

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKAREN

726000-0448

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKAREN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Fiskaren 11 i Jönköpings kommun.

Föreningen har 72 st medlemmar fördelat på 66 lägenheter, 18 garage samt 32 parkeringsplatser.

Föreningen har två lokaler som hyrs ut till kommersiella verksamheter.

Yta upplåten med bostadsrätt, 3663 kvm

Yta upplåten med hyresrätt, 225 kvm

1 årsmöte och 12 styrelsemöten har protokollförts under året.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 116 235	1 945 366	1 823 917	1 764 979
Resultat efter finansiella poster	141 215	-71 694	8 411	110 812
Soliditet %	42	39	47	49
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	472	434	415	414
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	728	777	550	491
Skuldsättning per kvadratmeter	686	732	518	463
Sparande per kvadratmeter	109	52	62	72
Räntekänslighet %	1,54	1,79	1,33	1,18
Energikostnad per kvadratmeter	177	165	164	164
Årsavg i % av rörelseintäkten	82	81	83	86

Planerat underhåll 2025: byte av 1 tvättmaskin och besiktning av balkonger. Detta finansieras med befintliga medel. Styrelsen ser över behov av VA servisbyte/Relining 2025/2026. Detta finansieras genom ökat lån.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = Räntebärande skulder dividerat med antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = Räntebärande skulder dividerat med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt för kommersiell verksamhet.

Sparande per kvadratmeter = Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt för kommersiell verksamhet.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och årets kostnad för planerat underhåll. -/+ väsentliga intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet = Räntebärande skulder dividerat med årsvgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt och antalet kvm upplåtna med hyresrätt för kommersiell verksamhet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 100	35 440	1 287 594	542 600	-71 694
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-71 694	71 694
Avsättning till yttre fond			184 041	-184 041	
lanspråkstagande av yttre fond			-65 000	65 000	
Årets resultat					141 215
Belopp vid årets utgång	322 100	35 440	1 406 634	351 866	141 215

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	351 866
Årets resultat	141 215
<i>Summa</i>	<i>493 081</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	184 041
Balanseras i ny räkning	309 040
<i>Summa</i>	<i>493 081</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 116 235	1 945 366
Övriga rörelseintäkter		4 220	29 045
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 120 455	1 974 411
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 348 357	-1 495 932
Personalkostnader	4	-235 937	-257 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-283 586	-228 048
Summa rörelsekostnader		-1 867 880	-1 981 393
Rörelseresultat		252 575	-6 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 217	4 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 577	-68 792
Summa finansiella poster		-111 360	-64 712
Resultat efter finansiella poster		141 215	-71 694
Resultat före skatt		141 215	-71 694
Årets resultat		141 215	-71 694

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	4 556 782	4 801 411
Inventarier, verktyg och installationer	6	293 965	332 922
Övriga materiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 853 747	5 137 333

Summa anläggningstillgångar	4 853 747	5 137 333
-----------------------------	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	129	729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 393	95 433
Summa kortfristiga fordringar	98 522	96 162

Kassa och bank

Kassa och bank	458 760	217 962
Summa kassa och bank	458 760	217 962

Summa omsättningstillgångar	557 282	314 124
-----------------------------	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR	5 411 029	5 451 457
------------------	-----------	-----------

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	322 100	322 100
Reservfond	35 440	35 440
Fond för yttre underhåll	1 406 634	1 287 594
Summa bundet eget kapital	1 764 174	1 645 134

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	351 866	542 600
Årets resultat	141 215	-71 694
Summa fritt eget kapital	493 081	470 906

Summa eget kapital	2 257 255	2 116 040
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	925 000	803 144
Övriga skulder		60 422	53 510

Summa långfristiga skulder	985 422	856 654
-----------------------------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 740 811	2 044 523
Förskott från kunder	167 485	172 723
Leverantörsskulder	74 448	17 070
Skatteskulder	969	9 833
Övriga skulder	33 269	34 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 370	200 112

Summa kortfristiga skulder	2 168 352	2 478 763
-----------------------------------	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 411 029	5 451 457
---------------------------------------	------------------	------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 575	-6 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	283 586	228 048
Erhållen ränta	2 217	4 080
Erlagd ränta	-113 577	-68 792
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>424 801</i>	<i>156 354</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-2 360	46 982
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-6 699	-4 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 742	198 714
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 332 312
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 332 312
Finansieringsverksamheten		
Förändring underhållsfond balkonger	6 912	-6 010
Upptagning av lån	-	1 000 000
Amortering	-181 856	-166 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-174 944	827 134
Årets kassaflöde	240 798	-306 464
Likvida medel vid årets början	217 962	524 426
Likvida medel vid årets slut	458 760	217 962

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	1 729 512	1 589 472
Avgifter garage och parkering	123 120	123 120
Övr administrativa avgifter	33 641	14 352
Hysesintäkter kommersiella lokaler	219 528	213 264
Försäljning av överskottsel	10 434	5 158
Summa	2 116 235	1 945 366

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, bredband och basutbud digital-tv. Hushållsel ingår ej.

Not 3	Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Fjärrvärme	480 983	433 189
	Vatten och avlopp	155 674	119 756
	Fastighetsskatt	113 284	120 344
	El	52 583	87 241
	Bredband lägenheter	120 592	116 829
	Kabel TV	44 316	42 175
	Fastighetsförsäkring	86 241	81 026
	Renhållning	77 075	116 057
	Redovisningstjänster	8 000	8 000
	Revision	9 375	10 169
	Reparation och underhåll fastighet	82 567	233 094
	Reparation och underhåll mask/inv	268	286
	Förbrukningsinventarier	1 698	–
	Förbrukningsmaterial	399	–
	Kontorsmaterial	746	350
	Telefon mm	13 857	13 981
	Föreningsavgifter	6 640	6 640
	Städning	70 992	69 792
	Övriga fastighetskostnader	9 045	22 658
	Övriga kostnader	14 022	9 724
	Summa	1 348 357	1 491 311

Not 4	Löner och andra ersättningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	91 800	87 000
	Övriga anställdas löner och ersättningar	107 520	107 920
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	199 320	194 920
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	34 660	60 904
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	233 980	255 824

Föreningen har en anställd fastighetsskötare.

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 811 449	8 804 680
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	1 006 769
	Utgående anskaffningsvärden	9 811 449	9 811 449
	Ingående avskrivningar	-5 010 038	-4 793 819
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-244 629	-216 219
	Utgående avskrivningar	-5 254 667	-5 010 038
	Redovisat värde	4 556 782	4 801 411
	Taxeringsvärden:		
	Mark	23 304 000	23 304 000
	Byggnader	38 043 000	38 043 000

Det bokförda värdet av mark är 280 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	791 407	465 864
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	325 543
	Utgående anskaffningsvärden	791 407	791 407
	Ingående avskrivningar	-458 485	-446 656
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-38 957	-11 829
	Utgående avskrivningar	-497 442	-458 485
	Redovisat värde	293 965	332 922

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 240 000	4 240 000
	Summa ställda säkerheter	4 240 000	4 240 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing skuld	Amortering	Utg skuld
Stadshypotek 297635	3,45	25-05-26	596 750	68 200	528 550
Stadshypotek 301193	4,50	26-06-30	985 000	30 000	955 000
Stadshypotek 304685	3,55	25-04-30	315 005	73 592	241 413
Stadshypotek 304686	3,55	25-04-30	496 128	5 252	490 876
Stadshypotek 305114	3,45	25-06-03	454 784	4 812	449 972
SUMMERING			2 847 667	181 856	2 665 811

Summa lån 2.665.811, av dessa redovisas 925.000 som långfristig skuld och 1.740.811 som kortfristig skuld.
Av den kortfristiga skulden utgör 181.856 kr nästa års planerade amortering.

UNDERSKRIFTER

Jönköping 25-04-07

Martin Fredricson

Christer Sandin

Peder Rudenvall

Helena Forsman

Niclas Thulin

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

Sven Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Fiskaren

Organisationsnummer 726000-0448

Jag har utfört revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Fiskaren för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och för föreningens förvaltning.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om resultatdispositionen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Datum och underskrift enligt elektronisk underskrift

Sven Nilsson

Revisor

Etableringsort: Vellinge
Revisionen avslutad 2025-04-04

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

HELENA FORSMAN

61033299-8a87-4a9d-bea9-c89815ac3c53 - 2025-04-07 14:59:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8195710a-8af0-4057-b6bf-3cbd15eb9dc0 - SE

MARTIN FREDRICSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fiskaren
c88c77d4-d8fb-4873-bf6d-f4353203c3f8 - 2025-04-07 18:34:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 094cef44-78f1-493b-8745-91996cf9021f - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

DAN PEDER RUDENVALL

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fiskaren
60539e63-307d-40b4-84e3-ca312d5f918a - 2025-04-07 19:01:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 570c51fd-1d8d-429c-a1d0-4ce396681f63 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CHRISTER SANDIN

21acacb8-b66a-40f7-b914-87cf62dc338b - 2025-04-07 19:09:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bbe2eef3-a3f3-45e3-923f-41b0c446321b - SE

Niclas Alexander Thulin

dc94db83-4978-418d-8986-6437fa410bdb - 2025-04-07 19:18:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c02da508-27ad-461b-9c8a-0b98aa07809f - SE

Sven Erik Henry Nilsson

a28a6e27-1949-4918-b957-e1dee7c06665 - 2025-04-09 09:44:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 058ca342-1e00-452b-83e6-365138a994d5 - SE

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