

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fiskebacken 1

769630-3028

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiskebacken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Ordinarie styrelseledamöter

Annelie Fischer (ordförande)
Annika Hellqvist
Tony Krusing
Oskar Samuelsson (kassör)
Per Skagerström

Styrelsesuppleanter

Kevin Gustavsson
Kent Svensson

Revisor

Hanna Hoof

Interna revisorer

Owe Persson (ordinarie)
Jan Carlsson (suppleant)

Valberedning

Owe Persson
Jan Carlsson
Elias Andersson

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 41). Årsstämma hölls 2024-05-23. Utöver detta har det hållits 9 st protokollförda styrelsemöten under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 056	1 917	1 568	898
Resultat efter finansiella poster	-500	-538	-527	-197
Soliditet %	62	62	62	61
Fond för yttre fastighetsunderhåll	264	162	60	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	936	888	733	718
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	94	93	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13	14	14	14
Sparande per kvm (kr/kvm)	174	156	161	0
Insats per kvm bostadsyta	23	23	23	23
Låneränta (%)	3	3	2	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	163	165	0
Räntekänslighet (%)	14	15	18	0
Fastighetens belåningsgrad (%)	38	38	37	38

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 778 000	161 738	-887 325	-537 730	45 514 683
Disposition av föregående års resultat:			-537 730	537 730	0
Reservering underhållsfond		102 150	-102 150		0
Årets resultat				-500 370	-500 370
Belopp vid årets utgång	46 778 000	263 888	-1 527 205	-500 370	45 014 313

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 527 206
årets förlust	-500 370
	-2 027 576
behandlas så att	
Reservering underhållsfond	150 000
i ny räkning överföres	-2 177 576
	-2 027 576

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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 055 873	1 916 889
Övriga intäkter		18 729	3 781
		2 074 602	1 920 670
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-705 781	-680 072
Övriga kostnader	4	-164 471	-74 495
Personalkostnader	5	-58 810	-44 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 643	-856 658
		-1 786 705	-1 655 250
Rörelseresultat		287 897	265 420
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 268	-806 554
		-788 267	-803 150
Resultat efter finansiella poster		-500 370	-537 730
Resultat före skatt		-500 370	-537 730
Årets resultat		-500 370	-537 730

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 078 007	72 934 669
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 334	0
		72 100 341	72 934 669
Summa anläggningstillgångar		72 100 341	72 934 669
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		89 917	382 915
Övriga fordringar		433	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 568	22 818
		108 918	405 733
<i>Kassa och bank</i>		574 721	554 647
Summa omsättningstillgångar		683 639	960 380
SUMMA TILLGÅNGAR		72 783 980	73 895 049

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 778 000	46 778 000
Fond för yttre underhåll		263 888	161 738
		47 041 888	46 939 738
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 527 206	-887 326
Årets resultat		-500 370	-537 730
		-2 027 576	-1 425 056
Summa eget kapital		45 014 312	45 514 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	27 149 000	27 433 000
Summa långfristiga skulder		27 149 000	27 433 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		284 000	284 000
Leverantörsskulder		95 634	80 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 034	582 406
Summa kortfristiga skulder		620 668	947 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 783 980	73 895 049

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-500 370	-537 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	857 643	856 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	357 273	318 928
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	292 998	-360 228
Förändring av kortfristiga fordringar	3 817	-7 501
Förändring av leverantörsskulder	14 673	-28 114
Förändring av kortfristiga skulder	-341 373	292 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 388	215 670
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 315	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 315	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-284 000	-355 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284 000	-355 000
Årets kassaflöde	20 073	-139 330
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	554 647	693 977
Likvida medel vid årets slut	574 720	554 647

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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 911 554	1 814 441
Intäkt övernattningslägenhet	3 900	5 100
Hyror garage och parkeringsplatser	140 385	97 317
Övriga intäkter	34	31
	2 055 873	1 916 889

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	101 695	66 345
Fjärrvärme	183 157	190 237
Vatten och avlopp	93 752	76 376
Renhållning	62 669	49 034
Fastighetsskötsel, löpande underhåll	166 408	225 664
Fastighetsförsäkring	49 134	38 642
Städning	0	12 547
Övriga driftskostnader	48 966	21 227
	705 781	680 072

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	49 028	0
Förvaltningskostnader	0	31 250
Revisionsarvoden	28 344	14 000
Redovisningstjänster	62 209	18 750
Bankkostnader	4 310	3 774
Övriga externa kostnader	20 580	6 721
	164 471	74 495

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	44 750	33 500
Sociala kostnader	14 060	10 525
	58 810	44 025
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 810	44 025

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 150 248	75 150 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 150 248	75 150 248
Ingående avskrivningar	-2 215 579	-1 358 921
Årets avskrivningar	-856 662	-856 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 072 241	-2 215 579
Utgående redovisat värde	72 078 007	72 934 669
Varav mark	14 086 607	14 086 607
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	41 000 000	41 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	23 315	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 315	0
Årets avskrivningar	-981	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-981	0
Utgående redovisat värde	22 334	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 013 000	26 357 000
	26 013 000	26 357 000

Lån Ulricehamns Sparbank 8380-8,825 205 235-5, räntesats: 4,250%.
Datum för räntejustering: 2028-08-10.

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

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 497 000	28 497 000
	28 497 000	28 497 000

Föreningen har inga eventalförpliktelser.

Ulricehamn 2025- -

Annelie Fischer
Ordförande

Annika Hellqvist

Tony Krusing

Oskar Samuelsson

Per Skagerström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Hanna Hoof
Auktoriserad revisor