



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskebäck Havet

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2012-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fiskebäck 756:474	2012	Göteborg
Fiskebäck GA:78	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2014 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 5 250 kvm. Byggnadernas totalyta är 7006 kvm.

Styrelsens sammansättning

Micael Hagberg	Ordförande
Bo Johannesson	Styrelseledamot
Margareta Älveborn	Styrelseledamot
Mikael Nilson	Styrelseledamot
Stellan Svensson	Styrelseledamot
Ulrika Lilläng	Suppleant
Sevim Akyol	Suppleant

Valberedning

Sally Jönsson
Carin Lemoine Johannesson
Anette Zetterquist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Jörgen Nilsson	Revisor	KPMG
Krister Andersson	Internrevisor	Brf Havet

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Justering och smörjning aluminiumfönster och balkongdörrar

Planerade underhåll

2025 ● Ovk (obligatorisk ventilationskontroll)

2026 ● Ev. Målning av fasad

Avtal med leverantörer

Inga väsentliga förändringar av leverantörsavtal under 2024

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ruska, med en andel på 31.8%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar så som Föreningslokal, gemensam tvättstuga, gästlägenhet, gemensam tillfart, gästparkering, del av kajen, sopsugsanläggning och miljöhus.

Övrig verksamhetsinformation

Utöver styrelse- och förvaltningsarbete har det även under året genomförts 2 städdagar samt ett glöggmingel där samtliga delägare inbjudits att delta.

Låsbara luckor till sopnedkast på gården monterades. Med hjälp av leverantör INU styr så har rökgas detektorer i vårt ventilationssystem rengjorts för att minska antalet fellarm och säkerställa full funktionalitet. Utanför uppgång 40 har plattsättningen utökats för att förindra grus att rinna ner i dagvatten brunn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Låneamortering 2 mkr per 31 januari

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar av leverantörsavtal under 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 330 110	3 974 749	3 722 728	3 676 021
Resultat efter fin. poster	-1 274 598	-1 503 075	1 678 135	-1 417 975
Soliditet (%)	88	87	86	86
Yttre fond	2 877 660	2 064 041	1 151 216	1 177 840
Taxeringsvärde	172 497 000	172 497 000	172 497 000	144 645 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	639	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	84,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 683	7 085	7 296	7 508
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 008	5 309	5 468	5 627
Sparande per kvm totalyta, kr	183	160	592	177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	65	63	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	18	15	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	97	82	78	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,53	-	-
Räntekänslighet (%)	9,40	11,08	-	-

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 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

Det negativa resultatet understiger avskrivningarna med 1,2 Mkr och kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 1,2 Mkr. Detta täcker väl den löpande verksamheten och det löpande underhållet. Avskrivningarna görs linjärt sedan 2014. Den tidigare använda progressiva avskrivningsmetoden hade lett till ett positivt resultat.

Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att inga speciella åtgärder behöver vidtagas när det gäller den redovisade förlusten.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	264 990 000	-	-	264 990 000
Fond, yttre underhåll	2 064 041	-130 381	944 000	2 877 660
Balanserat resultat	-9 999 315	-1 372 694	-944 000	-12 316 009
Årets resultat	-1 503 075	1 503 075	-1 274 598	-1 274 598
Eget kapital	255 551 651	0	-1 274 598	254 277 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 372 009
Årets resultat	-1 274 598
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-944 000
Totalt	-13 590 607

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	81 812
Balanseras i ny räkning	-13 508 795

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	4 330 110	3 958 952
Övriga rörelseintäkter	3	0	766
Summa rörelseintäkter		4 330 110	3 959 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 765 874	-1 969 154
Övriga externa kostnader	9	-446 846	-441 677
Personalkostnader	10	-157 259	-103 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 474 376	-2 474 376
Summa rörelsekostnader		-4 844 355	-4 988 390
RÖRELSERESULTAT		-514 245	-1 028 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		259 821	60 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 020 174	-535 238
Summa finansiella poster		-760 353	-474 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 274 598	-1 503 075
ÅRETS RESULTAT		-1 274 598	-1 503 075

