



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Fiskebäcks Hamn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fiskebäcks Hamn med säte i Göteborg org.nr. 769620-7328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskebäck 8:8	2009-11-03	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 115

Totalt 24 objekt **2 115**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 17 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christoffer Arfwedson	Ordförande
Gunilla Ekelind	Ledamot
Göran Olander	Ledamot
Berit Blom	Ledamot
Jan Lennart Larsson	Suppleant
Kia Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Ekelind, Göran Olander och Kia Larsson.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Christoffer Arfwedson, Gunilla Ekelind, Göran Olander och Berit Blom.

Revisor har varit Malin Johannesson, från Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- För räkenskapsåret med start 2024-01-01 ökades avgifterna med 12% och ytterligare 10% 2024-07-01
- En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.
- Robotgräsklippare är installerad för att minska kostnader.
- Byte av serviceleverantör för hissarna från 2024-01-01 för väsentligt lägre kostnader.
- Uppgradering av hissarnas larmtelefoner inför att 3g-nätet stängs.
- Installation av laddstolpe på en gästplats för att möjliggöra elbil för samtliga i föreningen.
- Skapat teknikfunktion som tagit över från HSB för ökad kvalitet och lägre pris.
- Bytt avläsarna för varmvatten vilket sker vart tionde år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byggnation av övernattningsrum
- Projekt inglasning av ett antal balkonger
- Byggnation av 6 båtplatser under 2014
- Projektering, upphandling och byggnation av ytterligare balkonger 2016, samt 5-års garantiåtgärder på dessa.
- Under 2019 har JM kompletterat med nya fasadskivor runt vår fastighet efter felaktig installation.
- Generell information om fastighet/område för alla våra medlemmar finns sedan 2019 i HSB-portalen.
- Infört Individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukningen i lägenheterna. (Varmvatten sedan start)
- Möjliggjort elbilsaddning på p-platserna utomhus inklusive gästplatser.
- OVK besiktning 2022
- P- platser för gäster utökades från 2 st till 5 st under 2022.
- Uppgraderat värmesystemet och installerade värmeväxlare för fastigheten B&C samt bergvärmepumpen bytt till en effektivare inklusive två ytterligare borrhål vilket lett till lägre energiförbrukning från vintern 2023/24 och framåt.
- Ett slutet system installerat för städ- och gästrumsavlopp i pumpgropen i pannrummet 2023.
- Energideklaration enligt Boverkets regler uppdaterades 2023.
- Robotgräsklippare är installerad för att minska kostnader.
- Uppgradering av hissarnas larmtelefoner inför att 3g-nätet stängs.
- Skapat teknikfunktion som tagit över från HSB för ökad kvalitet och lägre pris.
- Bytt avläsarna för varmvatten vilket sker vart tionde år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av routrar för avläsning av el inför stängningen av 3G-nätet.
- Anti-algbehandling av taken.
- OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler.
- Anpassa plats och kärl för utökad fastighetsnära förpackningsinsamling
- Byte av hängrännor speciellt i väster.
- För att minska påverkan på föreningen av kommande byggnation i projekt Kappseglaren på grannfastigheten har möten hållits med kommunen, ägare och byggare av projektet. Skrivelser har skickats in till byggnadsnämnden på våra synpunkter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	86	147	191	196
Skuldsättning, kr/kvm	5 432	5 494	5 699	5 761	5 824
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 432	5 494	5 699	5 761	5 824
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	116	155	144	160	98
Årsavgifter, kr/kvm	760	650	571	571	571
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	84	85	84	85
Totala intäkter, kr/kvm	881	769	777	791	712
Nettoomsättning, tkr	1 841	1 607	1 611	1 625	1 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-347	-1 692	-426	-362	-286
Soliditet, %	86	86	86	86	86

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift ingår även avgift för IMD-el, IMD-vatten, informationsöverföring och balkongavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket främst beror på följande: stor avskrivning på fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner samt ökade räntekostnader. Styrelsen följer ränteutvecklingen, som under året har genererat ökade räntekostnader jämfört med föregående år, och är aktiva med att få en så bra räntenivå som möjligt på föreningens lån. Föreningens sparandelar per kvm har sedan föregående år förändrats med +78 kr/kvm. Styrelsen arbetar för att öka föreningens sparande och har bland annat höjt medlemmarnas årsavgifter med 12% fr.om. 2024-01-01, med 10% fr.om. 2024-07-01 och med +2% fr.om. 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämman beslut		
Inbetalade insatser, kr	42 999 000	0	0	42 999 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 288 000	0	0	2 288 000
Upplåtelseavgifter, kr	35 256 000	0	0	35 256 000
Underhållsfond, kr	380 903	0	450 000	830 903
S:a bundet eget kapital, kr	80 923 903	0	450 000	81 373 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 222 859	-1 691 936	-450 000	-5 364 796
Årets resultat, kr	-1 691 936	1 691 936	-347 096	-347 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 914 795	0	-797 096	-5 711 892
S:a eget kapital, kr	76 009 108	0	-347 096	75 662 011

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.



RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 914 795
Årets resultat, kr	-347 096
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 711 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 711 891
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 841 029	1 607 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 253	20 169
Summa Rörelseintäkter		1 864 282	1 627 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-880 562	-2 074 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 459	-242 348
Personalkostnader	Not 6	-89 582	-61 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-693 572	-701 063
Summa Rörelsekostnader		-1 868 175	-3 080 011
Rörelseresultat		-3 893	-1 452 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	564	5 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-343 767	-245 065
Summa Finansiella poster		-343 203	-239 097
Resultat efter finansiella poster		-347 096	-1 691 936
Resultat före skatt		-347 096	-1 691 936
Årets resultat		-347 096	-1 691 936



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	86 837 333	87 521 338
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 837 333	87 521 338
Summa Anläggningstillgångar		86 837 333	87 521 338

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	571 930	391 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 073	106 390
Summa Kortfristiga fordringar		675 003	497 608
Summa Omsättningstillgångar		675 003	497 608

Summa Tillgångar		87 512 336	88 018 946
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	78 255 000	78 255 000
Reservfond	2 288 000	2 288 000
Fond för yttre underhåll	830 903	380 903
Summa Bundet eget kapital	81 373 903	80 923 903

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 364 795	-3 222 859
Årets resultat	-347 096	-1 691 936
Summa Ansamlad förlust	-5 711 892	-4 914 795

Summa Eget kapital	75 662 011	76 009 108
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	4 190 625
Summa Långfristiga skulder		0	4 190 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 487 709	7 429 440
Leverantörsskulder		105 520	76 721
Skatteskulder		23 062	38 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 503	8 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	226 531	266 884
Summa Kortfristiga skulder		11 850 325	7 819 213

Summa Skulder		11 850 325	12 009 838
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		87 512 336	88 018 946
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 893	-1 452 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 572	701 063
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	693 572	701 063
Erhållen ränta	564	5 968
Erlagd ränta	-344 713	-233 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	345 530	-979 101
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 550	-8 930
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 211	32 657
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	339	23 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 869	-955 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 567	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 567	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-132 356	-432 356
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 356	-432 356
Årets kassaflöde	203 946	-1 387 730
Likvida medel vid årets början	336 970	1 724 700
Likvida medel vid årets slut	540 915	336 970



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på IMD	10 år
Avskrivningstid på laddbox	10 år
Avskrivningstid på balkonger	40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 420 344	1 207 800
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	112 974	115 252
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	74 880	74 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	193 800	182 675
	Hyror förbrukningsbaserad	137	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	32 000	26 800
	Övriga primära intäkter	6 894	1 897
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 841 029	1 609 304
	Hyresbortfall	0	-2 300
	<i>Summa</i>	0	-2 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 841 029	1 607 004

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 253	20 169
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 253	20 169

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-187 084	-209 570
	Snö och halk-bekämpning	-33 730	-37 753
	Reparationer	-163 623	-61 316
	Planerat underhåll	0	-1 172 502
	El	-212 694	-295 318
	Vatten	-33 178	-33 189
	Sophämtning	-48 079	-63 706
	Fastighetsförsäkring	-29 430	-28 106
	Kabel-TV och bredband	-74 252	-68 111
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 120	-38 136
	Förvaltningsavtalskostnader	-59 372	-67 247
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-880 562	-2 074 954

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-174 692	-164 004
	Administrationskostnader	-1 407	-6 950
	Extern revision	-16 875	-15 094
	Konsultkostnader	0	-43 357
	Föreningsverksamhet	-616	-365
	Övriga förvaltningskostnader	-10 869	-12 578
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-204 459	-242 348

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 975	-52 500
	Sociala avgifter	-11 607	-9 146
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-89 582	-61 646

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-692 615	-692 615
	Avskrivning på markanläggning	-957	-8 448
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-693 572	-701 063

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 561
	Ränteintäkter skattekonto	406	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	158	407
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	564	5 968

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-343 367	-244 665
	Övriga räntekostnader	-400	-400
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-343 767	-245 065

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 488 034	75 488 034
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	84 453	84 453
	Årets investeringar	9 567	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	94 582 054	94 572 487
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 051 149	-6 350 086
	Årets avskrivningar	-693 572	-701 063
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 744 721	-7 051 149
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 837 333	87 521 338
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 600 000	47 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	65 800 000	65 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 545 000	13 545 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 545 000	13 545 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	5 780	5 780
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 780	5 780
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 780	-5 780
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 780	-5 780
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	540 915	336 970
	Övriga fordringar	31 015	54 248
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	571 930	391 218

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 073	106 390
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	103 073	106 390

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	3,0%	2025-03-28	4 136 302	22 236
SE-Banken Bolån	1,22%	2025-03-28	4 190 625	22 500
Stadshypotek	3,45%	2025-03-03	3 160 782	87 620
			11 487 709	132 356

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 487 709
Kortfristig del	11 487 709
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	132 356
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	529 424
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	5 482	6 035
Övriga kortfristiga skulder	2 021	2 026
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 503	8 061

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	160 746	148 583
Upplupna räntekostnader	11 515	12 461
Övriga upplupna kostnader	54 270	105 840
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	226 531	266 884

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäcks Hamn, org.nr. 769620-7328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskebäcks Hamn för räkenskapsåret 2024.

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 och kassaflöde 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 avveckla 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskebäcks Hamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Fiskebäcks Hamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTOFFER ARFWEDSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 17:46:34



BERIT BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:06:05



GÖRAN OLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:58:21



GUNILLA EKELIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 12:10:09



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:18:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Fiskebäcks Hamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:18:32

