

Årsredovisning för
Brf Fiskmåsen nr 2 UPA
718000-1211

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fiskmåsen nr 2 UPA, 718000-1211 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1945-03-21 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2023-06-28.
Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Fiskmåsen 2. Föreningens fastighet omfattar 18 lägenheter med en yta av 891 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens mark är på 1 113 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.
Den administrativa förvaltningen har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

Fastighetens tekniska status

Förenings byggnad har byggår 1945, byggdes om år 1997 och har värdeår 1955.
Föreningen har ingen underhållsplan, men kommer under 2025 att arbeta fram en.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-04-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Filippa Markl

Andreas Göhle

Carina Lindahl Jepsen

Felicia Mäkinen

Christian Norstedt

Ledamot ordförande

Ledamot sekreterare

Ledamot kassör

Suppleant

Suppleant

Revisor: Anders Wiklund

Föreningens firma tecknas- förutom av styrelsen- av den eller de som styrelsen därtill utser.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utbetalats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dörrar rill alla lägenheterna är utbytta till säkerhetsdörrar.

Postboxar installerade som ersätter brevinkast i tidigare lägenhetsdörrar.

Kameraövervakning i källargången.

Påbörjan av systematiskt brandskyddsarbete.

Arbete avseende bortledning av dagvatten på framsidan har påbörjats.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 18st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna och överlåtelseavgift betalas av köparen.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Dispositions fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	14 745	411 349	612 102	166 307
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		22 300	144 007	-166 307
Årets resultat				-201 988
Belopp vid årets slut	14 745	433 649	756 109	-201 988

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	779 476	748 360	686 160	686 830
Resultat efter finansiella poster	-201 988	166 307	-6 654	171 197
Soliditet, %	29	32	28	28
Sparande per kr/kvm	Negativ	302	108	-
Årsavgift kr/kvm	803	801	728	-
Energikostnad kr/kvm	266	238	265	-
Räntekostnad kr/kvm	125	113	75	60
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 647	2 757	2 858	2 967
Skuldkvot	3	3	4	-
Räntekänslighet	3	3	4	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	92	95	95	94

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfonden	756 109
årets resultat	-201 989
Summa balanserat resultat	554 120
disponeras för	
yttre underhållsfond, enligt stadgarna	31 683
Kvar i dispositionsfond	522 437
Att i ny räkning överförs	554 120

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	779 476	748 360
Övriga rörelseintäkter		410	11 887
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		779 886	760 247
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-767 822	-389 086
Personal/styrelsekostnader		-13 141	-13 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 891	-102 994
Summa rörelsekostnader		-883 854	-505 426
Rörelseresultat		-103 968	254 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 276	12 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 296	-100 566
Summa finansiella poster		-98 020	-88 514
Resultat efter finansiella poster		-201 988	166 307
Årets resultat		-201 988	166 307

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 623 741	2 726 632
Summa materiella anläggningstillgångar		2 623 741	2 726 632
Summa anläggningstillgångar		2 623 741	2 726 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 768	-
Övriga fordringar		49 524	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 350	18 007
Summa kortfristiga fordringar		74 642	18 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		803 192	1 029 485
Redovisningsmedel		-	208
Summa kassa och bank		803 192	1 029 693
Summa omsättningstillgångar		877 834	1 047 700
SUMMA TILLGÅNGAR		3 501 575	3 774 332

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		14 745	14 745
Fond för yttre underhåll		433 649	411 349
Dispositionsfond		756 109	612 102
Summa bundet eget kapital		1 204 503	1 038 196
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-201 988	166 307
Summa fritt eget kapital		-201 988	166 307
Summa eget kapital		1 002 515	1 204 503
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 358 392	2 456 156
Summa långfristiga skulder		2 358 392	2 456 156
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		52 181	34 364
Leverantörsskulder		31 502	30 626
Skatteskulder		5 032	6 240
Övriga skulder		4 677	7 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	47 276	34 561
Summa kortfristiga skulder		140 668	113 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 501 575	3 774 332

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Likvida medel vid årets början	1 029 485	883 312
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	779 886	760 247
Finansiella intäkter	13 276	12 052
Minskning kortfristiga fordringar	6 888	25 308
Ökning av kortfristiga skulder	31 771	15 469
	831 821	822 516
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-780 964	-402 432
Finansiella kostnader	-111 296	-100 566
Minskning av långfristiga skulder	-97 764	-97 764
Minskning av kortfristiga skulder	-4 776	-15 470
Ökning av kortfristiga fordringar	-63 314	-18 012
	-1 058 114	-634 244
Likvida medel vid årets slut	803 192	1 029 485
Årets förändringar av likvida medel	-226 293	146 173

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter och hyror		
Hyror lokal, garage och p-plats	32 800	32 600
Årsavgifter	715 609	685 860
Bredband och kabel-TV	30 940	27 540
Summa	779 349	746 000

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	34 575	7 720
Summa	34 575	7 720

Reparationer

Löpande underhåll	305 726	17 512
Trädgård	6 780	2 686
Summa	312 506	20 198

Taxebundna kostnader

El	42 764	30 582
Värme	143 278	131 675
Vatten	50 810	49 547
Sophämtning/renhållning	25 084	33 487
Summa	261 936	245 291

Övriga driftskostnader

Försäkring	15 843	5 111
Kabel-tv	28 549	29 640
Förbrukningsinventarier	36 695	
Förbrukningsmaterial	1 597	3 393
Övrigt	9 608	16 370
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	29 339	28 302
Summa	121 631	82 816

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

730 649 356 025

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader		5 347
Datakommunikation	1 941	
Portokostnader		405
Förvaltningskostnader	30 819	23 492
Bankkostnader	1 717	1 817
Summa	34 477	31 061

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 149 739	5 149 739
	5 149 739	5 149 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 423 107	-2 320 113
-Årets avskrivning enligt plan	-102 891	-102 994
	-2 525 998	-2 423 107
Redovisat värde vid årets slut	2 623 741	2 726 632
Taxeringsvärde byggnader:	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 561 000	3 561 000
Summa	10 561 000	10 561 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	97 764	97 764
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	391 056	391 056
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 869 572	1 967 336
	2 358 392	2 456 156

Banklån	Belopp 2024-12-31	Räntesats
Swedbank Hypotek 085.426.886-9	1 065 985	4,02%
Swedbank Hypotek 295.011.621-6	607 407	4,84%
Sparbanken Rekarne 655.719.600-0	685 000	5,31%
	2 358 392	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	11 815	12 178
Upplupna kostnader:	35 461	22 383
Arvoden som betalas ut 2025 avser 2024		
Eskilstuna Energi & Miljö		
	47 276	34 561

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Fiskmåsen 2	3 680 000
--	-----------

Eventalförpliktelser

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Arbete med att göra underhållsplan för fastigheten påbörjas.

Underskrifter

Eskilstuna den

Filippa Markl

Andreas Göhle

Carina Lindahl Jepsen

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Wiklund
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2025



Arsredovisning 2024 Brf Fiskmasen nr 2.pdf

Underskrifter

2025-02-28 19:02:03 (CET)



Filippa Markl

2025-02-28 19:03:34 (CET)



Andreas Göhle

2025-02-27 15:42:43 (CET)



Carina Lindahl Jepsen

2025-03-19 10:42:58 (CET)



Anders Georg Viklund



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta underskrivade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1e50dnt55a477153055p31c5e1ad1dce07ab7361e9Lm3497b3797614711e99a394b5e075e0c0227175d133e4295b84ce69c44117040241a1Pork18pPle



Om detta kvitto

Detta kvitto bekräftar att dokumentet har underskrivits av en person som är registrerad i Assentlys system. Dokumentet har skannats in i Assentlys system och är därmed säkrat. Detta kvitto är giltigt i 12 månader från utgivningsdatumet. Om du vill verifiera dokumentets integritet kan du skanna QR-koden eller besöka <https://app.assently.com/case/verify>.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsförening Fiskmåsen, org.nr. 718000-1211

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2024- 31/12 2024 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Anders Wiklund, förtroendevald revisor.

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2025

**Rev1.pdf**

(44673 byte)

SHA-512: aceb852088936a7e185b73861225d4bfc9f21
394f82b6d8ce3d8b9140ae19623b8c036bc3ff6ecc338d
83fa6328fdd8f3c020ae216f480449f36069a13fc86c6**Underskrifter**

2025-03-19 10:47:42 (CET)

**Anders Georg Viklund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

**Undertecknandet intygas av Assently****Revisionsberättelse 2024**Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

aa63e0ed037bf479e32f6dd6991aa0fbcf035635f2ce8b0e8ce7f242a107d9ad6d7473c1b24a68ae1806fa0444e3d500a4db811158aaf0bf67ef8ddc762f6f22

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.