



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Fiskebäck 756:475	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB hos IF

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 058 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 425 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Fredriksson	Ordförande
Birgitta Ahlkvist	Styrelseledamot
Lennart Falck	Styrelseledamot
Sven Olof Grundell	Styrelseledamot
Christian Kazemi	Suppleant
Erika Schönbeck	Suppleant

Valberedning

Ann-Christine Falck
Gunilla Hirschberger
Marianne Sjölin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Maria Claesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Garage uppmärkning samt målning av parkeringsplatser

Planerade underhåll

2026 ● Plåtbyte tak och takkupor, OVK, Översyn värmesystem, Utbyggnad 5 st laddboxar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	IF
Hisservice	Kone
Teknisk förvaltning	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i RUSKA, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar sophämtning, snöskottning, föreningslokaler, kajer, gästlgh.

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker med bergvärme.

Fastigheten stod klar 2013 och består av 4 flerbostadshus.

Föreningen upplåter 46 lägenheter samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 1 st

2 rok: 14 st

3 rok: 22 st

4 rok: 8 st

5 rok: 1 st

Verksamhet i lokalerna:

Garage, yta 1.367 m², 47 p platser.

Extra förråd, yta 40 m², 12 st förråd.

*Gemensamhetsutrymmen (Ruska Samfällighetsförening):

Gästlägenhet, föreningslokal/styrelserum, grovtvättstuga, gästparkering, gator, kaj, sopsug m.m

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

* Ingen avgiftshöjning har skett från 2024-05-01.

* Fr.o.m 2024-05-01 sker uthyrning av garageplatser i föreningens garage i egen regi och administrationen hanteras av styrelsen. Ingen kö finns för närvarande.

* Elladdning sker individuellt med 2 kr per kW/h, kostnad tas ut för nyttjande av föreningens 15 st laddboxar (planeras byggas ut med 5 st nya laddboxar 2026)

Amorterat av lån med högst ränta ca 500 000kr, reducerat från 2025, med tanke på pengar till underhållsplanen.

* Omsatt lån med lägre ränta, stibor rörlig.

* Upprättat sparkonto på SBAB

* Etablerat miljöhuset permanent efter försöksår.

Förändringar i avtal

5 årigt avtal med IT/TV leverantör Telenor 2025-2030

3 årigt förvaltningsavtal (tekniskt och ekonomiskt) med SBC 2026-2028

Övriga uppgifter

Delägare ca 33% i Fiskebäcks småbåtshamn AB (inga lån endast tillgångar x miljoner kr.)

