

Årsredovisning för

Brf Västra Fjordskär

769611–4953

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Fjordskär, 769611-4953, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen ligger i Kungsbacka kommun på Onsalahalvön. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta brf.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 2004-10-12 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-05-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004.

Revisorer

BDO Göteborg AB med ansvarig revisor Christian Jonasson.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Blomholt	ordförande
Ing-Marie Lundberg	ledamot
Kristina Pettersson	ledamot
Marie Persson	ledamot
Elin Överseth	ledamot
Natalie Tenlén	suppleant
Elie Deja	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedningen

Till valberedningen valdes efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 enligt följande:

Åsa Marcusson

Bo Lundahl

Fastighetsfakta

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna:

Onsala-Lunden 1:98, 1:106- 1:109

Kråkekärr 1:71-1:72, 1:74, 1:76-1:77, 1:90

Gubbekulla 1:170-1:171, 1:81

Lägenhetsfördelning

Lägenheterna är fördelade på 22 stora och 6 små och har en total bostadsyta om 3081,20 kvm. De stora lägenheterna är på 114,8 kvm och de små är på 92,6 kvm.

Förvaltning

Under året har föreningen gjort följande underhåll:

Defekta element har bytts ut där behov har identifierats.

En trasig frånluftsvärmepump har ersatts, då reparation inte bedömdes vara ekonomiskt försvarbar på grund av pumpens ålder.

Entrétak har monterats vid groventréerna på föreningens 1,5-planshus för att förbättra skydd och funktion.

Målning har utförts på husen OL8 AB, OL6 AB samt OL6 CD.

Samtliga värmekällor i föreningens lägenheter har genomgått service.

En fuktskada i en groventré i en av lägenheterna har åtgärdats och renoverats.

Föreningen har investerat i en kompostkvarn för att förbättra hantering av trädgårdsavfall.

Föreningen har ej haft några anställda under året. Ersättningar till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För de två hyresgästerna höjdes hyran per månad med 525 kronor fr o m 1 feb 2025.

Ränta hos Handelsbanken

Föreningen får i inlåningsränta på två underhållskonton 1,50% Placeringskonto företag 1,50% (2024 3,80%) resp. e-Kapitalkonto 0,05% (2024 2,15%).

Det nuvarande ränteläget i Sverige präglas av sjunkande räntor, drivet av Riksbankens sänkningar av styrräntan.

Föreningen har två lån hos Handelsbanken på totalt 11 487 211 kr med en fast ränta på 2,73% t o m september 2026, samt har kvar ett amorteringslån hos Swedbank på 8 398 740 kr med en ränta 1,39% t o m november 2026.

Medlemsinformation

Föreningen består idag av 28 lägenheter i 14 st parhus varav två lägenheter är för hyresgäster.

Föreningen har ändrat stadgarna under 2018.

Styrelsen har anlitat Katoz Redovisning AB att sköta det löpande ekonomiska arbetet. Ordföranden och kassören har betalt fakturor och kontraserat utbetalningar.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 752 027	1 731 879	1 626 573	1 538 806
Resultat efter finansiella poster	-862 998	-342 490	-655 500	-367 724
Soliditet %	49	51	52	52

Kommentar till flerårsöversikt

	2025	2024
Skuldsättning på totalyta	6 454	6 467
Sparande per kvadratmeter	227	121
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	6 987	6 987
Räntekänslighet i kr	13	14
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt stor lgh	583	412
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt liten lgh	502	530
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter är	100	100

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året gått med förlust vilket i stora drag består av de avskrivningar man gör för anskaffningen av byggnaderna samt högre underhåll av detsamma. Det höga ränteläget är också en bidragande orsak till föreningens negativa resultat.

Föreningen har vidtagit åtgärder för möta högre ränteläge och höjt hyran för hyresgäster. Man har också varit likviditetsmedveten och utfört bara det mest akuta underhåll på fastigheterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Justerat resultat är årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten för bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna divideras med totala intäkter.

