Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Soten Fiskarby nr 1

716444-1375

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soten Fiskarby nr 1, 716444-1375 med säte i Sotenäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning av tiden. Föreningen vill också främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en hållbar utveckling.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen. I försäkringen ingår även en olycksfallsförsäkring för alla boenden och gäster/besökare. Försäkringsbrevet finns på medlemssidorna på hemsidan.

Föreningens fastighet Sotenäs Ödby 1:51 består av 66 likadana lägenheter i parhus. Varje lägenhet har en bostadsyta på ca 61m². Skattemässigt är bostadsrättsföreningen att betrakta som äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Sotenäs kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stödmur av sten uppfördes nedanför slänten till hus 37-40 och 65-66. Muren ersatte gamla slipers som ruttnat. Arbetet var beställt och budgeterat för år 2024 men utfördes först 2025 och påverkar resultatet negativt det gångna året. En uppfräschning av vårt röda förråd vid sopsorteringen utfördes under året. Några batteridrivna verktyg i trädgårdsförrådet fick en uppdatering.

Den årliga tillsynen av fastigheten utfördes den 22 november. Även detta år framkom behov av återkommande uppmaningar kring underhållsvärme och vattenavstängning. Vid denna tillsyn ägnades extra uppmärksamhet åt förrådsdörrarnas skick.

Under året har sex bostadsrätter helt eller delvis överlåtits genom köp.

Styrelsen har under året bestått av Stig Andersson, Eva Nilsson, PG Boij, Anders Olsson och Catrine Wieslander.
Suppleanter under året har varit Pernilla Wetterskog och Håkan Kainert.

Ekonomiskt resultat

Ekonomin i föreningen är fortsatt god trots årets negativa resultat med 152 tkr för 2025. Stödmur och renovering av trappor som blev försenat under 2024 och färdigställdes först under 2025. Förändringar i planer och utförande påverkade resultatet. Utöver detta genomfördes löpande underhåll ex det röda förrådet. En mindre avgiftshöjning gjordes under 2025 för att täcka bla generellt högre kostnader allmänt. Dessutom skall vi under fyra år betala för kommande underhåll med 264 tkr för bron enl styrelsebeslut i GA5.

Årsredovisningen följer bostadsrättslagens anvisningar.

Från och med 2025 skall årsredovisningen skickas till Bolagsverket och blir därmed en offentlig handling.

Ekonomisk översikt (Tkr)

Nyckeltal	*2025-12-31*	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Nettoomsättning	2 819	2 734	2 591	2 378
Årets resultat efter finansiella poster	-152	653	536	-239
Ackumulerat resultat efter finansiella poster	-4 220	-4 069	-4 721	-5 213
Fond för yttre underhåll	2 728	2 363	1 999	1 634
Balanserat resultat	-6 949	-6 432	-6 720	-6 847
Soliditet, %	98,4	98,9	99,2	98,6
Skuldsättning per m²	0	0	0	0
Årsavgift per m²	649	630	590	551
Sparande per m²	180	268	225	161
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Energikostnad per m²	83	81	73	67
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	93	93	92	93

Upplysningar

I nyckeltalet "energikostnad per m²" ska kostnader för uppvärmning, el och vatten tas med. Då vi själva står för kostnader av uppvärmning och el så är det **endast kostnader för vatten** som tagits med.

Föreningen har inga lån så nyckeltalet "skuldsättning per m²" är noll.

Föreningen är snart 40 år och negativt resultat ha upparbetats under många år med för låga avgifter, dvs har inte avskrivningar arbetats in i avgiften. Ambitionen är att avgiften skall täcka kostnader inkl avskrivningar som skall vara ett sparande för framtida underhåll.

I balanserat resultat ingår reservation för yttre underhållsfond.

De senaste åren har avgiften höjts och vi arbetar in avskrivningarna i resultatet. Vi avsätter samma belopp som avskrivningen till underhållsfonden och avsätter dessutom likvida medel till ett räntebärande konto i banken. Den sammanlagda förlusten kommer inte kunna återhämtas och vid större underhåll ex takbyte behövs kapitaltillskott eller banklån beroende på när i tiden detta skall ske.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 695 000	2 363 631	-6 720 527	653 278
Avsättning till yttre fond		365 000	-365 000	
Disposition av föregående års resultat			653 278	-653 278
Årets resultat				-151 578
Belopp vid årets utgång	**26 695 000**	**2 728 631**	**-6 432 249**	**-151 578**

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 432 249
årets resultat	-151 578
Totalt	-6 583 827
behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	365 000
i ny räkning överföres	-6 948 827
Summa	-6 583 827

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Övriga rörelseintäkter		2 818 829	2 734 359
		2 818 829	2 734 359
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-2 556 958	-1 711 051
Personalkostnader	*2*	-106 425	-100 670
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-364 022	-364 022
Rörelseresultat		-208 576	558 616
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 998	94 662
Resultat efter finansiella poster		-151 578	653 278
Resultat före skatt		-151 578	653 278
Årets resultat		**-151 578**	**653 278**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	18 216 311	18 580 333
		18 216 311	18 580 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*5*	629 994	629 994
		629 994	629 994
Summa anläggningstillgångar		18 846 305	19 210 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 411	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 151	99 631
		163 562	99 885
Kassa och bank		4 194 704	3 934 701
Summa omsättningstillgångar		4 358 266	4 034 586
SUMMA TILLGÅNGAR		23 204 571	23 244 913

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		26 695 000	26 695 000
Fond för yttre underhåll		2 728 631	2 363 631
		29 423 631	29 058 631
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 432 249	-6 720 527
Årets resultat		-151 578	653 278
		-6 583 827	-6 067 249
Summa eget kapital		22 839 804	22 991 382
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		56 136	70 631
Övriga kortfristiga skulder		70 631	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*6*	238 000	182 900
		364 767	253 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 204 571	23 244 913

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-151 578	653 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	364 022	364 022
	212 444	1 017 300
Betald skatt	-14 495	24 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**197 949**	**1 041 808**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital, jmf fg år		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-63 677	1 946
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	125 731	57 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**260 003**	**1 101 454**
Årets kassaflöde	**260 003**	**1 101 454**
Likvida medel vid årets början	3 934 701	2 833 247
Likvida medel vid årets slut	**4 194 704**	**3 934 701**

Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 613 600	2 534 400
Intäkter Telia abonnemang	194 003	199 386
Övriga intäkter	11 226	573
	2 818 829	**2 734 359**

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	*2024-01-01- 2024-12-31*
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Skattefri bilersättning	17 405	11 650
Sociala kostnader	14 020	14 020
Summa	**106 425**	**100 670**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Samfälligheten Ödby Ö	653 268	583 242
Fiber	250 436	257 028
Vägsamfällighet	44 250	29 500
Fastighetsavgift	664 884	628 650
Fastighetsförsäkringspremier	92 045	88 393
Övr förvaltningskostnader	4 384	2 446
Juristarvode	0	14 500
Övriga driftskostnader	847 691	107 291
	2 556 958	**1 711 050**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 695 000	26 695 000
	26 695 000	26 695 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 114 667	-7 750 645
-Årets avskrivning enligt plan	-364 022	-364 022
	-8 478 689	-8 114 667
Redovisat värde vid årets slut	**18 216 311**	**18 580 333**

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	629 994	629 994
Redovisat värde vid årets slut	**629 994**	**629 994**

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Övriga upplupna kostnader	10 000	24 500
Förutbetalda medlemsavgifter	228 000	158 400
	238 000	**182 900**

Underskrifter

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-04-03

Hunnebostrand den

Catrine Wieslander

Per-Gunnar Boij

Anders Olsson

Stig Andersson

Eva Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5/4-26

Gunilla Gustafson

Helmoth Borgljung