



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 2018-09-15 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Fiskebäck 756:475	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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 5465 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Gunnar Tage Mörkvik	Ordförande
Eva Andrén Forsmark	Styrelseledamot
Håkan Åkerblom	Styrelseledamot
Per Hultgren	Styrelseledamot
Thomas Hirschberger	Styrelseledamot
Eva Gunilla Skoglund	Suppleant
Bengt Ragnar Gabriellii	Suppleant

### Valberedning

Claes Hermansson, sammankallande  
Ove Ahlström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Maria Claesson Extern revisor Trevi Revision KB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

### Utförda historiska underhåll

2022 ● OVK-besiktning med kanalrensning

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Hisservice	Kone

### Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar GA-75 - GA78.

### 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 m<sup>2</sup>

Extra förråd, yta 40 m<sup>2</sup>

Gemensamhetsutrymmen (Ruska Samfällighetsförening):

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiftshöjning har skett fr.o.m 2023-06-01 med 5%.

Fr.o.m 2023-05-01 sker uthyrning av garageplatser i föreningens garage i egen regi och administrationen hanteras av SBC.

I energibesparande syfte har lysrörsarmatur i trappuppgångar, garage och på gården bytts ut till LED.

Utöver regelmässig amortering på 1 miljon SEK gjordes 2023-10-30 en extra amortering på 1 miljon SEK från likvida medel. Låneomsättning skedde 2023-10-30 av två lån på tillsammans 9.607.000 SEK fördelat på 4.303.500 SEK (fast 4 år, 4,39%) och 5.303.500 SEK (fast 5 år, 4,36%).

En anmälan från en boende till Miljöförvaltningen om dålig luftkvalitet i dennes lägenhet resulterade 2023-07-07 i ett föreläggande från Miljöförvaltningen att utreda ventilationssystemet med hjälp av oberoende fackman. Styrelsen anlät Bengt Dahlgren Göteborg AB, som gjorde en utredning på plats. Utredningens mätresultat visade, att "tekniskt fungerar ventilationsanläggningen utan anmärkning". 2023-09-11 kom beslut från Miljöförvaltningen att avsluta ärendet utan ytterligare åtgärder. Totala kostnader för föreningen i detta ärende uppgår till 33.476 SEK.

Porttelefoner är utbytta i uppgångarna 48 och 50.

Automatiska dörröppnare utbytta i källare/garage 48 och 52.

### Förändringar i avtal

Nytt rörligt elavtal har slutits med Vattenfall AB fr.o.m 2023-12-01.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 473 093	3 209 641	3 155 123	3 150 647
Resultat efter fin. poster	-710 670	1 288 803	-602 695	-449 157
Soliditet (%)	86	85	84	84
Yttre fond	916 265	1 025 125	903 385	781 645
Taxeringsvärde	136 099 000	136 099 000	113 999 320	113 999 320
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	721	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 645	9 138	9 877	10 124
Skuldsättning per kvm totalyta	6 419	6 785	7 334	7 517
Sparande per kvm totalyta	243	606	234	245
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	54	53	51
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	12	6	8
Energikostnad per kvm totalyta	71	66	59	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,99	-	-	-

**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 77 485 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Föreningen har under 2023 tagit över uthyrningen av p-platser i föreningens garage och hyr nu ut i egen regi, vilket ger en betydande intäktöknings. Detta genomfördes 1 maj 2023 och ger inte fullt utslag förrän 2024.

På grund av kraftigt ökade taxebundna kostnader tillsammans med ökade räntekostnader på lån beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10% från och med 1 januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	215 760 000	-	-	215 760 000
Fond, yttre underhåll	1 025 125	-230 600	121 740	916 265
Balanserat resultat	-6 604 932	1 519 403	-121 740	-5 207 268
Årets resultat	1 288 803	-1 288 803	-710 670	-710 670
<b>Eget kapital</b>	<b>211 468 997</b>	<b>0</b>	<b>-710 670</b>	<b>210 758 327</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 085 528
Årets resultat	-710 670
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 740
<b>Totalt</b>	<b>-5 917 938</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	249 204
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 668 734</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 473 093	3 209 641
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 314 605
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 473 093</b>	<b>5 524 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 348 800	-1 539 903
Övriga externa kostnader	9	-392 587	-391 330
Personalkostnader	10	-52 761	-48 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 790 016	-1 790 016
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 584 164</b>	<b>-3 769 633</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-111 071</b>	<b>1 754 612</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 684	10 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-619 283	-476 116
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-599 599</b>	<b>-465 809</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-710 670</b>	<b>1 288 803</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-710 670</b>	<b>1 288 803</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	244 842 773	246 632 789
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 842 773</b>	<b>246 632 789</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		32 000	32 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>244 874 773</b>	<b>246 664 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 880	114 195
Övriga fordringar	13	1 502 682	2 492 148
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 543 562</b>	<b>2 606 343</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 543 562</b>	<b>2 606 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>246 418 335</b>	<b>249 271 132</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		215 760 000	215 760 000
Fond för yttre underhåll		916 265	1 025 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>216 676 265</b>	<b>216 785 125</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 207 268	-6 604 932
Årets resultat		-710 670	1 288 803
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 917 938</b>	<b>-5 316 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>210 758 327</b>	<b>211 468 997</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	23 506 000	26 255 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 506 000</b>	<b>26 255 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 576 000	10 827 000
Leverantörsskulder		85 836	255 912
Skatteskulder		36 555	35 373
Övriga kortfristiga skulder		18 104	22 653
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	437 513	406 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 154 008</b>	<b>11 547 135</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>246 418 335</b>	<b>249 271 132</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-111 071</b>	<b>1 754 612</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 790 016	1 790 016
	<b>1 678 945</b>	<b>3 544 628</b>
Erhållen ränta	19 684	10 307
Erlagd ränta	-578 935	-460 996
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 119 694</b>	<b>3 093 939</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	191 234	-233 410
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-182 475	239 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 128 453</b>	<b>3 099 958</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	50	0
Amortering av lån	-2 000 050	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-871 547</b>	<b>99 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 352 591</b>	<b>2 252 632</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 481 044</b>	<b>2 352 591</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Udde har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, el, 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:

Markanläggningar	10 %
Byggnad	1 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 722 244	2 649 692
Hysesintäkter garage	287 640	0
Hysesintäkter garage, moms	114 919	311 003
Hysesintäkter förråd	22 547	30 422
Intäkter kabel-TV	2 592	0
Bredband	117 180	119 784
Vatten, moms	78 365	54 907
El	5 600	16 800
Elintäkter laddstolpe	28 400	3 300
Parkering	2 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 200	0
Pantsättningsavgift	3 108	7 004
Överlåtelseavgift	2 626	0
Övriga fakturerade kostnader moms	5 330	0
Vidarefakturerade kostnader	40 846	16 751
Vidarefakturerade kostnader, moms	38 498	0
Öres- och kronutjämning	-1	-22
<b>Summa</b>	<b>3 473 093</b>	<b>3 209 641</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	52 261
Övriga intäkter	0	2 150 424
Försäkringsersättning	0	111 921
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 314 605</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	2 100
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 676	23 635
Städning utöver avtal	15 775	15 250
Hissbesiktning	14 692	9 989
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	57 563
Brandskydd	31 344	13 763
Myndighetstillsyn	9 051	0
Gårdkostnader	6 925	6 096
Gemensamma utrymmen	14 408	3 248
Snöröjning/sandning	6 570	7 895
Serviceavtal	92 340	102 994
Förbrukningsmaterial	0	25 283
<b>Summa</b>	<b>194 780</b>	<b>267 816</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	5 143	0
Dörrar och lås/porttele	13 820	11 949
VVS	8 666	10 215
Värmeanläggning/undercentral	4 049	90 691
Ventilation	1 950	35 117
Elinstallationer	0	15 435
Tele/TV/bredband/porttelefon	19 428	31 015
Hissar	0	1 812
Mark/gård/utemiljö	0	8 984
Garage/parkering	10 527	32 369
Vattenskada	7 669	0
<b>Summa</b>	<b>71 252</b>	<b>237 587</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	45 000	85 000
Gemensamma utrymmen	204 204	0
Mark/gård/utemiljö	0	145 600
<b>Summa</b>	<b>249 204</b>	<b>230 600</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	300 043	295 517
Vatten	88 351	67 766
Sophämtning/renhållning	114 935	117 009
<b>Summa</b>	<b>503 330</b>	<b>480 292</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	78 478	76 192
Bredband	108 276	108 276
Samfällighetsavgifter	124 305	121 761
Fastighetsskatt	19 175	17 380
<b>Summa</b>	<b>330 234</b>	<b>323 609</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	1 875
Tele- och datakommunikation	0	1 820
Juridiska åtgärder	0	32 820
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	19 375
Fritids och trivselkostnader	11 181	2 707
Föreningskostnader	2 205	3 749
Förvaltningsarvode enl avtal	320 263	308 210
Överlåtelsekostnad	3 939	0
Pantsättningskostnad	2 626	0
Korttidsinventarier	0	7 544
Administration	6 600	13 231
Konsultkostnader	24 425	0
<b>Summa</b>	<b>392 587</b>	<b>391 330</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 000	42 750
Arbetsgivaravgifter	6 761	5 634
<b>Summa</b>	<b>52 761</b>	<b>48 384</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	619 275	476 050
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	66
<b>Summa</b>	<b>619 283</b>	<b>476 116</b>



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	261 177 780	261 177 780
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 177 780	261 177 780
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 544 991	-12 754 975
Årets avskrivning	-1 790 016	-1 790 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 335 007	-14 544 991
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	244 842 773	246 632 789
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 639 698</i>	<i>82 639 698</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	98 669 000	98 669 000
Taxeringsvärde mark	37 430 000	37 430 000
<b>Summa</b>	<b>136 099 000</b>	<b>136 099 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 383	17 796
Momsavräkning	4 255	0
Klientmedel	0	1 147 307
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	121 761
Transaktionskonto	386 567	0
Borgo räntekonto	1 094 477	1 205 284
<b>Summa</b>	<b>1 502 682</b>	<b>2 492 148</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Löst		0	1 450 000
Handelsbanken	Löst		0	9 157 000
Handelsbanken	2025-10-30	1,04 %	8 697 000	8 697 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,69 %	3 632 000	3 632 000
Handelsbanken	2028-10-30	4,36 %	5 303 500	0
Handelsbanken	2026-10-30	3,90 %	5 982 000	6 762 000
Handelsbanken	2027-10-30	4,39 %	4 303 500	0
SEB	2024-10-28	0,87 %	7 164 000	7 384 000
<b>Summa</b>			<b>35 082 000</b>	<b>37 082 00</b>
Varav kortfristig del			11 576 000	10 827 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 082 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	120 969	80 621
Uppl kostnad arvoden	4 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 257	0
Förutbet hyror/avgifter	311 287	325 576
<b>Summa</b>	<b>437 513</b>	<b>406 197</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 787 000	45 787 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning sker med 10% fr.o.m 2024-01-01. Ventilationsgaller/raster på fasader för inkommande luft ska rengöras/bytas.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Bengt Gabriellii  
Påskrivande suppleant

---

Eva Andrén Forsmark  
Styrelseledamot

---

Håkan Åkerblom  
Styrelseledamot

---

Lars Gunnar Tage Mörkvik  
Ordförande

---

Per Hultgren  
Styrelseledamot

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

---

Trevi Revision KB  
Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 14:28

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 07.05.2024 08:44

DOCUMENT ID:  
H1SCpHwGA

ENVELOPE ID:  
BKNRarvGC-H1SCpHwGA

DOCUMENT NAME:  
Brf Fiskebäcks Udde, 769621-6972 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN ÅKERBLOM hakerblom70@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 08:51 07.05.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/12) IP: 84.55.126.240
2. LARS MÖRKVIK lars.fiskebacksudde@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 08:59 07.05.2024 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/06) IP: 193.203.13.99
3. Eva Andrén Forsmark eandrenforsmark@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 09:29 07.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/03) IP: 84.55.126.223
4. PER HULTGREN perhultgren65@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 09:58 07.05.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/01) IP: 84.55.126.213
5. BENGT GABRIELII gabrieliibengt@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 10:50 07.05.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/01/12) IP: 84.55.126.230
6. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 14:28 07.05.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17) 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.

## 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 2023.

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 2023 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 Standards 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 Fiskebäckens udde för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

### Revisorns 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 14:28

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 07.05.2024 08:46

DOCUMENT ID:  
ByzHCBwGR

ENVELOPE ID:  
HybSRHwMA-ByzHCBwGR

DOCUMENT NAME:  
Brf Fiskebäcks udde RB 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 14:28 07.05.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17) 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.

## 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