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	283 047 407	285 521 783
Summa materiella anläggningstillgångar		283 047 407	285 521 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		283 089 407	285 563 783
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 691	7 578
Övriga fordringar	14	3 270 248	2 372 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 434	15 797
Summa kortfristiga fordringar		3 337 373	2 396 252
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 679 259	5 460 664
Summa kassa och bank		3 679 259	5 460 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 016 632	7 856 916
SUMMA TILLGÅNGAR		290 106 039	293 420 699

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		264 990 000	264 990 000
Fond för yttre underhåll		2 877 660	2 064 041
Summa bundet eget kapital		267 867 660	267 054 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 316 009	-9 999 315
Årets resultat		-1 274 598	-1 503 075
Summa fritt eget kapital		-13 590 607	-11 502 390
SUMMA EGET KAPITAL		254 277 053	255 551 651
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 156 882	17 613 138
Summa långfristiga skulder		18 156 882	17 613 138
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 926 814	19 584 622
Leverantörsskulder		100 906	178 786
Skatteskulder		56 296	56 296
Övriga kortfristiga skulder		0	25 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	588 088	411 152
Summa kortfristiga skulder		17 672 104	20 255 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 106 039	293 420 699

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-514 245	-1 028 672
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 474 376	2 474 376
	1 960 131	1 445 704
Erhållen ränta	259 821	60 835
Erlagd ränta	-946 403	-492 229
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 273 549	1 014 310
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 849	109 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	231	156 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 227 931	1 281 045
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 114 064	-1 114 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 114 064	-1 114 064
ÅRETS KASSAFLÖDE	-886 133	166 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 825 559	7 658 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 939 426	7 825 559

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fiskebäck Havet 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:

Byggnad	1,2 - 10 %
---------	------------

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	3 441 614	3 077 982
Hysesintäkter garage	496 654	335 646
Hysesintäkter p-plats	0	165 675
Hysesintäkter förråd	2 400	0
Intäkter kabel-TV	136 080	136 080
Vatten	89 880	80 640
Varmvatten	68 124	61 920
Elintäkter laddstolpe moms	53 667	76 766
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 625	370
Pantsättningsavgift	6 255	1 050
Överlåtelseavgift	6 925	3 939
Administrativ avgift	343	0
Vidarefakturerade kostnader	26 543	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	18 888
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	4 330 110	3 958 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	766
Summa	0	766

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	64 413	0
Larm och bevakning	0	6 000
Städning utöver avtal	52 046	17 750
Hissbesiktning	12 026	13 853
Brandskydd	28 573	68 941
Gårdkostnader	8 207	18 831
Gemensamma utrymmen	30 910	20 663
Soppantering	0	16 751
Garage/parkering	11 077	0
Snöröjning/sandning	19 410	8 801
Serviceavtal	107 782	130 539
Förbrukningsmaterial	181	3 988
Summa	334 625	306 116

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Källarutrymmen	0	39 480
Dörrar och lås/porttele	3 017	56 375
VVS	55 515	54 539
Värmeanläggning/undercentral	47 396	75 774
Ventilation	10 796	2 550
Elinstallationer	0	88 107
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 906	2 721
Hissar	0	10 188
Tak	0	5 174
Fasader	8 346	0
Balkonger/altaner	19 559	0
Mark/gård/utemiljö	2 706	0
Garage/parkering	2 603	3 823
Vattenskada	45 972	8 771
Skador/klotter/skadegörelse	18 048	0
Summa	228 864	347 502

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	16 849	0
Elinstallationer	3 475	0
Hiss	0	120 000
Fönster	35 488	0
Mark/gård/utemiljö	26 000	10 380
Summa	81 812	130 380

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	551 877	452 039
Vatten	131 018	124 198
Sophämtning/renhållning	86 342	79 117
Summa	769 237	655 354

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 816	25 155
Kabel-TV	63 063	0
Bredband	81 180	167 956
Samfällighetsavgifter	149 561	312 973
Fastighetsskatt	23 716	23 716
Summa	351 336	529 800

