision.se	Authenticated	07.05.2025 13:06	Low	IP: 62.20.31.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed