

Årsredovisning

för

Brf Fisker 17

769634-8106

Räkenskapsåret

2024

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Allmänt om verksamheten

Förenngens fastighet

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum o kök

2 st 2 rum o kök

Den totala boytan är 504 kvm varav 98 kvm är upplåtna med hyresrätt.

Lokalytan är 196 kvm. Uthyrd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastigheten underhållsfond

Avsättning till underhållsfond skall göras årligen enligt underhållsplan. Föreningen saknar underhållsplan varför ingen avsättning skett.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastigheten långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av stigande räntor mm kan balanseras med höjda månadsavgifter

Styrelse

Linda Falander	Ledamot	Ordförande
Louise Kihlgren	Ledamot	
Elin Martinsen	Ledamot	
Sara Fritz	Suppleant	

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Peter Rosengren Lorka Revision AB Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-01.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 8 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna . Under året har en överlåtelse skett.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en OVK, i övrigt har styrelsen inget ytterligare att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2024. Genomsnittlig årsavgift var 651kr/kvm. Från och med 1/1 -25 höjdes årsavgifterna med 70 % och ytterligare avgiftsökning planerad med 40% från den 1/7 -25.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 630 kr per lägenhet och 1% på lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	560	550	534	530
Resultat efter finansiella poster	-164	-27	75	59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	651	651	651	651
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 555	9 633	9 712	9 790
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 474	16 609	16 745	16 880
Sparande per kvm (kr/kvm)	-109	102	197	176
Räntekänslighet (%)	25	25	26	26
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	153	141	138	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	47	48	47	50
Balansomslutning	13 802	13 918	13 979	14 008
Soliditet (%)	50	50	50	50

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat och negativt kassaflöde. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget och eftersträvar en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen, trots årets förlust fortfarande har en tillfredsställande likviditet och soliditet och att det inte finns några tvivel kring föreningens förmåga att infria sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond Yttre-underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 406 885	657 750	-15 786	-27 421	7 021 428
Disposition av föregående års resultat:			-27 421	27 421	0
Årets resultat				-164 092	-164 092
Belopp vid årets utgång	6 406 885	657 750	-43 207	-164 092	6 857 336

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-43 208
årets förlust	-164 092
	-207 300
behandlas så att i ny räkning överföres	-207 300
	-207 300

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	559 943	549 646
Övriga rörelseintäkter		1 465	0
Summa rörelseintäkter		561 408	549 646
Rörelsekostnader			
Drifts-och underhållskostnader	3	-295 675	-299 720
Övriga externa kostnader	4	-61 808	-41 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-86 000	-60 000
Summa rörelsekostnader		-443 483	-401 468
Rörelseresultat		117 925	148 178
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		632	315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 649	-175 914
Summa finansiella poster		-282 017	-175 599
Resultat efter finansiella poster		-164 092	-27 421
Resultat före skatt		-164 092	-27 421
Årets resultat		-164 092	-27 421

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 018 407	13 104 407
Summa materiella anläggningstillgångar		13 018 407	13 104 407
Summa anläggningstillgångar		13 018 407	13 104 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 720	0
Övriga fordringar		45 249	21 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	25 710	28 416
Summa kortfristiga fordringar		73 679	49 889
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		709 447	764 198
Summa kassa och bank		709 447	764 198
Summa omsättningstillgångar		783 126	814 087
SUMMA TILLGÅNGAR		13 801 533	13 918 494

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 406 885

6 406 885

Fond för yttre underhåll

657 750

657 750

Summa bundet eget kapital

7 064 635

7 064 635

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-43 208

-15 786

Årets resultat

-164 092

-27 421

Summa fritt eget kapital

-207 300

-43 207

Summa eget kapital

6 857 335

7 021 428

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 419 131

6 688 270

Summa långfristiga skulder

3 419 131

6 688 270

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 269 139

55 008

Leverantörsskulder

120 994

38 319

Skatteskulder

45 790

44 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

89 144

70 789

Summa kortfristiga skulder

3 525 067

208 796

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 801 533

13 918 494

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-164 092	-27 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		86 000	60 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-78 092	32 579
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 720	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 070	-33 266
Förändring av leverantörsskulder		82 675	12 862
Förändring av kortfristiga skulder		19 465	8 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		258	21 059
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-55 008	-55 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-55 008	-55 008
Årets kassaflöde		-54 750	-33 949
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		764 198	798 147
Likvida medel vid årets slut		709 448	764 198

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt 100-årig plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	264 504	264 505
Hyrer	291 117	280 824
Hyrer garage och parkeringsplatser	4 320	4 320
	559 941	549 649

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	81 319	74 010
El	8 110	5 597
Fastighetsskötsel	61 950	66 562
Vatten o avlopp	17 784	18 811
Renhållning/sophätning	14 227	13 563
Fastighetsförsäkring	15 696	13 079
Kabeltvkostnad	10 192	9 702
Fastighetsskatt	23 100	22 690
Rep och underhåll	1 500	39 166
Trädgårdskostnader och vä	259	3 025
Förbrukningsmaterial	2 153	5 689
Snöröjning & sandning	18 660	27 826
Obligatorisk vent. kontro	40 726	0
	295 676	299 720

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	37 560	35 615
Övrig administration	16 248	5 133
Revision	8 000	1 000
	61 808	41 748

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 404 407	13 404 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 404 407	13 404 407
Ingående avskrivningar	-300 000	-240 000
Årets avskrivningar	-86 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 000	-300 000
Utgående redovisat värde	13 018 407	13 104 407
Taxeringsvärden byggnader	4 913 000	4 913 000
Taxeringsvärden mark	2 772 000	2 772 000
Summa	7 685 000	7 685 000
Bokfört värde byggnader	8 192 820	13 104 407
Bokfört värde mark	4 825 587	0
	13 018 407	13 104 407

Under året har fastighetsvärdet delats upp på byggnad och mark med taxeringsvärdet som grund. Samtidigt har avskrivningstiden ändrats till 100 år.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Vänerförvaltning	9 435	10 515
Tele2	2 561	2 548
Fastighetsskötsel	13 714	13 155
Fastighetsförsäkring	0	2 198
	25 710	28 416

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	4,74	2029-04-28	1 727 902
SEB	3,22	2025-03-28	1 727 901
SEB	4,74	2028-04-28	1 727 901
Rohm&Co	5	Rörlig	770 110
Rohm&co	5	Rörlig	734 456
			6 688 270
Kortfristig del av långfristig skuld			3 269 139

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 55 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 6 413 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	783	0
Värme	10 614	12 094
Snöröjning	0	11 267
Renhållning	1 205	1 151
Förskottsbetalda avgifter	65 842	35 035
Upplupna utgiftsräntor	1 219	10 242
Revision	9 000	1 000
Påminnelseavgifter	480	0
	89 143	70 789

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 maj 2025 avvecklas en befintlig hyresgäst i lokalen, och föreningen söker därför en ny hyresgäst. För att täcka det tillfälliga intäktsbortfallet höjs avgiften med 40 % från och med den 1 juli 2025 tills dess att en ny hyresgäst har kontrakterats.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linda Falander
Ordförande

Louise Kihlgren
Ledamot

Elin Martinsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



År -24 för sign.pdf

(140371 byte)

SHA-512: 7df7de1decd1d028baaf5a2bfc2cefe5caec2
0017850279fee9873d9ce0eaffcb62a2e7d8abb83c704
44457b0cd61c913a7dbbe4dd58a83414e66541c2890f3

Underskrifter

2025-04-16 12:40:38 (CET)



Elin Martinsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-16 09:47:58 (CET)



Linda Falander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 14:06:28 (CET)



Louise Katarina Kihlgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 14:09:33 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e365eeab39605cf377ab3365a139ce61455b7d8215d0e7bdde1ed7c545cbf2fbb83fcd34ca1e4f6ce6a636e68c5c19dcb575ef8876cc405d9832e301fb820ed0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.