



Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen
Fiskebäck Brygga Utsikten**

Org nr 769621-6964

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2013 – 31 december 2013

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2010-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-08.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-20.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anette Holm	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07</i>
Leif Johannesson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07</i>
Karl-Gunnar Lewerth	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07</i>
Rickard Löfström	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07</i>
Ulla Robertsson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07</i>
Per Mattsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07</i>
Ann Kärnefelt	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07</i>

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 22 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Zürich Insurance.

Revisorer

Jan Björklund	<i>ordinarie revisor</i>
Stig Svensson	<i>revisorssuppleant</i>

Valberedning

Karl Kneidinger	<i>Sammanställande</i>
Ann Undall-Behrend	
Bertil Kärnefeldt	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma

2013-06-17

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade marken (fastigheten) genom att förvärva samtliga andelar i MO Väst Nr 1 Ekonomiska Förening (769621-8390) vari fastigheten Göteborg Fiskebäck 756:473 utgjorde en tillgång. Under 2011 har den ekonomiska föreningen fusionerats in i bostadsrättsföreningen och fastighetsinnehavet har därigenom överförs till bostadsrättsföreningen.

Under 2011-2012 uppförs 3 st byggnader med 35 st lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt för föreningens räkning. Enligt uppdragsavtal genomfördes byggprojektet som totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB.

Föreningen äger 26 % av aktierna i Fiskebäck Småbåtshamn AB org.nr 556813-4703 vilken ska hyra ut båtplatser till medlemmarna i föreningen. Bolaget ägs tillsammans med grannföreningarna Brf Fiskebäck Havet (42 %) och Brf Fiskebäck Udde (32 %).

Den slutliga anskaffningskostnaden uppgick till 186 487 000 kr.

Medlemmar

Byggstart var i maj 2011. Försäljning påbörjades i november 2010 och vid 2013 års slut hade 35 st upplåtelseavtal tecknats varav 2 st med Skanska Nya hem.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtelser skett under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Bostadsrättsföreningen har den 10 augusti 2011 erhållit beslut om registrering för moms vid uthyrning av parkeringsgarage.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Lägenheter

Föreningen att upplåta 35 st lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	17	9	1

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
<i>Göteborg Fiskebäck 756:473</i>	<i>2011</i>	<i>Göteborg</i>

Fastighetens adress är Hälleflundregatan 22-28.

Bebyggelsen består av tre huskroppar i 4-5 våningar samt källare/garage under byggnad och gårdsmark. Källarplan innehållande 37 st parkeringsplatser, 1 st cykelförråd under respektive huskropp, barnvagns- och rullstolsförråd samt 2 st sopsugsrum. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3.314 kvm bostadsyta.

Bergvärmeanläggning för uppvärmning och varmvatten.

Anslutning för TV, bredband och IP-telefoni till Ownit.

Föreningen har tecknat avtal med Fastighetspartner AB för ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

Fastigheten var under entreprenadtiden fullvärdesförsäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring. Efter fullgjord entreprenad fullvärdesförsäkrades fastigheten hos Trygg Hansa.

Bygghörsförsäkring enligt 1 § lagen om bygghörsförsäkring har tecknats hos HDI Gerling Industrie Versicherung AG.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i gemensamhetsanläggningar för gård, kvartersgata, garagedfart och kaj. Därutöver kommer föreningens fastighet att delta i gemensamhetsanläggning innehållande föreningslokal, gästlägenhet, tvättstuga, källsortering och gemensamma ledningar med tillbehör. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening, (lantmäteriförättning pågår).

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer efter avslutad garantitid en underhållsplan som därefter upprättas .

Föreningens ekonomi

Nybyggda bostadshyreshus är befriade från fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren. Lättnaden börjar inkomståret efter nybyggnadsåret. Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-54 941,18 kr
Årets resultat	97 381,00 kr
Till föreningsstämmans förfogande	42 439,82 kr
<i>Styrelsen föreslår:</i>	
Reservering till underhållsfond	-100 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	-57 560,18 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer med noter.

RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Årsavgifter	2 161 568	1 517 594
Hysesintäkt garage/p-plats moms	213 916	124 320
Övriga intäkter	21 884	
Avräkning Skanska Nya Hem	0	4 087 141
	2 397 368	5 729 055

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-210 355	-36 624
Städning	-14 883	-6 426
trädgårdsinköp	-1 200	0
Snöröjning	-13 086	0
Larmtjänst	-18 745	-8 426
Serviceavtal	-8 247	0
Fastighetsel nät	-58 122	-33 477
VA	-35 284	-11 405
Sophämtning	-38 317	-18 763
Fastighetsel	-207 618	-131 750
Fastighetsförsäkring	-19 121	-8 648
Kabel TV	0	-2 292
Bredband	-86 795	-22 242
Grundavtal Fastighetspartner	-47 382	-32 809
Förbrukningsmaterial	-6 784	0
Övriga driftkostnader	-1 795	-56 183
Styrelsearvoden	-29 870	0
Revisionsarvode	-31 125	0
Övriga kostnader	-24 482	-175 384
	-853 211	-544 429

Fastighetsavgift	-11 920	-214 656
	-11 920	-214 656

RÖRELSERESULTAT	1 532 237	4 969 970
------------------------	------------------	------------------

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning byggnad	Not 1	-145 500	0
		-145 500	0

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 765	1 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 293 121	-4 909 982
	-1 289 356	-4 908 311

ÅRETS RESULTAT	97 381	61 659
-----------------------	---------------	---------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader	Not 1	121 156 063	121 301 563
Mark	Not 1	65 185 437	65 185 437
		<u>186 341 500</u>	<u>186 487 000</u>

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier i intresseföretag	Not 2	26 000	26 000
		<u>26 000</u>	<u>26 000</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

186 367 500 186 513 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto		264	0
Avräkningskonto Fastighetsparter		800 707	801 123
Avräkning HSB Göteborg		127 051	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 3	<u>32 175</u>	<u>30 335</u>
		<u>960 197</u>	<u>831 458</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 4	346 285	336 491
		<u>346 285</u>	<u>336 491</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 306 482 1 167 949

SUMMA TILLGÅNGAR

187 673 982 187 680 949

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

156 920 000 156 920 000

Fond för yttre underhåll

116 600 16 600

157 036 600 156 936 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

-54 941 -16 600

Årets resultat

97 381 61 659

42 440 45 059

SUMMA EGET KAPITAL

157 079 040 156 981 659

SKULDER

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 6

29 939 030 29 964 000

29 939 030 29 964 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

43 885 36 027

Skatteskuld

237 738 290 662

Övriga kortfristiga skulder

168 998 168 998

Förutbet. Årsavgifter och hyror

127 051 151 993

Upplupna kostnader

Not 7

78 240 87 610

655 912 735 290

SUMMA SKULDER

30 594 942 30 699 290

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

187 673 982 187 680 949

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2013-12-31 2012-12-31

Uttagna fastighetsinteckningar

29 964 000 29 964 000

Ansvarsförbindelser

inga inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens reparationsfond redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna Råd, BFNAR 2003:4.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningen följer ekonomisk plan.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	186 487 000	65 185 437
Nyanskaffning	0	0
Övertaget i samband med fusion	0	0
Omklassificeringar	0	121 301 563
Utgående anskaffningsvärde	186 487 000	186 487 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-145 500	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-145 500	0
Redovisat värde vid årets slut	186 341 500	186 487 000
Varav mark	65 185 437	65 185 437
NYANLÄGGNINGAR		
Vid årets början	0	102 805 520
Investeringar under året	0	18 496 043
Omklassificeringar	0	-121 301 563
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Redovisat värde vid årets slut	0	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 392 000	42 558 000
Taxeringsvärde mark	11 106 000	11 106 000
	56 498 000	53 664 000

Not 2

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2013-12-31	2012-12-31
Aktier i intresseföretag		
Fiskebäcks Småbåtshamn AB	26 000	26 000
(556813-4703)	26 000	26 000

Säte	Andel	Eget kapital	Resultat	Andel av eget kapital
Göteborg	26%	100 000 kr	381 206 kr	26 000 kr

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	10 470	8 649
Bredband	21 705	21 686
	<u>32 175</u>	<u>30 335</u>

Not 4

KASSA OCH BANK

Handelsbanken	346 285	336 491
	<u>346 285</u>	<u>336 491</u>

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	156 920 000	0	0	156 920 000
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	116 600	100 000	0	16 600
Summa bundet eget kapital	<u>157 036 600</u>	<u>100 000</u>	<u>0</u>	<u>156 936 600</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-54 941	-100 000	61 659	-16 600
Årets resultat	97 381	97 381	-61 659	61 659
Summa fritt eget kapital	<u>42 440</u>	<u>-2 619</u>	<u>0</u>	<u>45 059</u>
SUMMA EGET KAPITAL	157 079 040			156 981 659

Not 6

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Handelsbanken	2,72%	9 963 030	9 988 000	2014-09-01
Handelsbanken	4,46%	9 988 000	9 988 000	2015-09-01
Handelsbanken	4,77%	9 988 000	9 988 000	2017-09-01
		<u>29 939 030</u>	<u>29 964 000</u>	

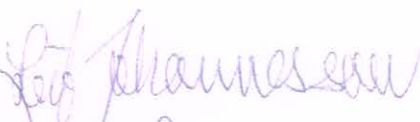
Not 7

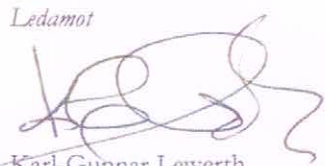
UPPLUPNA KOSTNADER

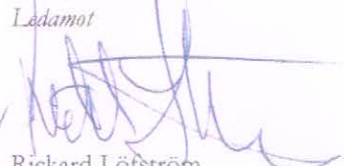
	2013-12-31	2012-12-31
Administration	17 289	6 195
El	31 512	33 137
VA	6 206	5 770
Sophämtning	6 298	6 859
Räntekostnader	7 385	0
Revision	3 000	18 000
Konsult	6 550	6 550
Personalkostnader	0	11 099
	78 240	87 610

Göteborg den 15/5 2014


Anette Holm
Ledamot

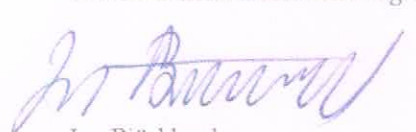

Leif Johannesson
Ledamot


Karl-Gunnar Lewerth
Ledamot


Rickard Löfström
Ledamot


Ulla Robertsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 15/5 2014


Jan Björklund
Revisor.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäck Utsikten

Bostadsrättsföreningen Brf Fiskebäck Utsikten, Org nr 769621-6964

Jag har enligt god redovisningssed granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari 2013-31 december 2013. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman

- att fastställa resultat- och balansräkningen
- att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition
- samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Göteborg den

15/5-2014

Av föreningen vald revisor
Jan Björklund