

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fiskebacken 1

769630-3028

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskebacken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningens stadgar registrerades på Bolagsverket 2021-06-09. Föreningen har sitt säte i Ulricehamns kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Annika Hellqvist	Ledamot	2027-05-21
Tony Krusing	Ledamot	2027-05-21
Oskar Samuelsson	Ledamot	2027-05-21
Per Skagerström	Ledamot	2026-05-21
Kevin Lindgren	Suppleant	2026-05-21
Kent Svensson	Ordförande	2027-05-21
Ove Persson	Suppleant	2027-05-21

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sarven 1 i Ulricehamns kommun med därpå uppfört bostadshus innehållande 26 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2020-2021 och hade inflyttning 2021-06-01. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten

Total tomtarea: 6 799 m²

Bostäder bostadsrätt: 2 043 m²

Total bostadsarea: 2 043 m²

Underhåll

För underhåll reserveras 150 000 kr enligt ekonomisk plan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar (f g år 39). Årsstämma hölls 2025-05-21. Utöver detta har det hållits 4 st protokollförda styrelsemöten under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 026	2 056	1 917	1 568	898
Resultat efter finansiella poster	-465	-500	-538	-527	-197
Soliditet %	62	62	62	62	61
Fond för yttre fastighetsunderhåll	414	264	162	60	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	941	936	888	733	718
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	92	94	93	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (tkr/kvm)	13	13	14	14	14
Sparande per kvm (tkr/kvm)	194	174	156	161	0
Insats per kvm bostadsyta (tkr)	23	23	23	23	23
Låneränta (%)	3	3	3	2	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	185	163	165	0
Räntekänslighet (%)	14	14	15	18	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 778 000	263 888	-1 527 205	-500 370	45 014 313
Disposition av föregående års resultat:			-500 370	500 370	0
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000		0
Årets resultat				-464 680	-464 680
Belopp vid årets utgång	46 778 000	413 888	-2 177 575	-464 680	44 549 633

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 177 576
årets förlust	-464 680
	-2 642 256

behandlas så att	
Reservering underhållsfond	150 000
i ny räkning överföres	-2 792 256
	-2 642 256

Årets underskott påverkar ej föreningens möjlighet till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 026 376	2 055 873
Övriga intäkter		3 988	18 729
		2 030 364	2 074 602
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader fastighet	3	-674 849	-681 923
Övriga kostnader	4	-129 450	-188 329
Personalkostnader	5	-54 424	-58 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-861 325	-857 643
		-1 720 048	-1 786 705
Rörelseresultat		310 316	287 897
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		971	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 967	-788 268
		-774 996	-788 267
Resultat efter finansiella poster		-464 680	-500 370
Resultat före skatt		-464 680	-500 370
Årets resultat		-464 680	-500 370

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 221 345	72 078 007
Inventarier, verktyg och installationer	7	17 671	22 334
		71 239 016	72 100 341
Summa anläggningstillgångar		71 239 016	72 100 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 745	89 917
Övriga fordringar		103	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 007	18 568
		69 855	108 918
<i>Kassa och bank</i>		699 671	574 721
Summa omsättningstillgångar		769 526	683 639
SUMMA TILLGÅNGAR		72 008 542	72 783 980

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 778 000	46 778 000
Fond för yttre underhåll		413 888	263 888
		47 191 888	47 041 888
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 177 576	-1 527 206
Årets resultat		-464 680	-500 370
		-2 642 256	-2 027 576
Summa eget kapital		44 549 632	45 014 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	26 865 000	27 149 000
Summa långfristiga skulder		26 865 000	27 149 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	284 000	284 000
Leverantörsskulder		67 473	95 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 437	241 034
Summa kortfristiga skulder		593 910	620 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 008 542	72 783 980

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-464 680	-500 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		861 325	857 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		396 645	357 273
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		39 172	292 998
Förändring av kortfristiga fordringar		-109	3 817
Förändring av leverantörsskulder		-28 161	14 673
Förändring av kortfristiga skulder		1 404	-341 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		408 951	327 388
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-23 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-23 315
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-284 000	-284 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-284 000	-284 000
Årets kassaflöde		124 951	20 073
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		574 721	554 647
Likvida medel vid årets slut		699 672	574 720

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	30-150 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Grund och stomme 150 år
- Tak 30 år
- Fönster och dörrar 45 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m. 50-60 år
- Hiss 50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Då föreningen fortfarande är så pass ny debiteras ännu ingen fastighetsskatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna dividerat med rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Bra värde: <800 kr

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (tkr/kvm)

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

Bra värde: <5 000 kr

Sparande per kvm (tkr/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.

Bra värde: >300 kr

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Bra värde: <200 kr

Räntekänslighet (%)

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.

Bra värde <7%

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 909 276	1 911 554
Intäkt övernattningslägenhet	4 200	3 900
Hyror garage och parkeringsplatser	112 581	140 385
Övriga intäkter	318	34
	2 026 375	2 055 873

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	84 531	101 695
Fjärrvärme	223 042	183 157
Vatten och avlopp	113 011	93 752
Renhållning	58 666	62 669
Fastighetsskötsel, löpande underhåll	150 094	191 516
Fastighetsförsäkring	45 505	49 134
	674 849	681 923

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier samt hyra av	29 791	56 021
Förbrukningsmaterial	0	23 858
Revisionsarvoden	0	28 344
Redovisningstjänster	66 887	62 208
Bankkostnader	5 253	4 310
Övriga externa kostnader	27 519	13 587
	129 450	188 328

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	42 050	44 750
Sociala kostnader	12 374	14 060
	54 424	58 810
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	54 424	58 810

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 150 248	75 150 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 150 248	75 150 248
Ingående avskrivningar	-3 072 241	-2 215 579
Årets avskrivningar	-856 662	-856 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 928 903	-3 072 241
Utgående redovisat värde	71 221 345	72 078 007
Varav mark	14 086 607	14 086 607
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	4 894 000	5 000 000
	37 894 000	41 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 315	0
Inköp	0	23 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 315	23 315
Ingående avskrivningar	-981	0
Årets avskrivningar	-4 663	-981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 644	-981
Utgående redovisat värde	17 671	22 334

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 729 000	26 013 000
	25 729 000	26 013 000

Lån Ulricehamns Sparbank 8380-8,825 205 235-5, räntesats: 4,250%.
Datum för räntejustering: 2028-09-30.

Lån Ulricehamns Sparbank 8380-8,965 591 455-5, räntesats: 1,380%
Datum för räntejustering: 2026-05-10.

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27 149 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 865 000	27 149 000
	26 865 000	27 149 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	284 000	284 000
	284 000	284 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 497 000	28 497 000
	28 497 000	28 497 000

Föreningen har inga eventalförpliktelser.

Årsredovisningen beslutades 2026- -

Kent Svensson
2026- -

Annika Hellqvist
2026- -

Tony Krusing
2026- -

Oskar Samuelsson
2026- -

Per Skagerström
2026- -

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fiskebacken 1

769630-3028

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Fiskebacken 1 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026- - . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

2026- -

Kent Svensson