

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen

Org.nr. 769628-3535

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I fastigheten finns 28 lägenheter, 1 garage samt 1 lokal. Den totala lägenhetsytan är 2 177 kvm, garageytan är 900 kvm samt lokalytan är 80 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF i vilken ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar bostadsrättstillägg. Taxeringsvärdet per 2024-12-31 var 56 112 000 kr, varav 46 995 000 kr avser byggnadsvärdet.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Tanum.

Styrelsen har under året haft 11 styrelsesammanträden samt haft följande sammansättning:

Daniel Jonas, ordförande

Roger Ladow, vice ordförande och kassör

Rose-Marie Muskantor, sekreterare

Otto Andersson, ledamot

Thomas Håkansson, ledamot

Maria Hägg, suppleant

Föreningen har tre bundna lån hos SEB till en genomsnittlig ränta på 2,03 %. Härtill erläggs en årlig amortering på 1 %. Dessutom har föreningen ett bundet lån till en ränta om 3,20 % med en årlig amortering på 2 %.

Under året villkorsändrades ett av föreningens tre lån som bands med en löptid om ett år och till en ränta av 3,17 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året fortsatte arbetet med att åtgärda anmärkningar enligt besiktningsprotokoll varvid det bl.a. anlades nytt tätskikt på takaltanerna på B- och C-husen samt att taken på burspråken lades om. Samtliga fasader mot Allégatan målades om.

Twist mellan före detta bostadsrättsmedlem och föreningen kommer att avgöras av domstol under 2025.

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen

Org.nr. 769628-3535

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 579 107	1 548 797	1 301 598	1 552 600
Resultat efter finansiella poster	-268 428	269 776	210 510	103 088
Soliditet (%)	74,90	75,59	75,42	75,16
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	643	515	515	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	72,4	86,1	90,7
Skuldsättning (kr/kvm)	8 269	8 037	8 121	8 205
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 992	11 655	11 777	11 898
Sparande (kr/kvm)	-6	164	145	111
Räntekänslighet (%)	18,62	22,6	22,9	18,4
Energikostnad (kr/kvm)	155	56	33	49

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2177 kvadratmeter och totalyta uppgår till 3157 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Årets underskott är ett resultat av extraordinära kostnader samt ränte- och avgiftshöjningar. Bland de extraordinära kostnaderna kan nämnas konsultarvoden och höga elkostnader. Föreningen har också fått ökade räntekostnader samt även höjningar av bland annat avgifter för vatten och avlopp.

För att bemöta de höjda kostnaderna beslöt föreningen om en avgiftshöjning på 50 % från och med tredje kvartalet 2024.

Föreningen beslutade genom en extra årsstämma om kapitaltillskott, ett beslut vilket fastställdes av Hyres- och arrendenämnden i Göteborg.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	54 425 000	25 945 000	346 176	0	110 337
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			70 848		-70 848
Årets resultat					-268 428
Belopp vid årets utgång	54 425 000	25 945 000	417 024	0	-228 939

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat 39 489

Årets resultat -268 428

-228 939

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll
enligt stadgar

168 336

Balanseras i ny räkning -397 275

-228 939

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 579 107	1 548 797
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 579 107	1 548 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-897 897	-506 054
Övriga externa kostnader	4	-233 829	-185 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 171	-247 290
Summa rörelsekostnader		-1 380 897	-938 895
Rörelseresultat		198 210	609 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 567	903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 205	-341 029
Summa finansiella poster		-466 638	-340 126
Resultat efter finansiella poster		-268 428	269 776
Resultat före skatt		-268 428	269 776
Årets resultat		-268 428	269 776

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen

Org.nr. 769628-3535

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31****TILLGÅNGAR**

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

106 186 755

105 430 692

Summa materiella anläggningstillgångar

106 186 755

105 430 692

Summa anläggningstillgångar

106 186 755

105 430 692

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

581 021

227 102

Övriga fordringar

71 622

47 700

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 714

18 647

Summa kortfristiga fordringar

668 357

293 449

Kassa och bank

Kassa och bank

695 638

1 189 452

Summa kassa och bank

695 638

1 189 452

Summa omsättningstillgångar

1 363 995

1 482 901

SUMMA TILLGÅNGAR**107 550 750****106 913 593**

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		80 370 000	80 370 000
Fond för yttre underhåll	6	417 024	346 176
Summa bundet eget kapital		80 787 024	80 716 176

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		39 489	-159 439
Årets resultat		-268 428	269 776
Summa fritt eget kapital		-228 939	110 337

Summa eget kapital		80 558 085	80 826 513
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut		15 947 063	16 208 750
Summa långfristiga skulder		15 947 063	16 208 750

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut		10 160 000	9 165 000
Leverantörsskulder		121 985	123 059
Skatteskulder		118 980	144 803
Övriga skulder		3 396	569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		641 241	444 899
Summa kortfristiga skulder		11 045 602	9 878 330

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**107 550 750****106 913 593**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		198 210	609 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		249 171	247 290
Erhållen ränta mm		11 567	903
Erlagd ränta		-478 205	-341 029
Betald inkomstskatt		-25 823	59 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-45 080	576 556
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-353 919	-12 831
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-20 989	-1 302
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 074	46 337
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		199 168	-735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-221 894	608 025
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-1 005 234	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 005 234	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		1 000 000	0
Amortering långfristiga lån		-266 686	-265 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		733 314	-265 000
Förändring av likvida medel		-493 814	343 025
Likvida medel vid årets början		1 189 452	846 427
Likvida medel vid årets slut		695 638	1 189 452

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

200

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning****2024****2023**

Hysesintäkter

1 579 105

1 298 797

Övriga intäkter

0

250 000

1 579 105

1 548 797

Not 3 Driftkostnader**2024****2023**

Reparation

69 898

47 189

Renhållning

52 751

85 943

Vatten och avlopp

120 438

53 752

Fastighetsskötsel

57 600

12 420

Fastighetsförsäkring

96 331

88 003

Digital TV

32 645

32 620

El

371 152

121 995

Övriga kostnader

97 082

64 132

897 897

506 054

Not 4 Övriga externa kostnader**2024****2023**

Fastighetsskatt

33 667

59 490

Revisionsarvode

24 375

24 375

Redovisningstjänster

31 683

37 712

Konsultarvode

26 090

9 403

Bankkostnader

2 163

1 953

Advokatkostnader

84 683

0

Övriga kostnader

31 168

52 618

233 829

185 551

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	106 914 432	106 914 432
	Inköp	1 005 234	0
	Utgående anskaffningsvärden	107 919 666	106 914 432
	Ingående avskrivningar	-1 483 740	-1 236 450
	Årets avskrivningar	-249 171	-247 290
	Utgående avskrivningar	-1 732 911	-1 483 740
	Redovisat värde	106 186 755	105 430 692
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	9 117 000	9 117 000
	Byggnader	46 995 000	46 995 000
		56 112 000	56 112 000
Not 6	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Vid årets början	346 176	275 328
	Reservering enligt stadgar	70 848	70 848
		417 024	346 176
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Företagets banklån om 26 107 063 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.			
SEB lånenummer 44650630, 8 877 750 kr, ränta 3,40%, bindningstid 2025-07-28			
SEB lånenummer 44650657, 8 877 750 kr, ränta 1,32%, bindningstid 2026-07-28			
SEB lånenummer 44650665, 7 356 563 kr, ränta 1,61%, bindningstid 2028-07-28			
SEB lånenummer 48658156, 995 000 kr, ränta 3,43%, bindningstid 2025-07-28			
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	15 947 063	16 208 750
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	10 160 000	9 165 000

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen räntekostnad	114 587	58 400
	Förutbetalda hyror	464 854	324 699
	Övriga upplupna kostnader	61 800	61 800
		641 241	444 899

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns.

Not 11 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Tanum den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Jonas
Ordförande

Otto Andersson

Roger Ladow

Jan Thomas Håkansson

Rose-Marie Muscantor

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2025 11:28

SENT BY OWNER:

Nicolas Sandberg • 28.05.2025 19:33

DOCUMENT ID:

BJg_00T4zeg

ENVELOPE ID:

SJdCupEzll-BJg_00T4zeg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 - Brf Fjällbackabrisen.pdf

12 pages

SHA-512:

fc822926d87791a355f61d6b0058fe468933c6f2178776

6b9fc4f1c69603d1377b8a27097993f42f62fb910a9cdf7

bfc0aa55623e0eee0b84ef3c11c06293b49

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Otto Andersson otto.andersson@fazer.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 20:52 28.05.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/06) IP: 185.196.4.6
2. Roger Ladow rl@ladowadvokatbyra.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 20:58 28.05.2025 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/18) IP: 188.151.58.128
3. THOMAS HÅKANSSON enyaspappa@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2025 09:13 29.05.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/18) IP: 83.187.172.84
4. Daniel Julius Jonas daniel@djonas.se	 Signed Authenticated	29.05.2025 09:26 29.05.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/19) IP: 83.250.159.226
5. ROSE-MARIE MUSKANTOR rosemarie_mg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2025 10:00 29.05.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/22) IP: 78.69.156.96
6. NICOLAS SANDBERG nicolas.sandberg@bdo.se	 Signed Authenticated	29.05.2025 11:28 29.05.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/24) IP: 217.208.47.232

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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