

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fisker 10
769634-3537



Styrelsen för Brf Fisker 10 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Fisker 10 består av ett flerbostadshus i två våningar med totalt 11 bostadsrätter och en källarlägenhet (hyresrätt). Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
4 st 1,5 rum och kök
2 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 448 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningens fastighet är byggd 1948.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen enligt underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Johansson	Ledamot	Ordförande
Marcus Pfeiff	Ledamot	Vice ordförande
Lukas Krave	Ledamot	
Rickard Niklasson	Suppleant	
William Henningsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden.

Styrelsen har inte tagit ut arvoden under räkenskapsåren 2024 och 2025.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Jörgen Grundström

Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat samt positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca 10% 1/1-2024 samt gjordes en sänkning 1/10 2024 med 18% . Under räkenskapsåret 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift var 1 081 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För lokaler beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	634	707	543	503
Resultat efter finansiella poster	86	-55	-55	-87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 081	1 238	888	744
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,2	85,6	79,7	72,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 919	12 052	12 250	12 449
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 647	12 788	12 999	13 210
Sparande per kvm (kr/kvm)	322	180	56	127
Räntekänslighet (%)	11,7	10,3	14,6	17,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	259	207	215
Balansomslutning	13 290	13 376	13 436	13 287
Soliditet (%)	52,2	51,2	51,4	50,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för inre underhåll	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital ingående	8 427 247	1 090	3 099 500	-4 922 482	-55 109	6 550 246
Disposition av föregående års resultat				-55 109	55 109	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			23 000	-23 000		0
Årets resultat					78 109	78 109
Eget kapital utgående	8 427 247	1 090	3 122 500	-5 000 591	78 109	6 628 355

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-5 000 592
Årets resultat	86 071
Återstår till föreningsstämman förfogande	-4 914 521

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	23 000
att i ny räkning överföres	-4 937 521
	-4 914 521

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	633 976	706 850
Övriga rörelseintäkter		3 992	3 274
Summa rörelseintäkter		637 968	710 124
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-232 459	-312 316
Övriga externa kostnader	4	-53 691	-52 946
Personalkostnader och arvoden		15 770	0
Avskrivningar	5	-72 756	-72 756
Summa rörelsekostnader		-343 136	-438 018
Resultat före finansiella poster		294 832	272 106
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 771	-327 340
Summa finansiella poster		-208 761	-327 215
Resultat efter finansiella poster		86 071	-55 109
Årets resultat		86 071	-55 109

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 881 559	12 954 315
Summa materiella anläggningstillgångar		12 881 559	12 954 315
Summa anläggningstillgångar		12 881 559	12 954 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	573
Övriga kortfristiga fordringar		632	20 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 550	28 530
Summa kortfristiga fordringar		24 182	49 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		384 278	372 158
Summa omsättningstillgångar		408 460	422 090
SUMMA TILLGÅNGAR		13 290 019	13 376 405

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 727 247	8 727 247
Fond för yttre underhåll		3 122 500	3 099 500
Summa bundet eget kapital		11 849 747	11 826 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 000 592	-4 922 482
Årets resultat		86 071	-55 109
Summa fritt eget kapital		-4 914 521	-4 977 591
Summa eget kapital		6 935 226	6 849 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 089 300	0
Summa långfristiga skulder		4 089 300	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 120 475	6 279 000
Leverantörsskulder		36 295	56 427
Skatteskulder		41 358	39 708
Inre fond medlemmarna		1 090	1 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	66 275	151 024
Summa kortfristiga skulder		2 265 493	6 527 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 290 019	13 376 405

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

86 071

-55 109

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

72 756

72 756

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

158 827

17 647

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

573

-573

Förändring av kortfristiga fordringar

4 981

-21 528

Förändring av leverantörsskulder

-20 131

38 138

Förändring av kortfristiga skulder

-62 905

59 703

Kassaflöde från den löpande verksamheten

81 345

93 387

Finansieringsverksamheten

Amortering

-69 225

-103 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-69 225

-103 500

Årets kassaflöde

12 120

-10 113

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

372 158

382 272

Likvida medel vid årets slut

384 278

372 159

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper 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 plan.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

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

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under nästkommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under nästa räkenskapsår redovisas 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter	530 653	608 059
Hysesintäkter	66 574	62 742
P-platser	36 750	36 050
	633 977	706 851

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Tomträttsavgäld	23 204	46 408
El	11 235	11 751
Värme	87 202	91 933
Vatten och avlopp	35 986	31 375
Renhållning	9 627	10 303
Reparation och underhåll	9 069	75 954
TV/Bredband	5 225	5 225
Fastighetsförsäkring	12 170	11 868
Fastighetsavgift	21 258	20 100
Övrigt	17 482	5 447
Trädgårdskostnader och vä	0	1 953
	232 458	312 317

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	41 956	40 564
Övrig administration	11 736	12 382
Summa	53 692	52 946

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 466 990	13 466 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 466 990	13 466 990
Ingående ackumulerade avskrivningar	-512 675	-439 919
Årets avskrivningar	-72 756	-72 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-585 431	-512 675
Utgående redovisat värde	12 881 559	12 954 315
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	5 057 000	4 432 000
Taxeringsvärden mark	2 864 000	2 864 000
Summa	7 921 000	7 296 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	9 612 819	9 685 575
Bokfört värde mark	3 268 740	3 268 740
Summa	12 881 559	12 954 315

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 599	11 116
Ekonomisk förvaltning	11 951	11 614
Tomträttsavgäld	0	5 801
	23 550	28 531

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
WWS	3,28	2028-05-27	2 065 525
WWS	2,8	2026-03-30	2 077 875
WWS	3,28	2027-05-27	2 066 375
Totalt			6 209 775

Avgår kortfristig del	2 120 475
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	4 089 300

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas föreningens låneskuld uppgå till 5 890 275 kr om fem år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	54 081
Förskottshyror/avgifter	52 106	60 641
Upplupna kostnader för drift	14 168	20 294
Styrelsearvoden inkl. socialakostnader	0	15 770
Övrigt	0	240
	66 274	151 026

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 407 000	7 407 000
	7 407 000	7 407 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexander Johansson
Ordförande

Marcus Pfeiff
Ledamot

Lukas Krave
Ledamot

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

Jörgen Grundström
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(6435423 byte)
SHA-512: ca5b2dc6225679b359eff8153107c3ce872b8
68fb21d00f601d200c8c96eddb9cf822066d4fcd2c1fa
705e6c50b2a3ad6afc23e5744704a32803189d75d141f

Underskrifter

2026-04-14 18:24:38 (CET)



Alexander Eric William Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 18:35:59 (CET)



Lucas Krave

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 20:20:41 (CET)



Marcus Olov Georg Pfeiff

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 14:13:48 (CET)



Jörgen Grundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:
f2de82b96aae20d1627277d61a5aa7e25cef5b5dbb052abcd412208f80ef7016b4880ed5813909e86f135352f13e43ea0b0a8a185c1afa9169f6ce043813206e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.