- * Bytt IT /Tv leverantör från Ownit till Telenor på fem år.
 - * Förlängt avtal med förvaltare SBC i tre år
 - * Bytt ut lampor på nöds skyltar i garage.
 - * Påbörjat byte av fasadplåt på tak och översta våningar 2025 och som fortsätter 2026.
 - * Fastställt stadgarna från 2024 och uppdaterat styrelsemedlemmar hos bolagsverket.
 - * Installerat 15 st laddboxar samt dragit nya elledningar för högre laddas.
 - * Genomfört garagemålning av p-platser.
 - * Påbörjat undersökning av golvvärme systemet.
 - * Installerat ny ventil i vårt gårdshus.
 - * Bytt cirkulationspump
 - * Bytt elsäkringar i vissa lgh 2025 och fortsätter 2026.
 - * Förebyggande underhåll, bytt och reparerat gårdslampor, 2 st enskilda dörrportsystem,
 - * Brandrondering månadsvis av Esplanad som preventivt brandskydd
 - * Startat upp föreningens hemsida hos SBC, fortsätter och införs under 2026.
 - * Genomfört två st städdagar (vår och höst)
 - * Genomfört glöggafton
 - * Genomfört årstämma.
 - * Genomfört extra informationsmöte
 - * Haft och har en aktiv trädgårdsgrupp med egen budget (10 000kr) för trädgårdsvård.
 - * Fönsterputs av fastigheter två /ggr per år (prenumeration Warmkusten AB/Glasklart)
 - * Ändrat städavtal till färre städtillfällen på sommaren.
 - * Anlitat advokat tjänst
 - * Installerat kameraövervakning
 - * Infört föreningslokal tillgänglig för alla medlemmar
 - * Analyserat olika alternativ av ett nytt inpasseringssystem med en arbetsgrupp, fortsätter 2026 inom ramen för samverkan med grann brf x 2.
 - * Deltagit på brf mässa.
 - * Genomfört middag för de som deltar i det ideella trädgårdsarbetet
 - * Infört K3 bokföringssystem där man skriver av fastigheternas enskilda delar ex portar, dörrar, fönster tak osv.
- Deltagande på samverkansmöten med grann Brf x 2 och Ruska.
- Genomfört översyn nyckel/ låsanordning entréer i samarbete med Ruska, Havet & Utsikten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 848 607	3 875 298	3 437 093	3 209 641
Resultat efter fin. poster	-1 993 948	-647 819	-710 670	1 288 803
Soliditet (%)	86	86	86	85
Yttre fond	1 104 041	1 141 457	916 265	1 025 125
Taxeringsvärde	124 142 000	135 538 000	136 099 000	136 099 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	795	811	720	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	84,9	84,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 048	8 166	8 645	9 138
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 020	6 108	6 467	6 785
Sparande / kvm totalyta, kr	171	233	245	606
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	83	55	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	15	16	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	101	98	72	66
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	2,52	1,72	-
Räntekänslighet (%)	10,12	10,07	12,01	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 54 878 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror delvis på högre avskrivningskostnader efter övergången till redovisningsmodell K3, tidigarelagt underhåll byte av plåt på tak, jurist och bevakningskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	215 760 000	-	-	215 760 000
Fond, yttre underhåll	1 141 457	-119 376	81 960	1 104 041
Balanserat resultat	-6 143 130	-530 002	-81 960	-6 755 092
Årets resultat	-649 378	649 378	-1 995 027	-1 995 027
Eget kapital	210 108 949	0	-1 995 027	208 113 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 673 132
Årets resultat	-1 995 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 960
Totalt	-8 750 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	34 579
Balanseras i ny räkning	-8 715 540

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 848 608	3 875 298
Summa rörelseintäkter		3 848 608	3 875 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 410 897	-1 383 802
Övriga externa kostnader	8	-499 764	-458 622
Personalkostnader	9	-64 243	-51 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 887 962	-1 790 016
Summa rörelsekostnader		-4 862 866	-3 683 925
RÖRELSERESULTAT		-1 014 258	191 374
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 638	19 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-981 328	-858 950
Summa finansiella poster		-979 690	-839 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 993 948	-647 819
Skatt		-1 079	-1 559
ÅRETS RESULTAT		-1 995 027	-649 378

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	240 460 480	243 039 878
Markanläggningar	12	7 731	12 879
Maskiner och inventarier	13	223 090	0
Summa materiella anläggningstillgångar		240 691 301	243 052 757
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		240 723 301	243 084 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 201	33 850
Övriga fordringar	14	677 926	831 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	-78 296	56 740
Summa kortfristiga fordringar		658 831	922 097
Kassa och bank			
Kassa och bank		300 000	0
Summa kassa och bank		300 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		958 831	922 097
SUMMA TILLGÅNGAR		241 682 131	244 006 854

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 760 000	215 760 000
Fond för yttre underhåll		1 104 041	1 141 457
Summa bundet eget kapital		216 864 041	216 901 457
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 755 092	-6 143 130
Årets resultat		-1 995 027	-649 378
Summa ansamlad förlust		-8 750 119	-6 792 508
SUMMA EGET KAPITAL		208 113 922	210 108 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 346 000	14 029 000
Summa långfristiga skulder		21 346 000	14 029 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 311 000	19 108 000
Leverantörsskulder		282 636	137 671
Skatteskulder		45 233	39 909
Övriga kortfristiga skulder		22 589	24 539
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	560 751	558 787
Summa kortfristiga skulder		12 222 209	19 868 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 682 131	244 006 854

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 014 258	191 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 887 962	1 790 016
	1 873 704	1 981 390
Erhållen ränta	1 440	19 757
Erlagd ränta	-970 920	-813 763
Betald inkomstskatt	-1 079	-1 559
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	903 145	1 185 825
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 353	-56 059
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	139 895	137 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 130 393	1 267 476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-526 506	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-526 506	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-480 000	-1 945 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-480 000	-1 945 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 888	-677 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	803 520	1 481 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	927 408	803 520

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	12,84 %
Fasader	3,21 - 5,00 %
Balkonger	5,29 %
Fönster	2,43 %
Stamledningar VA	2,36 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	6,91 %
Ventilation	4,99 %
El	2,43 %
Hissar	5,29 %
Markanläggningar	10,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 055 092	3 055 092
Hysesintäkter garage	426 717	430 695
Hysesintäkter förråd	22 184	18 130
Intäkter kabel-TV	2 528	2 604
Bredband	113 760	117 180
Vatten, moms	82 904	89 940
Elintäkter laddstolpe	4 800	57 400
Elintäkter laddstolpe moms	28 032	0
Övriga intäkter	0	8 265
Nycklar/lås vidarefakturering	3 900	7 650
Pantsättningsavgift	3 528	3 438
Överlåtelseavgift	5 843	5 612
Administrativ avgift, moms	1 813	0
Administrativ avgift	931	1 176
Vidarefakturerade kostnader	108 294	19 220
Vidarefakturerade kostnader, moms	-11 721	58 896
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	3 848 608	3 875 298

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 103	747
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 052	0
Larm och bevakning	0	375
Städning utöver avtal	13 500	11 750
Besiktningar	1 345	0
Hissbesiktning	11 637	11 258
Brandskydd	11 225	29 435
Bevakning	2 910	0
Gårdkostnader	11 091	5 501
Gemensamma utrymmen	0	18 928
Sophantering	3 952	0
Snöröjning/sandning	4 242	19 785
Serviceavtal	116 459	90 766
Förbrukningsmaterial	1 267	4 772
Summa	196 783	193 318

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 588	22 573
Källarutrymmen	675	0
Sophantering/återvinning	3 740	0
Dörrar och lås/porttele	15 427	45 542
VVS	0	21 157
Värmeanläggning/undercentral	40 464	11 896
Ventilation	16 674	0
Elinstallationer	7 421	7 060
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 453
Hissar	3 224	0
Balkonger/altaner	0	3 938
Mark/gård/utemiljö	0	12 043
Garage/parkering	1 125	0
Vattenskada	3 011	8 658
Summa	100 348	135 319

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	7 251
Ventilation	0	33 750
Hiss	0	78 375
Garage/parkering	34 579	0
Summa	34 579	119 376

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	452 133	450 032
Vatten	96 436	81 513
Sophämtning/renhållning	176 230	163 916
Summa	724 799	695 461

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 634	16 266
Kabel-TV	38 208	25 816
Bredband	86 594	61 845
Samfällighetsavgifter	138 531	115 430
Fastighetsskatt	23 420	19 175
Korr. fastighetsskatt	0	1 795
Summa	354 387	240 327

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Tele- och datakommunikation	6 608	1 820
Juridiska åtgärder	44 469	0
Inkassokostnader	1 067	997
Revisionsarvoden extern revisor	34 558	19 375
Styrelseomkostnader	900	2 175
Fritids och trivselkostnader	22 800	22 279
Föreningskostnader	6 965	11 498
Förvaltningsarvode enl avtal	326 534	334 147
Överlåtelsekostnad	6 174	6 879
Pantsättningskostnad	5 292	3 725
Administration	5 172	9 683
Konsultkostnader	38 119	44 938
Summa	499 764	458 622

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	54 801	42 000
Arbetsgivaravgifter	9 442	9 485
Summa	64 243	51 485

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	981 328	858 904
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	46
Summa	981 328	858 950

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	261 126 280	261 126 280
Årets inköp	300 926	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 427 206	261 126 280
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 086 402	-16 301 534
Årets avskrivning	-2 880 324	-1 784 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 966 726	-18 086 402
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	240 460 480	243 039 878
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 639 698</i>	<i>82 639 698</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 142 000	98 138 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	37 400 000
Summa	124 142 000	135 538 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 500	51 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 500	51 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 621	-33 473
Årets avskrivning	-5 148	-5 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 769	-38 621
Utgående restvärde enligt plan	7 731	12 879

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	225 580	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225 580	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 490	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 490	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	223 090	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 516	21 578
Momsavräkning	0	6 409
Övriga kortfristiga fordringar	29 002	0
Transaktionskonto	463 906	783 823
Borgo räntekonto	163 502	19 698
Summa	677 926	831 507

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	-142 607	1 250
Förutbet försäkr premier	22 976	21 690
Förutbet kabel-TV	0	3 722
Förutbet bredband	24 472	17 442
Upplupna intäkter	16 664	12 636
Upplupna ränteintäkter	199	0
Summa	-78 296	56 740

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	1,04 %	Löst	8 697 000
Handelsbanken	2025-10-30	3,26 %	Löst	5 999 000
Handelsbanken	2025-10-30	3,21 %	Löst	3 632 000
Handelsbanken	2026-10-30	3,90 %	5 202 000	5 202 000
Handelsbanken	2027-10-30	4,39 %	4 088 500	4 303 500
Handelsbanken	2028-10-30	4,36 %	5 038 500	5 303 500
Handelsbanken	2026-10-30	2,34 %	6 109 000	-
Handelsbanken	2027-10-30	2,48 %	6 110 000	-
Handelsbanken	2028-10-30	2,59 %	6 109 000	-
Summa			32 657 000	33 137 000
Varav kortfristig del			11 311 000	19 108 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 757 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 821	12 247
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 294	0
Uppl kostn el	44 479	49 094
Uppl kostn räntor	176 564	166 156
Uppl kostn vatten	5 280	7 740
Uppl kostnad Sophämtning	16 085	12 078
Uppl kostn bredband	963	0
Förutbet hyror/avgifter	305 265	311 472
Summa	560 751	558 787

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 787 000	45 787 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Påbörjat byte av plåt på tak under kvartal 4, 2025.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Birgitta Ahlkvist
Styrelseledamot

Lennart Falck
Styrelseledamot

Peter Fredriksson
Ordförande

Sven Olof Grundell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:

HJgk1MSqjWl

ENVELOPE ID:

SJkkGHciWx-HJgk1MSqjWl

DOCUMENT NAME:

Brf Fiskebäcks Udde, 769621-6972 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

8237c0944b3b96028c46836ede83e7ec37796e876a91af801d83f7e4f2772a28af2f9e9fc433c30239aec6153e525a8d1c4c163a083361673ea855432d21666d

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. Birgitta Ahlkvist gittan2202@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:01 01.04.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.104.101
2. PETER FREDRIKSSON petfre@me.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:06 01.04.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Stig Erik Lennart Falck falck.lennart@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:01 01.04.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.12.93
4. Olof Sven Grundell olle.grundell@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:44 01.04.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.45.165
5. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:32 01.04.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäcks Udde
Org.nr. 769621-6972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskebäcks Udde för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 11:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 08:57

DOCUMENT ID:

rk1kMrqoZx

ENVELOPE ID:

HykyzScjbl-rk1kMrqoZx

DOCUMENT NAME:

2025 Brf Fiskebäcks Udde RB.pdf

2 pages

SHA-512:

50e8270abbc778f056a97da832d3b4d2d5ba53bf116cb4a64ab6ae016c41dbe1f945e5faabbe819d202fecc28af9bdce598907f279e3a8ed4125efd54f91ec00

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	Signed Authenticated	02.04.2026 11:31 02.04.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

* 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