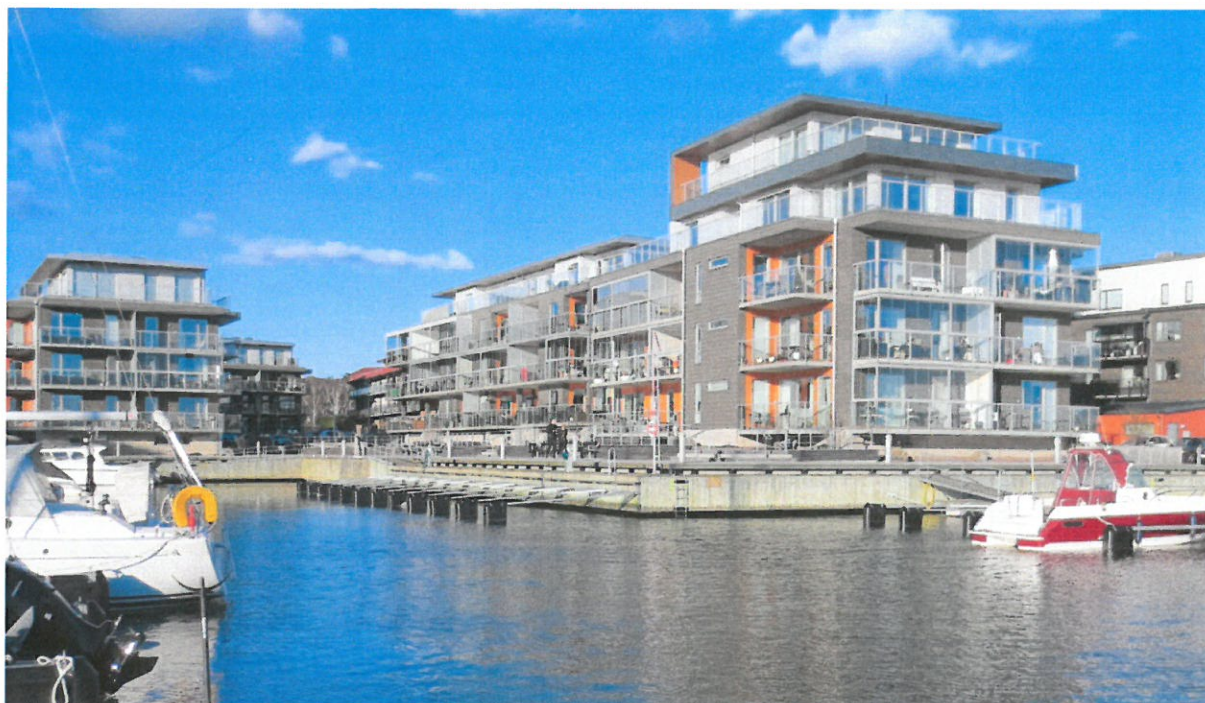




Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen
Fiskebäck Utsikten

Org nr 769621-6964

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2015 – 31 december 2015

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



Förvaltningsberättelse

för räkenskapsåret 1 januari 2015 - 31 december 2015

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag. 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

Fastigheten är efter fullgjord entreprenad fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen registrerades 2010-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-08.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-20.

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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Lägenhetsfördelning:

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

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtelser skett under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 förlängda andrahandsuthyrningar.

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

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.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulla Robertsson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2014-05-22, Avgått på årsstämma 2015-05-20</i>
Anette Holm	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Leif Johannesson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Jens Undall-Behrend	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Rickard Löfström	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Elisabeth Strandberg	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Per Mattsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Bengt Friberg	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 15 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>	<i>Vald på årsstämma 2012-05-21 Avgått på årsstämma 2015-05-20</i>
Ann Undall-Behrend		<i>Vald på årsstämma 2012-05-21 Avgått på årsstämma 2015-05-20</i>
Bertil Kärnefelt		<i>Vald på årsstämma 2012-05-21 Avgått på årsstämma 2015-05-20</i>

Lena Hultman
Malin Claesson
Ann Kärnefelt

sammankallande

Vald på årsstämma 2015-05-20

Vald på årsstämma 2015-05-20

Vald på årsstämma 2015-05-20

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2015-05-20

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Av föreningens tre lån har ett av dem bundits till fast ränta 1,50 % med förfallodag 2020-09-01.

Mycket tid och energi har lagts på två-årsbesiktning 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 fortlöpande skickats ut till medlemmarna.

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 avtal med HSB Göteborg ekonomisk förening för teknisk- och ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

Byggfelsförsäkring enligt 1 § lagen om byggfelsförsäkring har tecknats hos HDI Gerling Industrie Versicherung AG.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i gemensamhetsanläggningar för gård, kvartersgata, garagedfart och kaj. Därutöver ingår föreningens fastighet i gemensamhetsanläggning innehållande föreningslokal, gästlägenhet, grovtvättstuga, miljöhus, gästparkeringsplatser 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 upprättats i samråd med HSB.

