

Årsredovisning för

Brf Västra Fjordskär

769611-4953

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Fjordskär, 769611-4953 får härmed avge årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

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
Natalie Tenlén	suppleant
Elin Överseth	suppleant

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

Valberedning

Till valberedningen valdes efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 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

Föreningen har under 2024 fortsatt fokuserat på att kassan har god likviditet framåt. För fastigheternas välmående har underhåll gjorts fortlöpande såsom målning, byte av panel och dörrar där behovet varit akut.

Under året har föreningen gjort följande underhåll:

- " Installerat radiatorer (element) hos medlemmar och hyresgäst där de gamla slutat att fungera.
- " Service och undersökning av värmepannor har utförts i fastigheter då de inte fungerat på ett tillfredställande sätt.
- " Målning av fastigheterna OL 16 A-B, 20 A-B och 24 A-B.
- " Markarbeten har utförts på OL 8A och 22 A på grund av att marken varit underminerad och vattenfylld.

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 501 kronor fr o m 1 maj 2024.

Ny ränta hos Handelsbanken

Föreningen har fått inlåningsränta på två underhållskonton 3,80% resp. 2,15%.

Föreningen har två lån hos Handelsbanken på totalt 11 487 211 mkr med en fast ränta på 2,73% t o m september 2026, samt har kvar ett amorteringslån hos Swedbank på 8 465 000 mkr 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

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 731 878	1 629 573	1 538 806	1 529 086
Balansomslutning	41 888 262	42 788 795	43 750 883	44 251 040
Resultat efter finansiella poster	-342 490	-655 500	-367 724	-318 306
Soliditet, %	51	52	52	53
			2 024	2 023
Skuldsättning på totalyta			6 467	6 478
Sparande per kvadratmeter			121	20
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt			6 987	7 000
Räntekänslighet i kr			14	14
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt stor lgh			412	446
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt liten lgh			530	245
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter är			100	99

Upplysning vid förlust

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

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 982 190	9 425 343	676 700	-8 313 924	-655 500
Utnyttjande av yttre underhåll			-529 864		
Avsättning till yttre underhåll			176 700	-176 700	
Föreg. års resultat				-655 500	655 500
Årets resultat					-342 490
Vid årets slut	20 982 190	9 425 343	323 536	-9 146 124	-342 490

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-9 146 124
Årets resultat	-342 490
Totalt	-9 488 614
disponeras för	
Årets avsättning till yttre fond	-221 300
balanseras i ny räkning	-9 267 314
Summa	-9 488 614

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 731 878	1 629 573
Övriga rörelseintäkter	3	3 800	11 000
Summa rörelseintäkter		1 735 678	1 640 573
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-656 816	-868 640
Personalkostnader		-126 286	-147 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-716 621	-716 621
Summa rörelsekostnader		-1 499 723	-1 732 709
Rörelseresultat		235 955	-92 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 561	1 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 006	-565 155
Summa finansiella poster		-578 445	-563 364
Resultat efter finansiella poster		-342 490	-655 500
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-342 490	-655 500
Skatter			
Årets resultat		-342 490	-655 500

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 570 004	41 248 226
Inventarier	7	268 801	307 200
Summa materiella anläggningstillgångar		40 838 805	41 555 426
Summa anläggningstillgångar		40 838 805	41 555 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	9 802
Övriga fordringar		197 979	199 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 000	28 000
Summa kortfristiga fordringar		225 979	237 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		823 478	996 262
Summa kassa och bank		823 478	996 262
Summa omsättningstillgångar		1 049 457	1 233 369
SUMMA TILLGÅNGAR		41 888 262	42 788 795

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insats Brf		20 982 190	20 982 190
Yttre underhållsfond	8	323 536	676 700
Upplåtelseavgift		9 425 343	9 425 343
Summa bundet eget kapital		30 731 069	31 084 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 146 124	-8 313 924
Årets resultat		-342 490	-655 500
Summa fritt eget kapital		-9 488 614	-8 969 424
Summa eget kapital		21 242 455	22 114 809
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 925 104	8 473 294
Summa långfristiga skulder		19 925 104	8 473 294
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	11 487 211
Leverantörsskulder		28 095	51 054
Skatteskulder		506 083	481 535
Övriga skulder		4 091	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 434	180 742
Summa kortfristiga skulder		720 703	12 200 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 888 262	42 788 795

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-342 490	-655 500
Avskrivningar	716 621	716 621
	374 131	61 121
Betald skatt	24 548	11 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 679	72 212
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 128	3 583
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-24 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 807	51 436
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-35 401	-32 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 401	-32 008
Årets kassaflöde	374 406	19 428
Likvida medel vid årets början	396 262	976 834
Likvida medel vid årets slut	770 668	996 262

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

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 från 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 ianspråkstagande 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 ianspråkstaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter Fjordskär	1 470 542	1 382 812
Årsavgifter hyresgäster	261 336	246 760
Övriga intäkter	-	-
Summa	1 731 878	1 629 572

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försevningsavgifter samt överlåtelse- och pantavgifter	3 800	11 000
Summa	3 800	11 000

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt	262 395	243 688
Summa	262 395	243 688

Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Städning, renhållning	6 700	4 780
Fastighetsskötsel/grönområden	100 775	5 950
Reparation och underhåll fastigheter	76 679	391 863
Summa	184 154	402 593

Energikostnad per kvadratmeter: Varken el, värme och vatten ingår inte i årsavgifterna. Ingen vidarefakturerering har skett under året.

Föreningen har tagit i anspråk av yttre underhållsfonden med 529 864 kr, därav inte stor kostnadsföring av fastighetsunderhåll för året.

Förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lokalhyra	20 625	27 125
Förbrukningsmaterial	168	249
Kontorsmaterial	14 119	11 301
Försäkringar	54 702	46 173
Revision	31 734	41 063
Redovisning	38 810	52 635
Möteskostnader/stämman	474	4 885
Bankkostnader	9 251	1 556
Vägföreningsavgifter	28 000	28 000
Föreningsavgifter	4 970	4 970
Diverse övriga kostnader	7 414	4 402
Summa	210 267	222 359

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	678 222	678 222
Inventarier	38 399	38 399
Summa	716 621	716 621

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 465 380	47 465 380
	47 465 380	47 465 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 217 154	-5 538 932
-Årets avskrivning enligt plan	-678 222	-678 222
	-6 895 376	-6 217 154
Redovisat värde vid årets slut	40 570 004	41 248 226
Bokfört värde byggnader	27 015 961	27 684 183
Bokfört värde mark	13 554 043	13 554 043
Taxeringsvärde byggnader	46 764 000	32 491 738
Taxeringsvärde mark	27 013 000	27 187 000

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

Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 227 510	1 227 510
-Avyttringar och utrangeringar		
Vid årets slut	1 227 510	1 227 510
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-920 310	-881 911
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-38 399	-38 399
Vid årets slut	-958 709	-920 310
Redovisat värde vid årets slut	268 801	307 200

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	676 700	500 000
Årets avsättning enligt stadgar	176 700	176 700
I anspråktagande under året	-529 864	-
Summa	323 536	676 700

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

Not 9 Fastighetslån

	Ränteändring	2024-12-31	ränta i %
Fastighetslån 1 Swedbank	2026-11-25	8 473 294	1,39
Fastighetslån 2 Handelsbanken	2026-09-30	6 000 000	2,73
Fastighetslån 3 Handelsbanken	2026-09-30	5 487 211	2,73
Summa:		19 960 505	6,85

Skuld förfaller inom 5 år efter balansdagen 19 625 104

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	30 973 000	30 973 000
Summa ställda säkerheter	30 973 000	30 973 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser Inga Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Höjning av hyra för föreningens hyresgäster planeras ske fr o m 1 februari 2025 med 525 kr/månad.

För fastigheternas välmående görs underhåll fortlöpande såsom målning, byte av panel etc.

Underskrifter

Onsala 2025 - -

Erik Blomholt
Styrelseordförande

Marie Persson

Ing-Marie Lundberg

Kristina Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen

BDO Göteborg AB
Christian Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 11:53

SENT BY OWNER:

Filip Ahlström • 28.04.2025 16:49

DOCUMENT ID:

SJghdrfTylg

ENVELOPE ID:

HJ2OrGaJel-SJghdrfTylg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 - Brf Västra Fjordskär AB.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Marie Persson marie.lyskulle@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 17:57 28.04.2025 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/24) IP: 83.185.44.17
2. ING-MARIE LUNDBERG ing-marie.lundberg@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 19:13 28.04.2025 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/19) IP: 81.234.138.94
3. GUN KRISTINA PETTERSSON kickipson@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 19:27 28.04.2025 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/15) IP: 81.234.57.67
4. Erik Ole Vilhelm Blomholt erikblomholt@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 09:20 28.04.2025 23:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/25) IP: 81.234.138.51
5. Lars Christian Jonasson christian.jonasson@bdo.se	 Signed Authenticated	01.05.2025 11:53 01.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/22) IP: 31.209.35.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed