



Förvaltningsberättelse

för räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN

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

Föreningen äger fastigheten 756:473. Det finns i denna fastighet sammanlagt 35 st. lägenheter, 2 st. garage.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 3 314 kvm

I fastigheten finns tre bostadshus med adressen Hälleforslundregatan 22-28

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens 35 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st. 2 r o k
17 st. 3 r o k
9 st. 4 r o k
1 st. 5 r o k

Föreningen registrerades 2010-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-08, uppdaterades vid extrastämma 2018-01-31, där de lagstadgade ändringar infördes i stadgarna samt nomineringstid för styrelsemedlemmar och avskrivningarna.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-20.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Handwritten signatures and initials: AR, JB, ES, LJ.

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 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 Fiskebäcks Udde (32 %).

Den slutliga anskaffningskostnaden uppgick till 186 487 000 kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Av föreningens tre lån har ett av dem bundits till fast ränta med 1,34 %, 20170901, förfallodag 2022-09-01. Ny amortering på detta lån är 49.500 kr per år och nya lånesammanställningen med avtalade räntor från och med 20170901 är följande:

1. Skuld: 9.563.510 kr, rta 2,42%, huvudförfallodag är 20190901
2. Skuld: 9.763.270 kr, rta 1,50%, huvudförfallodag är 20200901
3. Skuld: 9.938.500 kr, rta 1,34%, huvudförfallodag är 20220901

Total skuld: 29.265.280 kr

Avtalet med den tekniska förvaltningen via HSB har sagts upp och löpte ut 2016-12-31. Ny teknisk förvaltare är SBC som anlitar esplanad för uppdraget, även jouravtalet med Gbg energi har sagt upp under kvartal 4 och nytt jouravtal tecknades via SBC-Esplanad med låsinväst, samma som övriga BRF i Fiskebäcks brygga.

Föreningen hade en ordinarie årsstämma, 17 maj, då styrelsens motion om ändring av stadgar dragits tillbaka fanns inga övriga motioner att rösta om. Beslut fattades om extrastämma för ändring av stadgar samt ny omröstning av bordlagd motion om miljöhus, då vi inväntar besked i frågan från samfällighetsföreningen: Ruskan.

En större vattenskada inträffade i hus 2 och 1 i samband med stormen: Urd, 20161226, vattennivå steg upp till 1,60 meter över normal vattennivå och havsvatten trängde in via brunn vid garageinfart, sanering och åtgärder har gjorts under kvartal 1 och 2, 2017.

Föreningen genomförde 5-års besiktningen av fastigheten med våra tre hus 16-17 november och efteråtgärder sker v.5-6 2018. Några punkter här har ej godkänts av föreningen bl.a. utebliven individuell vattenmätning samt värmeproblematiken hos medlemmarna.

Efter ombyggnad av cykelrum till 3 nya förråd samt extraförråd började föreningen att hyra ut dessa totalt 6 extraförråd under kvartal 2.

Efter inbrott i källarförråd installerades inbrottssäkra brytskydd på yttre förrådsdörrar, cykelrumsdörrar samt vid dörrar till teknikutrymmen under kvartal 3, även lås på sopluckor installerades under kvartal 3 och 4.

Månadsbrev för våra medlemmar, med senaste information om vad som hänt och händer i närtid har fortlöpande skickats ut till medlemmarna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Föreningen hade vid årets slut 60(60) medlemmar.

Av föreningens medlemslägenheter har 3(2) överlåtelser skett under året.

Under året har styrelsen inte beviljat några 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:

Bengt Friberg	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2017-05-17</i>
Anette Holm	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2017-05-17</i>
Leif Johannesson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2017-05-17</i>
Jens Undall-Behrend	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2017-05-17</i>
Elisabeth Strandberg	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2017-05-17</i>
Per Mattsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2017-05-17</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

Lena Hultman	<i>sammankallande</i>	<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Malin Claesson		<i>Vald på årsstämma 2015-05-20</i>
Ann Kärnefelt		<i>Vald på årsstämma 2016-05-25</i>

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2017-05-17

FLERÅRSÖVERSIKT

ÅR (Kkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning:	2 397	2 384	2 555	2 487	2 397
Resultat efter					
Finansiella poster:	-379	-674	-565	-677	97
Balansomslutning:	184 427	185 058	186 012	186 866	187 674
Kr/Kvm:	600	600	600	600	652
Underhållsfond:	457	389	317	217	117
Soliditet:	84 %	84 %	84 %	84 %	84 %

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	156 920 000			156 920 000
Fond för yttre underhåll	388 361	69 084	0	457 445
S:a bundet eget kapital	157 308 361	69 084	0	157 377 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 470 882	-742 892		-2 213 774
Årets resultat	-673 808	673 808	-378 685	-378 685
S:a ansamlad vinst/förlust	-2 144 690	-69 084	-378 685	-2 592 459
S:a eget kapital	155 163 671	0	-378 685	154 784 986





RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat:	- 2 213 774
Årets resultat:	<u>- 378 685</u>
Till föreningsstämmans förfogande	- 2 592 459

Styrelsen föreslår:

Disposition ur föreningens underhållsfond	0
Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll	100 000
Balanserat resultat	<u>- 2 692 459</u>
	- 2 592 459

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large signature and several smaller ones.

Bilaga

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, nytt avtal tecknades kvartal 3 2017.

Föreningen har avtal med HSB Göteborg ekonomisk förening för ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

Bygghetsförsäkring enligt 1 § lagen om bygghetsförsäkring 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 29 265 280 SEK i samma bank.

Fastigheten har ett taxeringsvärde om 56 498 000 SEK.

Fastigheten har typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Nybyggda bostadshyreshus efter 2012 är befriade från fastighetsavgift de första femton åren, lättningen börjar inkomståret efter nybyggnadsåret.

Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

AN
JUB
KJ
ES

Org Nr: 769621-6964

Styrelsen för Brf Fiskebäck Utsikten

Org.nr: 769621-6964

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

AN
jur
LJ
ES

Brf Fiskebäck Utsikten

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 396 988	2 383 504
Övriga rörelseintäkter	Not 2	175 398	126 000
Summa rörelseintäkter		2 572 386	2 509 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 054 462	-1 143 079
Underhållskostnader	Not 4	0	-30 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 118	-42 422
Personalkostnader	Not 6	-94 294	-89 974
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 018 118	-1 018 118
Summa rörelsekostnader		-2 210 991	-2 324 509
Rörelseresultat		361 395	184 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 472	2 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-742 552	-860 940
Summa finansiella poster		-740 080	-858 804
Årets resultat	Not 10	-378 685	-673 808

Av
 JFR
 LJ
 B

Brf Fiskebäck Utsikten

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11 182 269 028 183 287 146

Not 12 0 0

182 269 028 183 287 146

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 26 000 26 000

26 000 26 000

Summa anläggningstillgångar

182 295 028 183 313 146

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 793 633 421 473

Not 15 47 088 30 121

840 721 451 594

Kortfristiga placeringar

Not 16 950 000 950 000

Kassa och bank

341 554 342 804

Summa omsättningstillgångar

2 132 275 1 744 398

Summa tillgångar

184 427 303 185 057 544



 JB

 KJ

 ES

Brf Fiskebäck Utsikten

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 920 000	156 920 000
Underhållsfond		457 445	388 361
		<u>157 377 445</u>	<u>157 308 361</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 213 774	-1 470 882
Årets resultat		-378 685	-673 808
		<u>-2 592 459</u>	<u>-2 144 690</u>
Summa eget kapital		154 784 986	155 163 671
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 867 520	29 314 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	397 760	199 760
Leverantörsskulder		61 362	56 669
Skatteskulder		27 396	31 020
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 515	13 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	274 765	278 287
		<u>774 798</u>	<u>579 093</u>
Summa skulder		29 642 318	29 893 873
Summa Eget kapital och skulder		184 427 303	185 057 544

AW
 JUB
 LJ
 ES

Brf Fiskebäck Utsikten
Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

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.

AW
JS
KJ
ES

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 988 412	1 988 412
	Hyror	216 236	213 712
	Vattenintäkter	89 580	89 580
	Övriga intäkter	102 760	91 800
		2 396 988	2 383 504
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	175 398	126 000
	* Varav garantiåtgärder ersatta av Skanska	108 450	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	297 631	349 817
	Reparationer	143 754	160 693
	El	210 331	198 565
	Uppvärmning	65 423	81 039
	Vatten	39 666	65 212
	Sophämtning	54 755	63 944
	Övriga avgifter	54 625	54 846
	Förvaltningsarvoden	63 600	54 544
	Övriga driftskostnader	124 677	114 419
		1 054 462	1 143 079
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	30 916
		0	30 916
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	9 518	19 100
	Övriga externa kostnader	34 600	23 322
		44 118	42 422
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	61 500	60 000
	Revisorsarvode	10 250	8 471
	Sociala kostnader	22 544	21 503
		94 294	89 974
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 018 118	1 018 118
		1 018 118	1 018 118
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	2 472	2 136
		2 472	2 136
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	742 552	860 667
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	273
		742 552	860 940
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-378 685	-673 808
	Förslag till avsättning underhållsfond	-100 000	-100 000
	Förslag till disposition underhållsfond	0	30 916
	Resultat efter underhållspåverkan	-478 685	-742 892

AW
JF
KJ
ES

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	121 301 563	121 301 563			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 301 563	121 301 563			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 199 854	-2 181 736			
Årets avskrivningar	-1 018 118	-1 018 118			
Utgående avskrivningar	-4 217 972	-3 199 854			
Bokfört värde byggnader	117 083 591	118 101 709			
Markanläggningar					
Bokfört värde mark	65 185 437	65 185 437			
Bokfört värde byggnader och mark	182 269 028	183 287 146			
Taxeringsvärde för Fiskbäck 756:473, GA:78					
Byggnad - bostäder	51 800 000	51 800 000			
Byggnad - lokaler	1 882 000	1 882 000			
	53 682 000	53 682 000			
Mark - bostäder	21 200 000	21 200 000			
Mark - lokaler	28 000	28 000			
	21 228 000	21 228 000			
Taxeringsvärde totalt	74 910 000	74 910 000			
Not 12 Inventarier					
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Aktier i Fiskebäcks småbåtshamn AB (556813-4703)	26 000	26 000			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	790 036	419 654			
Skattekonto	3 267	1 819			
Övrigt	330	0			
	793 633	421 473			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	47 088	30 121			
	47 088	30 121			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-12-31	2018-03-31	3 mån	0,15%	800 000
HSB Göteborg	2017-12-31	2018-03-31	3 mån	0,05%	150 000
					950 000
Fastränteplacering					950 000
					950 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	133335	2,42%	2019-09-01	9 563 510	99 880
Stadshypotek	217152	1,50%	2020-09-01	9 763 270	99 880
Stadshypotek	367432	1,34%	2022-03-01	9 938 500	198 000
				29 265 280	397 760
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 867 520
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 276 480
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				29 964 000	29 964 000

Handwritten signatures and initials: "An", "TS", "ES", and other illegible marks.

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	397 760	199 760
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	13 515	13 357
	13 515	13 357
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 420	2 384
Övriga upplupna kostnader	100 753	100 950
Förutbetalda hyror och avgifter	172 592	174 953
	274 765	278 287

Göteborg 8/5 2018

Anette Holm

Bengt Foberg

Elisabeth Strandberg

Jens Undall-Behrend

Leif Johansson

Vår revisionsberättelse har ~~2018-05-08~~ avgivits beträffande denna årsredovisning

Jen Björklund

Av föreningen vald revisor

JR

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Brf Fiskebäck Utsikten, org. nr 769621-6964

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäck Utsikten

Jag har enligt god redovisningssed granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret januari 2017 - december 2017. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

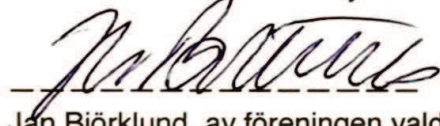
Jag rekommenderar därför föreningsstämman,

att fastställa resultat- och balansräkningen,

att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition,

samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Västra Frölunda den 7 maj 2017



Jan Björklund, av föreningen vald revisor