Föreningens ekonomi

Vid räkenskapsårets slut har föreningen tre lån på en summa om 29 714 300 SEK i samma bank.

Fastigheten har ett taxeringsvärde om 56 498 000 SEK.

Fastigheten har typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Nybyggda bostadshyreshus skall betala statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för våra "lokaler" (lag om statlig fastighetsskatt). Våra lokaler utgörs av två garage som har ett taxeringsvärde på 1 192 000 kr (utgår ifrån en hyra för garagen om 213 000 kr).

Om femton år, fr o m år 2028 skall vi även betala kommunal fastighetsavgift. Vad den är vid det tillfället återstår att se då.

FLERÅRSÖVERSIKT

ÅR (Kkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning:	2 555	2 487	2 397	5 729
Resultat efter				
Finansiella poster:	-565	-677	97	62
Balansomslutning:	186 011 794	186 866	187 674	187 681
Kr/Kvm:	600	600	652	458
Underhållsfond:	317	217	117	17
Soliditet:	84 %	84 %	84 %	84 %

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat:	- 834 546
Årets resultat :	<u>-564 575</u>
Till föreningsstämmans förfogande	- 1 399 121

Styrelsen föreslår:

Disposition ur föreningens underhållsfond	- 28 239
Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll	100 000
Balanserat resultat	<u>-1 470 882</u>
	-1 399 121

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

PM angående avskrivningar på Brf Fiskebäck Utsiktens byggnader

År 2013/2014 infördes nya bokföringsregler som enligt Bokföringsnämnden, bl.a. innebär att progressiv avskrivning av byggnader inte får ske utan dessa skall istället avskrivas planerligt, dvs. med lika belopp vare år. Tanken med avskrivningarna i bokföringen är att de skall återspegla hur byggnadernas värde succesivt förbrukas över byggnadernas antagna livstid. Livstiden har i vår förening antagits vara 120 år och med en anskaffningskostnad för byggnaderna om c:a 120 mkr uppgår avskrivningsbeloppet till c:a 1 mkr per år. Detta avskrivningsbelopp utgör alltså en "fiktiv" kostnad i resultaträkningen trots att vi inte utbetalar något belopp och, pga. storleken på beloppet, resulterar detta i att resultaträkningen visar på en förlust, det gångna räkenskapsåret om c:a 560 000 kr. Bokföringsreglerna förutsätter alltså att värdet av byggnaderna efter 120 år är noll kr. Eftersom bostadsrättsföreningen genom löpande underhåll och reparationer avser att tillse att byggnaderna även i framtiden skall vara i gott skick kommer värdet av byggnaderna efter 120 år sannolikt i vart fall inte att vara noll kr, utan ett högre belopp, dvs. de bokföringsmässiga avskrivningarna ger ingen rättvisande bild av byggnadernas framtida värde och de förluster som dessa under årens lopp ger upphov till är egentligen "felaktiga".

Av betydelse för bostadsrättsföreningen är istället att årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter förslår till att betala samtliga driftskostnader, räntor och amorteringar och avsättningar för löpande underhåll och reparationer. En resultaträkning utifrån detta synsätt skulle för år 2015 se ut på detta sätt.

Intäkter	2 554 849
Driftskostnader	- 1 045 732
Räntor	- 1 055 574
Amorteringar	- 124 850
Avsättning underhåll	<u>- 100 000</u>
Vinst om c:a	228 693

Denna resultaträkning visar alltså på en vinst som kan "sparas" för framtida behov. Dessutom utgör amorteringen om c:a 125 000 kr ett visst "sparande" eftersom det ger utrymme för att vid behov ta upp nytt lån.

Enligt min mening bör avsättningen för framtida underhåll och reparationer på sikt höjas.

Tilläggas kan att regeringen har tillsatt en utredning som bl.a. skall granska aktuell avskrivningsproblematik. Denna skall redovisa sitt resultat i april nästa år.

2016-05-14

Jan Björklund

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 554 849	2 487 060
Summa rörelseintäkter		2 554 849	2 487 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-902 012	-842 234
Underhållskostnader	Not 3	-28 239	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 426	-14 358
Personalkostnader	Not 5	-76 055	-120 731
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 018 118	-1 018 118
Summa rörelsekostnader		-2 063 850	-1 995 440
Rörelseresultat		490 999	491 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 545	9 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 061 119	-1 177 845
Summa finansiella poster		-1 055 574	-1 168 607
Årets resultat	Not 9	-564 575	-676 987

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>184 305 264</u>	<u>185 323 382</u>
		184 305 264	185 323 382
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>26 000</u>	<u>26 000</u>
		26 000	26 000
Summa anläggningstillgångar		<u>184 331 264</u>	<u>185 349 382</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 12	441 846	269 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>94 630</u>	<u>101 122</u>
		536 476	371 005
Kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	800 000
Kassa och bank		344 054	345 304
Summa omsättningstillgångar		<u>1 680 530</u>	<u>1 516 309</u>
Summa tillgångar		<u>186 011 794</u>	<u>186 865 691</u>

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 920 000	156 920 000
Underhållsfond		316 600	216 600
		<u>157 236 600</u>	<u>157 136 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-834 546	-57 559
Årets resultat		-564 575	-676 987
		<u>-1 399 121</u>	<u>-734 546</u>
Summa eget kapital		155 837 479	156 402 054
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 514 540	29 739 270
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	199 760	99 880
Leverantörsskulder		142 268	105 743
Skatteskulder		23 840	23 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	49 029	202 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>244 878</u>	<u>292 689</u>
		659 775	724 367
Summa skulder		30 174 315	30 463 637
Summa Eget kapital och skulder		186 011 794	186 865 691
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Panter fastighetslån		29 964 000	29 964 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

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.

