

Bostadsrättsförening

Fyrkarlen Jakob

Org.nr: 769631-5907

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fyrkarlen Jakob, 769631-5907, med säte i Falkenberg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-28 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheten Glommens Fiskeläges vägförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Elizabeth Lundgren
Ledamot	Camilla Nilsson
Ledamot	Fredrik Johansson
Ledamot	Marie Sandberg
Suppleant	Annika Arkteg

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Morups-Lyngen 2:113 och 2:189-194 i Falkenberg kommun med därpå uppförda byggnader med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Fyrkarlens väg 10,12,14 21,23 och 25.

Föreningen upplåter samtliga 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	11	1	-	-

Total tomtarea:	4 002	kvm
Total bostadsarea:	1 104	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 104	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Halland.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Serviceavtal	Climata AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 472 kr (91 603) .

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-12-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-04-01 då avgifterna höjdes med 9,32 %.

I årsavgiften ingår vatten & parkering.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	763	714	681	659
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 71	- 94	15	104
Soliditet, %	59	59	59	58
Likviditet %	13	12	21	259
Sparande kr/ kvm	120	99	198	
Årsavgift/kvm	691	647	617	590
Energikostnad kr/kvm	61	52	52	
Räntekostnad kr/kvm	337	302	215	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	9 592	9 665	9 737	9 810
Skuldkvot	14	15	16	
Räntekänslighet	14	15	16	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	100	100	100	
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.				

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 080 000	134 500	- 578 894	- 93 546
Resultatdisposition enligt stämman:			-93 546	93 546
Avsättning till underhållsfond		48 000	-48 000	
Årets resultat				-71 065
Vid årets slut	16 080 000	182 500	- 720 440	- 71 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 720 440
Årets resultat	- 71 065
Totalt	- 791 505

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	48 000
Balanseras i ny räkning	- 839 505
Totalt	- 791 505

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	763 200	714 379
Övriga rörelseintäkter	3	1 411	3 279
Summa rörelseintäkter		764 611	717 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-156 303	-195 641
Administration och förvaltning	5	-65 895	-53 118
Personalkostnader	6	-38 111	-25 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 100	-203 100
Summa rörelsekostnader		-463 409	-477 400
RÖRELSERESULTAT		301 202	240 258
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-372 267	-333 804
Summa finansiella poster		-372 267	-333 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-71 065	-93 546
RESULTAT FÖRE SKATT		-71 065	-93 546
ÅRETS RESULTAT		-71 065	-93 546

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	25 353 650	25 556 750
Summa materiella anläggningstillgångar		25 353 650	25 556 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 353 650	25 556 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		129 594	127 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 927	18 037
Summa kortfristiga fordringar		149 521	145 237
Kassa och bank			
Kassa och bank		757 701	798 088
Summa kassa och bank		757 701	798 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		907 222	943 325
SUMMA TILLGÅNGAR		26 260 872	26 500 075

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 080 000	16 080 000
Underhållsfond		182 500	134 500
Summa bundet eget kapital		16 262 500	16 214 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-720 440	-578 894
Årets resultat		-71 065	-93 546
Summa fritt eget kapital		-791 505	-672 440
SUMMA EGET KAPITAL		15 470 995	15 542 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 700 000	3 190 000
Summa långfristiga skulder		3 700 000	3 190 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 700 000	3 190 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		0	10 477
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 890 000	7 480 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 877	277 538
Summa kortfristiga skulder		7 089 877	7 768 015
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 089 877	7 768 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 260 872	26 500 075

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	301 202	240 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	203 100	203 100
Summa	504 302	443 358
Erlagd ränta	-372 267	-333 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	132 035	109 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-4 283	-10 172
Ökning av rörelseskulder	-88 138	95 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 614	195 138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	-40 386	115 138
Likvida medel vid årets början	798 087	682 949
Likvida medel vid årets slut	757 701	798 087

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastighetsskatt - Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter	763 200	714 368
Öresavrundning	0	11
Totalt årsavgifter och hyror	763 200	714 379

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Pant & överlåtelseavgifter	1 471	525
Övriga intäkter	-60	2 754
Totalt övriga rörelseintäkter	1 411	3 279

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024/2025	2023/2024
Vatten och avlopp	67 476	57 114
Försäkring	31 007	28 498
Samfällighetsavgifter	8 100	9 000
Föreningsavgifter	4 190	4 190
Reparation och underhåll fastighet	31 472	91 603
Serviceavtal	7 500	0
Pant & överlåtelseavgift	1 475	525
Programvaror	5 083	4 710
Totalt operativ drift och underhåll	156 303	195 641

Not 5. Administration och förvaltning

	2024/2025	2023/2024
Ekonomisk förvaltning	40 841	39 258
Revisionskostnader	8 750	8 750
Konsultarvode	10 156	0
Bankavgifter	3 541	2 405
Övriga externa kostnader	2 607	2 705
Totalt administration och förvaltning	65 895	53 118

Not 6. Personalkostnader

	2024/2025	2023/2024
Styrelsearvoden	29 000	20 000
Sociala kostnader	9 111	5 541
Totalt personalkostnader	38 111	25 541

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Inga löner har utbetalats. Arvode till styrelsen har utbetalats med 38 111 kr inkl. sociala avgifter.

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024/2025	2023/2024
Räntekostnader långfristiga skulder	372 267	333 804
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	372 267	333 804

Not 8. Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	27 080 000	27 080 000
Utgående anskaffningsvärden	27 080 000	27 080 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 523 250	- 1 320 150
Årets avskrivningar	- 203 100	- 203 100
Utgående avskrivningar	-1 726 350	-1 523 250
Utgående redovisat värde	25 353 650	25 556 750
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 583 650	18 786 750
Mark	6 770 000	6 770 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Amortering	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
Stadshypotek 498164	2025-03-30			0	3 700 000
Stadshypotek 670700	2025-03-31			0	3 700 000
Stadshypotek 584399	2026-03-30	4,15 %	80 000	3 190 000	3 270 000
Stadshypotek 783596	2026-03-30	3,02 %		3 700 000	0
Stadshypotek 783598	2027-03-30	3,18 %		3 700 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			80 000	10 590 000	10 670 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-6 890 000	-7 480 000
				3 700 000	3 190 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	11 250 000	11 250 000
Summa:	11 250 000	11 250 000

Underskrifter

Falkenberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-08-19

Elizabeth Lundgren

Camilla Nilsson

Fredrik Johansson

Marie Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén

Följande handlingar har undertecknats den 15 september 2025



ÅR 2024-2025.pdf

(93286 byte)

SHA-512: f4754064662a813f4b934c8272fe4525352ee
2790574c15570faabcf43de7645599598e14133bef1fc6
ca82fb422e958d250b8713858660e0ebe60af7df15bbc

Underskrifter

2025-09-12 22:30:33 (CET)



Camilla Eva-Mari Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-12 12:47:14 (CET)



Elizabeth Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-12 15:16:41 (CET)



Fredrik Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-14 09:10:28 (CET)



Marie Sandberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-15 07:29:06 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Fyrkarlen Jakob ÅR 2024-2025

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:

3b6b84fdc1470a4f3378e09243f1ffedcec3e5dfbf41be4c8a51efd0294ebe560c9852894b1f728f645cc34285b7428c00799ef446c9d89aff3d90a4ca30ba



Om detta kvitto

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