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 765	1 645
Tele- och datakommunikation	2 820	7 375
Inkassokostnader	520	519
Revisionsarvoden extern revisor	26 500	24 875
Styrelseomkostnader	2 678	0
Fritids och trivselkostnader	1 951	2 768
Föreningskostnader	3 070	5 418
Förvaltningsarvode enl avtal	386 012	367 112
Överlåtelsekostnad	4 872	6 565
Pantsättningskostnad	8 025	1 575
Administration	1 758	2 216
Konsultkostnader	6 875	21 610
Summa	446 846	441 677

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	124 625	83 950
Arbetsgivaravgifter	32 634	19 234
Summa	157 259	103 184

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 018 222	533 586
Dröjsmålsränta	0	836
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 952	816
Summa	1 020 174	535 238

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	310 252 496	310 252 496
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	310 252 496	310 252 496
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 730 713	-22 256 337
Årets avskrivning	-2 474 376	-2 474 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 205 089	-24 730 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	283 047 407	285 521 783
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>105 113 623</i>	<i>105 113 623</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 667 000	125 667 000
Taxeringsvärde mark	46 830 000	46 830 000
Summa	172 497 000	172 497 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	42 000	42 000
Summa	42 000	42 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 081	7 982
Transaktionskonto	505 071	415 020
Borgo räntekonto	2 755 096	1 949 875
Summa	3 270 248	2 372 877

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 651	15 797
Förutbet försäkr premier	16 910	0
Förutbet kabel-TV	6 451	0
Förutbet bredband	27 049	0
Upplupna intäkter	2 373	0
Summa	60 434	15 797

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	3,50 %	10 064 183	11 064 183
Stadshypotek	2025-01-30	3,47 %	7 406 375	8 406 375
Handelsbanken	2025-01-30	0,99 %	9 406 375	9 406 375
Handelsbanken	2026-01-30	3,58 %	8 206 763	8 320 827
Summa			35 083 696	37 197 760
Varav kortfristig del			16 926 814	19 584 622

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca 33 Mkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	304	0
Uppl kostn el	55 278	0
Uppl kostn räntor	166 030	92 259
Uppl kostn vatten	10 507	0
Förutbet hyror/avgifter	355 969	318 893
Summa	588 088	411 152

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 625 500	45 625 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Bo Johannessson
Styrelseledamot

Margareta Älveborn
Styrelseledamot

Micael Hagberg
Ordförande

Mikael Nilson
Styrelseledamot

Stellan Svensson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Brf Havet
Krister Andersson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 12:15

DOCUMENT ID:

rkmJUmWpCJg

ENVELOPE ID:

Hy1UQB6CJl-rkmJUmWpCJg

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskebäck Havet, 769621-6980 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Micael Hagberg micael.hagberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:53 16.04.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.142
2. Bo Johannesson bo.johannesson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:01 16.04.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.16.229
3. STELLAN SVENSSON stellan.svensson@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:51 16.04.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.30.146
4. MIKAEL ERIK NILSON mikaelnilson@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 16:58 16.04.2025 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.16.210
5. Inger Margareta Älveborn alveborn.margareta@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 07:48 17.04.2025 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.166.58.40
6. KRISTER ANDERSSON krister.askim@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 08:15 17.04.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.16.223
7. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	Signed Authenticated	17.04.2025 09:32 17.04.2025 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.189.75

* 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 Fiskebäck Havet, org. nr 769621-6980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskebäck Havet för år 2024.

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 december 2024 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.

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 revisorssed 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 uppger, 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. Risker 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, förfälskning, 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 Brf Fiskebäck Havet för år 2024 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.

Göteborg den

KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Krister Andersson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 12:15

DOCUMENT ID:

rJWJLX-TCJx

ENVELOPE ID:

Hkxk8mZ6Cyx-rJWJLX-TCJx

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskebäck Havet RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER ANDERSSON krister.askim@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 08:21 17.04.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.16.223
2. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:31 17.04.2025 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.189.75

* 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