Lån

Föreningens tagna lån som förfaller inom ett år klassificeras som kortfristigt i balansräkningen.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och i anspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt- och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering avges stadgeenligt fondavsättning och i anspråkstaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser Brf</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>
Belopp vid årets ingång	20 982 190	9 425 343
Belopp vid årets utgång	20 982 190	9 425 343

	<i>Yttre Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	323 536	-9 146 124	-342 490
Balanseras i ny räkning		-342 490	342 490
Nyttjande av yttre underhåll	-506 694	506 694	
Avsättning till yttre underhåll	221 300	-221 300	
Årets resultat			-862 998
Belopp vid årets utgång	38 142	-9 203 220	-862 998

Resultatdisposition

<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-9 203 220
Årets resultat	-862 998
Summa	-10 066 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Avsättning till fond för yttre underhåll	-221 300
Balanseras i ny räkning	-9 844 918
Summa	-10 066 218

Kommentar till dispositioner

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		1 752 027	1 731 879
Övriga rörelseintäkter		6 366	3 800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 758 393	1 735 679
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 344 472	-656 817
Personalkostnader		-120 200	-126 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-731 149	-716 621
Summa rörelsekostnader		-2 195 821	-1 499 724
Rörelseresultat		- 437 428	235 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 088	26 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 658	-605 006
Summa finansiella poster		-425 570	-578 445
Resultat efter finansiella poster		-862 998	-342 490
Resultat före skatt		-862 998	-342 490
Årets resultat		-862 998	-342 490

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	39 891 782	40 570 004
Inventarier, verktyg och installationer	6	361 155	268 801
Summa materiella anläggningstillgångar		40 252 937	40 838 805
Summa anläggningstillgångar		40 252 937	40 838 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 451	0
Övriga fordringar		200 870	197 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 625	28 000
Summa kortfristiga fordringar		243 946	225 979
Kassa och bank			
Kassa och bank		496 841	823 478
Summa kassa och bank		496 841	823 478
Summa omsättningstillgångar		740 787	1 049 457
SUMMA TILLGÅNGAR		40 993 724	41 888 262
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser Brf		20 982 190	20 982 190
Upplåtelseavgift		9 425 343	9 425 343
Yttre underhållsfond	7	38 142	323 536
Summa bundet eget kapital		30 445 675	30 731 069
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 203 220	-9 146 124
Årets resultat		-862 998	-342 490
Summa fritt eget kapital		-10 066 218	-9 488 614
Summa eget kapital		20 379 457	21 242 455
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	19 925 104
Summa långfristiga skulder		0	19 925 104
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 885 951	0
Leverantörsskulder		5 883	28 095
Skatteskulder		537 307	506 083
Övriga skulder		0	4 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 126	182 434
Summa kortfristiga skulder		20 614 267	720 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 993 724	41 888 262

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-862 998	-342 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	731 149	716 621
Betald inkomstskatt	31 224	24 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-100 625	398 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-17 967	11 128
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-23 612	-17 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 204	392 481
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-145 281	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145 281	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-39 153	-35 401
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder	0	-529 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 153	-565 265
Årets kassaflöde	-326 638	-172 784
Likvida medel vid årets början	823 478	996 262
Likvida medel vid årets slut	496 840	823 478

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar.

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivning

	Procent	År
Byggnader	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Kommentar till not

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Not 2 Nettoomsättning

Intäktsslag	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter Fjordskär	1 472 925	1 470 542
Årsavgifter hyresgäster	279 102	261 336
Summa	1 752 027	1 731 878

Kommentar till not

Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förseningsavgifter samt överlåtelse- och pantavgifter	6 366	3 800

Not 3 Fastighetskostnader

Kostnadsslag	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt	274 912	262 395
Städning, renhållning	0	6 700
Fastighetsskötsel/grönområden	12 149	100 775
Reparation och underhåll fastigheter	830 068	76 679
Lokalhyra	16 875	20 625
Förbrukningsinventarier	16 747	0
Förbrukningsmaterial	1 664	168
Kontorsmaterial	9 697	14 119
Försäkringar	57 241	54 702
Revision	32 500	31 734
Redovisning	49 934	38 810
Möteskostnader/stämma	0	474
Bankkostnader	3 341	9 251
Vägföreningsavgifter	28 000	28 000
Föreningsavgifter	4 480	4 970
Diverse övriga kostnader	6 864	7 414
Summa	1 344 472	656 816