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 988 412	1 988 412
	Hyror	213 732	267 396
	Vattenintäkter	75 307	89 580
	Ovriga intäkter	277 398	141 672
		2 554 849	2 487 060
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	242 311	249 957
	Reparationer	23 246	68 656
	El	177 170	197 265
	Uppvärmning	80 111	0
	Vatten	60 587	73 267
	Sophämtning	44 523	46 846
	Ovriga avgifter	68 192	22 099
	Förvaltningsarvoden	90 567	53 117
	Ovriga driftskostnader	115 305	131 027
		902 012	842 234
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad utvändigt	6 044	0
	Markytor	22 195	0
		28 239	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	11 920	11 920
	Medlemsavgifter	10 000	0
	Övriga externa kostnader	17 506	2 438
		39 426	14 358
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 000	86 896
	Revisorsarvode	8 300	5 128
	Sociala kostnader	17 755	28 707
		76 055	120 731
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 018 118	1 018 118
		1 018 118	1 018 118
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	72	271
	Ränteintäkter skattekonto	11	0
	Ovriga ränteintäkter	5 462	8 967
		5 545	9 238
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 061 119	1 185 230
	Ovriga finansiella kostnader	0	-7 385
		1 061 119	1 177 845
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-564 575	-676 987
	Förslag till avsättning underhållsfond	-100 000	-100 000
	Förslag till disposition underhållsfond	28 239	0
	Resultat efter underhållspåverkan	-636 336	-776 987
	Högre avskrivningar pga K2	865 642	872 618
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	229 306	95 631

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	121 301 563	121 301 563			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 301 563	121 301 563			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 163 618	-145 500			
Årets avskrivningar	-1 018 118	-1 018 118			
Utgående avskrivningar	-2 181 736	-1 163 618			
Bokfört värde byggnader	119 119 827	120 137 945			
Bokfört värde mark	65 185 437	65 185 437			
Bokfört värde byggnader och mark	184 305 264	185 323 382			
Taxeringsvärde för Fiskebäck 756:473					
Byggnad - bostäder	45 392 000	45 392 000			
	45 392 000	45 392 000			
Mark - bostäder	11 106 000	11 106 000			
	11 106 000	11 106 000			
Taxeringsvärde totalt	56 498 000	56 498 000			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Aktier i Fiskebäckens småbåshamn AB (556813-4703)	26 000	26 000			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	436 025	269 883			
Skattekonto	11	0			
Övrigt	5 810	0			
	441 846	269 883			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	94 630	92 615			
Upplupna intäkter	0	8 507			
	94 630	101 122			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-01-13	2015-12-31	3 mån	0,25%	800 000
					800 000
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	156 920 000	0	216 600	-57 559	-676 987
Res disp enl. stämmobeslut			100 000	-776 987	676 987
Årets resultat					-564 575
Belopp vid årets slut	156 920 000	0	316 600	-834 546	-564 575
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	133335	2,42%	2019-09-01	9 763 270	99 880
Stadshypotek	217152	1,50%	2020-09-01	9 963 030	99 880
Stadshypotek	944712	4,77%	2017-09-01	9 988 000	0
				29 714 300	199 760
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 514 540
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 715 500

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	199 760	99 880
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	17 430	17 066
Arbetsgivaravgifter	18 253	16 151
Mervärdesskatt	13 346	0
Övriga kortfristiga skulder	0	168 998
	49 029	202 215
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 394	3 223
Övriga upplupna kostnader	70 040	124 220
Förutbetalda hyror och avgifter	172 444	165 246
	244 878	292 689

Göteborg 11/5 2016

Anette Holm

Elisabeth Strandberg

Jens Undall-Behrend

Leif Johansson

Rickard Löfström

Min revisionsberättelse har 16-05-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jan Björklund

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäck Utsikten

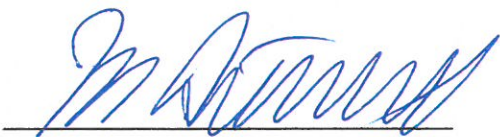
Bostadsrättsföreningen Brf Fiskebäck Utsikten, org. nr 769621-6964

Jag har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari 2015 – 31 december 2015. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman

- fastställer resultat- och balansräkningen
- godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition, samt
- ger styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg den 11 maj 2016



Av föreningen vald revisor

Jan Björklund