



Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen
Fiskebäck Utsikten**

Org nr 769621-6964

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2014 – 31 december 2014

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	10
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

för räkenskapsåret 1 januari 2014 - 31 december 2014

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:

Karl-Gunnar Lewerth	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07, Avgått på årsstämma 2014-05-22</i>
Ann Kärnefelt	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2013-06-07 Avgått på årsstämma 2014-05-22</i>
Anette Holm	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22</i>
Leif Johannesson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22</i>
Jens Undal-Behrend	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22</i>
Rickard Löfström	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22</i>
Ulla Robertsson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22</i>
Per Mattsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22</i>
Elisabeth Strandberg	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22</i>

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 23 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
Ann Undall-Behrend
Bertil Kärnefeldt

sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2014-05-22

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 överförts till bostadsrättsföreningen.

Under 2011-2012 uppfördes 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.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Byggstart var i maj 2011. Försäljning påbörjades i november 2010 och vid 2014 års slut hade 35 st upplåtelseavtal tecknats.

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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtelser skett under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 förlängd andrahandsuthyrning.

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

Lägenheter

Föreningen upplåter 35 st lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok,	8
3 rok,	17
4 rok,	9
6 rok,	1

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årets resultat visar ett underskott beroende på ändrad avskrivningsplan för föreningens fastighet. Den 28 april 2014 meddelade Bokföringsnämnden att så kallad progressiv avskrivning inte är en godkänd metod för avskrivning i en bostadsrättsförening. Detta innebär att BRF Fiskebäck Utsikten –

som i likhet med de flesta andra yngre föreningar som tillämpat progressiv avskrivning – måste övergå till så kallad linjär avskrivning fr. o m räkenskapsåret 2014.

För Brf Fiskebäck Utsikten betyder detta att avskrivningsbeloppet i 2014 års årsredovisning ökar från den budgeterade avskrivningen på 145 500 kr till 1 018 118 kr en skillnad på 872 618 kr.

Avskrivningar påverkar inte kassaflödet i bostadsrättsföreningen eftersom avskrivning inte innebär att pengar betalas ut från föreningen.

För föreningarnas gemensamma anläggningar inom området tillkom genom en lantmäteriförrättning samfällighetshetsföreningen Ruska 2014-10-13. Förvaltningen avser anläggningar som, sopsugsanläggningarnas rörsystem, tvättstuga, miljöhus, övernattningslägenhet, föreningslokal och styrelserum samt gator inom området.

Avtalet med Fastighetspartner avslutades och en ny ekonomisk förvaltare handlades upp i konkurrens. Valet föll på HSB (ettårsavtal).

För att få bättre kontroll över kostnader för elleverans tecknades ett femårsavtal med Din El.

Av föreningens tre lån har ett av dem bundits till fast ränta 2,42 % med förfallodag 2019-09-01.

Gemensam hemsida för området har tagits i drift med mycket information om vad som gäller för medlemmarna.

Mycket tid och energi har lagts på två-årsbesiktningen av totalentreprenaden för uppförande av våra fastigheter och bevakning av de anmärkningar som noterats.

Månadsbrev för våra medlemmar, med senaste information om vad som hänt och händer i närtid har startats.

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning

Göteborg Fiskebäck 756:473

Förvärv

2011

Kommun

Göteborg

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 HSB Göteborg ekonomisk förening för ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

Fastigheten är efter fullgjord entreprenad fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Bygghetsförsäkring enligt 1 § lagen om bygghetsförsäkring har tecknats hos HDI Gerling Industrie Versicherung AG.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i gemensamhetsanläggningar för gård, kvartersgata, garagenedfart och kaj. Därutöver ingår föreningens fastighet i gemensamhetsanläggning innehållande föreningslokal, gästlägenhet, tvättstuga, miljöhus och gemensamma ledningar för sopsugsanläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening, Ruska som förrättades 2014-10-13.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer efter avslutad garantitid en underhållsplan som därefter upprättas.

Föreningens ekonomi

Vid räkenskapsårets slut har föreningen tre lån på en summa om 29 739 270 kr i samma bank.

Fastigheten har ett taxerat markvärde. Fastigheten har typkod 310 (Hyreshusenhet, tomtmark).

Fastigheten kommer att om taxeras efter byggnationen till typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

ÅR (Kkr)	2014	2013	2012
Nettoomsättning:	2 487	2 397	5 729
Resultat efter			
Finansiella poster:	-677	97	62
Balansomslutning:	186 866	187 674	187 681
Kr/Kvm:	600	652	458
Underhållsfond:	217	117	17
Soliditet:	84%	84%	84%

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat:	- 57 559
Årets resultat :	<u>-676 987</u>
Till föreningsstämmans förfogande	- 734 546

Styrelsen föreslår:

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-834 546</u>
	-734 546

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

Brf Fiskebäck Utsikten

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 475 140	2 397 368
Summa rörelseintäkter		2 487 060	2 397 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-842 234	-792 716
Övriga externa kostnader	Not 3	-14 358	-11 920
Personalkostnader	Not 4	-120 731	-60 995
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 018 118	-145 000
Summa rörelsekostnader		-1 995 440	-1 010 631
Rörelseresultat		491 620	1 386 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 238	3 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 177 845	-1 293 121
Summa finansiella poster		-1 168 607	-1 289 356
Årets resultat	Not 8	-676 987	97 381

Brf Fiskebäck Utsikten**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	185 323 382	186 341 500
	<u>185 323 382</u>	<u>186 341 500</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i intresseföretag

Not 10	26 000	26 000
	<u>26 000</u>	<u>26 000</u>

Summa anläggningstillgångar

185 349 382	186 367 500
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 11	269 883	928 023
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	101 122	32 175
	<u>371 005</u>	<u>960 198</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13	800 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

345 304	346 285
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 516 309	1 306 483
------------------	------------------

Summa tillgångar

186 865 691	187 673 981
--------------------	--------------------

Brf Fiskebäck Utsikten

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 920 000	156 920 000
Fond för yttre underhåll		216 600	116 600
		<u>157 136 600</u>	<u>157 036 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-57 559	-54 941
Årets resultat		-676 987	97 381
		<u>-734 546</u>	<u>42 440</u>
Summa eget kapital		156 402 054	157 079 040
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	29 739 270	29 939 030
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	99 880	0
Leverantörsskulder		105 743	43 885
Skatteskulder		23 840	226 576
Övriga skulder	Not 17	202 215	180 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	292 689	205 291
		<u>724 367</u>	<u>655 912</u>
Summa skulder		30 463 637	30 594 942
Summa Eget kapital och skulder		186 865 691	187 673 981
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Panter fastighetslån		29 964 000	29 964 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Fiskebäck Utsikten

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 988 412	2 161 568
	Hyror	267 396	213 916
	Vattenintäkter	89 580	0
	Övriga intäkter	141 672	21 884
		2 487 060	2 397 368
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	249 957	225 238
	Reparationer	68 656	0
	El	197 265	265 740
	Vatten	73 267	35 284
	Sophämtning	46 846	38 317
	Övriga avgifter	22 099	0
	Förvaltningsarvoden	53 117	0
	Övriga driftskostnader	131 027	203 155
		842 234	767 734
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	11 920	11 920
	Övriga externa kostnader	2 438	0
		14 358	11 920
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	86 896	29 870
	Revisorsarvode	5 128	31 125
	Sociala kostnader	28 707	24 482
		120 731	85 477
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 018 118	145 500
		1 018 118	145 500
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	271	3 765
	Övriga ränteintäkter	8 967	0
		9 238	
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 177 845	-1 293 121
		1 177 845	-1 293 121
Not 8	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-676 987	97 381
	Resultat efter underhållspåverkan	-676 987	97 381
	Högre avskrivningar pga K2	872 618	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	195 631	97 381

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 9 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	121 301 563	121 301 563			
Årets investeringar	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 301 563	121 301 563			
Årets avskrivningar	-1 018 118	-145 500			
Utgående avskrivningar	-1 163 618	-145 500			
Bokfört värde byggnader	120 137 945	121 156 063			
Markanläggningar					
Bokfört värde mark	65 185 437	65 185 437			
Bokfört värde byggnader och mark	185 323 382	186 341 500			
Taxeringsvärde för Fiskebäck 756:473					
Byggnad - bostäder	45 392 000	45 392 000			
Mark - bostäder	11 106 000	11 106 000			
Taxeringsvärde totalt	56 498 000	56 498 000			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Aktier i Fiskebäcks Småbåtshamn AB (556813-4703)	26 000	26 000			
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	269 883	127 053			
Skattekonto	0	264			
Övrigt	0	800 706			
	269 883	928 023			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	92 615	32 175			
Upplupna intäkter	8 507	0			
	101 122	32 175			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-01-13	2015-03-31	3 mån	1,10%	800 000
					800 000
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	156 920 000	116 600	-54 941	97 381	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		100 000	-2 619	-97 381	
Årets resultat				-676 987	
Belopp vid årets slut	156 920 000	216 600	-57 560	-676 987	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	133335	2,42%	2019-09-01	9 863 150	99 880
Stadshypotek	944711	4,46%	2015-09-01	9 988 000	0
Stadshypotek	944712	4,77%	2017-09-01	9 988 000	0
				29 839 150	99 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 739 270
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 339 750

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	99 880	0
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	17 066	0
Arbetsgivaravgifter	16 151	0
Mervärdesskatt	0	11 162
Övriga kortfristiga skulder	168 998	168 998
	202 215	180 160
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 223	7 385
Övriga upplupna kostnader	124 220	70 855
Förutbetalda hyror och avgifter	165 246	127 051
	292 689	205 291

Göteborg 5/5 2015

Anette Holm

Jens Undall-Barend

Lelf Johansson

Rickard Löfström

Ulla Robertsson

Vår revisionsberättelse har 5/5-2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jan Björklund

Av föreningen vald revisor