Kommentar till not

Energikostnad per kvadratmeter: Varken el, värme och vatten ingår inte i årsavgifterna. Ingen vidarefakturerings har skett under året. Föreningen har tagit i anspråk av yttre underhållsfonden med 506 694 kr. Skillnaden i jämförelse med tidigare år så har underhåll på fastigheterna redovisats enligt bruttometoden.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	678 222	678 222
Inventarier	<u>52 927</u>	<u>38 399</u>
Summa:	731 149	716 621

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>47 465 380</u>	<u>47 465 380</u>
Utgående anskaffningsvärden	47 465 380	47 465 380
Ingående avskrivningar	-6 895 376	-6 217 154
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	<u>-678 222</u>	<u>-678 222</u>
Utgående avskrivningar	-7 573 598	-6 895 376
Redovisat värde	39 891 782	40 570 004

Kommentar till not

Bokfört värde av byggnader	26 337 739	27 015 961
Bokfört värde av mark	13 554 043	13 554 043
Taxeringsvärde byggnader	46 764 000	46 764 000
Taxeringsvärde mark	27 013 000	27 013 000

Föreningen har en ekonomisk livslängd för byggnader till 50 år och skriver av med 2 % av anskaffningsvärdet per år.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 227 510	1 227 510
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	<u>145 281</u>	
Utgående anskaffningsvärden	1 372 791	1 227 510
Ingående avskrivningar	-958 709	-920 310
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	<u>-52 927</u>	<u>-38 399</u>
Utgående avskrivningar	-1 011 636	-958 709
Redovisat värde	361 155	268 801

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	323 536	500 000
Årets avsättning enligt stadgar	221 300	176 700
I anspråkstagande under året	- 506 694	- 529 864
Summa:	38 142	323 536

Årets avsättning 221 300 kronor är beräknad enligt stadgarna vilket utgör 0,3 % av taxeringsvärdet av fastigheterna.

Not 8 Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

		2025-12-31	2024-12-31
Kommentar till not			
Fastighetslån	Ränteändring	2025-12-31	ränta i %
1 Swedbank	2026-11-25	8 398 740	1,39
2 Handelsbanken	2026-09-30	6 000 000	2,73
3 Handelsbanken	2026-09-30	5 487 211	2,73

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	30 973 000	30 973 000
Summa ställda säkerheter	30 973 000	30 973 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Höjning av hyra för föreningens hyresgäster planeras ske fr o m 1 januari 2026 med 579 kr/månad.
Höjning av månadsavgifter för föreningens medlemmar planeras också ske fr o m 1 januari 2026 med 171 kr/månad för stora lgh samt 144 kr/ månad för små lgh.
För fastigheternas välmående görs underhåll fortlöpande såsom målning, byte av panel etc. vilket kommer att medföra ytterligare höjningar av månadsavgifter för medlemmar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-30

Onsala

Datum framgår av den elektroniska underskriften

2026-05-04
Datum

2026-05-04
Datum

Erik Blomholt
Styrelseordförande

2026-05-04
Datum

Ing-Marie Lundberg
Styrelseledamot

2026-05-04
Datum

Kristina Pettersson
Styrelseledamot

2026-05-04
Datum

Marie Persson
Styrelseledamot

Elin Överseth
Styrelseledamot

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

Christian Jonasson
Auktoriserad revisor

Eva Marie Persson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Västra Fjordskär
c26be9a7-28db-4b06-8d8b-8301aae534f6 - 2026-05-04 12:15:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3fbd7233-7203-4ebe-9199-c035be02f588 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ING-MARIE LUNDBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Västra Fjordskär
216763a6-7172-453a-a7d3-f3ed43abf160 - 2026-05-04 12:26:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c74c5090-c2e4-4ab5-8a7c-166334047039 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Erik Ole Vilhelm Blomholt
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Västra Fjordskär
4a87bb0d-62e4-4688-9019-60e65778c7f2 - 2026-05-04 14:24:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 747199c2-311a-401a-9440-90bb72660fc9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUN KRISTINA PETTERSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Västra Fjordskär
775012ad-3661-4e49-a0f8-6434012e1799 - 2026-05-04 16:40:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f612c458-b83b-4d2f-b15e-bc01800bb02e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ELIN ÖVERSETH KARLSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Västra Fjordskär
2dfbf560-b663-4b44-80df-d56a53ffcdb2 - 2026-05-04 16:49:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0eb15583-caff-48ef-8607-b831224e4d85 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende