



Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Fiskebäck Utsikten

Org nr 769621-6964

får härmed avge

Årsredovisning

för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer

Underskrifter

ES
Th



Förvaltningsberättelse

för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019

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

Fastigheten är efter fullgjord entreprenad fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen registrerades 2010-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar uppdaterades vid extrastämma 2018-01-31, där de lagstadgade ändringar infördes i stadgarna samt nomineringstid för styrelsemedlemmar och avskrivningarna, de nya stadgarna skall genomgå två omröstningar på ordinarie föreningsstämma maj 2019 och maj 2020 och efter sista stämman har nya stadgarna vunnit laga kraft.

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 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 %).

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.

Den slutliga anskaffningskostnaden uppgick till 186 487 000 kr.

BR ES
1
[Signature]

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 (3) överlåtelse skett under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Friberg	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>
Anette Holm	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>
Bengt Hultman	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>
Jens Undall-Behrend	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>
Elisabeth Strandberg	<i>ledamot</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>
Christoffer Claesson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>
Annika Lorentsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>

Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör, två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 13 st. protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer

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

Valberedning

Stig Svensson	<i>sammankallande</i>	<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>
Mats Rundgren		<i>Vald på årsstämma 2019-05-22</i>

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2019-05-22

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'ES' and another that looks like '2'.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Av föreningens tre lån har ett av dem bundits i 5 år till fast ränta med 0,91 %, 20190901, förfallodag 2024-09-01. Ny amortering på detta lån är 99.880 kr per år och nya lånesammanställningen med avtalade räntor från och med 20190901 är följande:

1. Skuld: 9 363 750 kr, rta 0,91%, huvudförfallodag är 20240901
2. Skuld: 9 563 510 kr, rta 1,50%, huvudförfallodag är 20200901
3. Skuld: 9 542 500 kr, rta 1,34%, huvudförfallodag är 20220301

Total skuld: 28 469 760 kr, Årlig amortering: 397 760 kr

På ordinarie föreningsstämma 2018 beslutades om investering av laddstationer för elbilar. Installationer gjordes i hus nr 2 och hus nr 3 under sommaren respektive hösten. Från förbindelsepunkt bekostar medlem själv dragning till aktuell garageplats.

Föreningen genomförde efterbesiktning av 5-års besiktningen av fastigheten med våra tre hus 2018-08-31 med efterföljande åtgärder v.5-6 2019.

Några punkter har fortfarande ej godkänts av föreningen bl.a. utebliven individuell vattenmätning samt värmeproblematiken hos medlemmarna.

En mindre miljöstation har inrättats på garageplats 1 i hus nr 2 avseende emballage, plastförpackningar och tidningar. En inhägnad har byggts under våren 2019 för att brandskydd skall godkännas.

Vattenskador i tre lägenheter i hus 3 har upptäckts och föreningen och Skanska har arbetat med att lösa vatteninträngning, ärendet fortsätter in i nästa verksamhetsår och avslutades våren 2019. Drabbade medlemmar har erhållit ersättning från Skanska.

Ny hemsida har tagits fram av styrelsen och all aktuell information till medlemmars anslås numer Via den nya hemsidan.

Plåtar vid takfot har fått omfattande skador och har reklamerats till Skanska, ärendet är omfattande och föreningen hävdar felaktigt materialval enligt reklamationen, detta problem är lika för de andra husen i Fiskebäcks brygga och samarbete i detta ärende efterfrågas.

Föreningens underhållsplan som skapats av HSB uppdateras kontinuerligt av styrelsen så att den skall överensstämma med verkligt slitage och åtgärder i vår fastighet.

Under året har arbetet med att utreda eventuellt införskaffande av solceller till våra tak, utredning Under hösten 2019 och offerter för detta väntas in under våren 2020.

Spolning av stammar i källare och delar av lägenheterna enligt UH plan.

OVK-besiktning samt rengöring ventilation. Don har genomförts i respektive lägenhet.

12 3
jur ES

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.

Föreningens tekniska förvaltning sköts av SBC-Esplanad.

Bygghörsäkring enligt 1 § lagen om bygghörsäkring 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 28 469 760 SEK i samma bank.

Fastigheten Fiskebäck 756:473, har ett taxeringsvärde om 89 599 000 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.

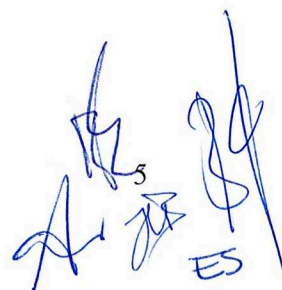
4

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2 019</u>	<u>2 018</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>	<u>2 015</u>
Resultat och ställning, tkr					
Nettoomsättning	2 411	2 406	2 397	2 384	2 555
Resultat efter finansiella poster	-591	-323	-379	-674	-565
Balansomslutning	182 869	183 740	184 427	185 058	186 012
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	600	600	600	600	600
Fond för yttre underhåll	657	557	457	389	317
Soliditet i %	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	0	0	156 920 000
Fond för yttre underhåll	557 445	100 000	0	657 445
S:a bundet eget kapital	157 477 445	100 000	0	157 577 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 692 459	-423 151	0	-3 115 611
Årets resultat	-323 151	323 151	-591 230	-591 230
S:a ansamlad vinst/förlu:	-3 015 611	-100 000	-591 230	-3 706 841
S:a eget kapital	154 461 834	0	-591 230	153 870 604



RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 3 115 611
Årets resultat	- <u>591 230</u>
Till föreningsstämmans förfogande	- 3 706 841

Styrelsen föreslår

Disposition ur föreningens underhållsfond	-17 500
Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll	100 000
Balanserat resultat	- <u>3 789 341</u>
	- 3 706 841

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

6
ES

Styrelsen för Brf Fiskebäck Utsikten

Org.nr: 769621-6964

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Brf Fiskebäck Utsikten

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 411 236	2 406 244
Övriga rörelseintäkter	Not 2	27 515	0
Summa rörelseintäkter		2 438 751	2 406 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 406 522	-1 060 767
Underhållskostnader	Not 4	-17 500	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 450	-44 312
Personalkostnader	Not 6	-96 461	-94 268
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 024 341	-1 024 341
Summa rörelsekostnader		-2 579 274	-2 223 688
Rörelseresultat		-140 523	182 556
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 000	2 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-454 707	-508 580
Summa finansiella poster		-450 707	-505 707
Årets resultat	Not 10	-591 230	-323 151

Brf Fiskebäck Utsikten**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 180 282 580 181 306 921

Inventarier

Not 12 0 0

180 282 580 181 306 921

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 26 000 26 000

26 000 26 000

Summa anläggningstillgångar

180 308 580 181 332 921**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 1 163 0

Övriga fordringar

Not 15 933 696 767 553

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 34 586 48 066

969 445 815 619

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 250 000 1 250 000

Kassa och bank

341 254 341 554

Summa omsättningstillgångar

2 560 699 2 407 173**Summa tillgångar****182 869 279 183 740 094**

Brf Fiskebäck Utsikten**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

156 920 000

156 920 000

Underhållsfond

657 445

557 445

157 577 445

157 477 445

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 115 611

-2 692 459

Årets resultat

-591 230

-323 151

-3 706 841

-3 015 611

Summa eget kapital

153 870 604**154 461 834****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

28 072 000

28 469 760

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

397 760

397 760

Leverantörsskulder

140 332

92 353

Skatteskulder

15 400

27 396

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

14 055

13 743

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

359 127

277 248

926 674

808 500

Summa skulder

28 998 674**29 278 260****Summa Eget kapital och skulder****182 869 279****183 740 094**

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 21,4 % 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.

AN ES 10
107

Brf Fiskebäck Utsikten		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Noter			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 988 412	1 988 412
	Hyrer	224 884	219 892
	Vattenintäkter	89 580	89 580
	Övriga intäkter	108 360	108 360
		2 411 236	2 406 244
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	27 515	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	301 321	341 296
	Reparationer	208 701	136 459
	El	293 913	256 373
	Vatten	53 712	51 530
	Sophämtning	84 934	41 697
	Övriga avgifter	69 351	68 524
	Förvaltningsarvoden	85 296	57 100
	Övriga driftskostnader	309 294	107 788
		1 406 522	1 060 767
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	17 500	0
		17 500	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	13 878	13 698
	Övriga externa kostnader	20 572	30 614
		34 450	44 312
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	64 398	62 500
	Revisorsarvode	10 733	10 427
	Sociala kostnader	21 330	21 341
		96 461	94 268
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 024 341	1 024 341
		1 024 341	1 024 341
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	4 000	2 873
		4 000	2 873
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	454 707	508 580
		454 707	508 580
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-591 230	-323 151
	Avsättning till underhållsfond	-100 000	-100 000
	Disposition ur underhållsfond	17 500	0
	Resultat efter underhållspåverkan	-673 730	-423 151

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	121 363 797	121 301 563			
Årets investeringar	0	62 234			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 363 797	121 363 797			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 242 313	-4 217 972			
Årets avskrivningar	-1 024 341	-1 024 341			
Utgående avskrivningar	-6 266 654	-5 242 313			
Bokfört värde byggnader	115 097 143	116 121 484			
Bokfört värde mark	65 185 437	65 185 437			
Bokfört värde byggnader och mark	180 282 580	181 306 921			
Taxeringsvärde för Fiskebäck 756:473, GA:78 (lokal)					
Byggnad - bostäder	59 199 000	51 800 000			
Byggnad - lokaler	693 000	1 882 000			
	59 892 000	53 682 000			
Mark - bostäder	30 400 000	21 200 000			
Mark - lokaler	33 000	28 000			
	30 433 000	21 228 000			
Taxeringsvärde totalt	90 325 000	74 910 000			
Not 12 Inventarier					
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Aktier i Fiskebäcks Småbåtshamn AB	26 000	26 000			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	1 163	0			
	1 163	0			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	905 073	751 285			
Skattekonto	28 623	16 172			
Övrigt	0	96			
	933 696	767 553			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	34 433	48 066			
Upplupna intäkter	153	0			
	34 586	48 066			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2020-01-01	2019-12-31	3 mån	0,20%	800 000
HSB Göteborg	2019-10-31	2020-01-31	3 mån	0,20%	450 000
					1 250 000
Fastränteplacering					
					1 250 000
					1 250 000

12

Brf Fiskebäck Utsikten

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut		Nästa års
Stadshypotek	Lånenummer	amortering
Stadshypotek	217152	99 880
Stadshypotek	367432	198 000
Stadshypotek	521169	99 880
	Ränta	
	1,50%	
	1,34%	
	0,91%	
	Konv.datum	
	2020-09-01	
	2022-03-01	
	2024-09-01	
	Belopp	
	9 563 510	
	9 542 500	
	9 363 750	
	28 469 760	397 760
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		28 072 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		26 480 960
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	29 964 000	29 964 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	397 760	397 760
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	14 055	13 743
	14 055	13 743
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	990	1 402
Övriga upplupna kostnader	181 816	103 606
Förutbetalda hyror och avgifter	176 321	172 240
	359 127	277 248

Göteborg 11/5 2020

Anette Holm

Bengt Friberg

Bengt Hultman

Elisabeth Strandberg

Jens Undall-Behrend

Vår revisionsberättelse har 11/5-20 laggivits beträffande denna årsredovisning

Agneta Björklund
Av föreningen vald revisor13
ES

REVISIONSBERÄTTELSE

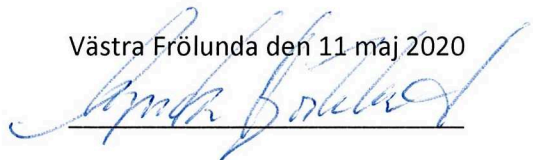
Bostadsrättsföreningen Brf Utsikten, org nr 769621-6964

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäck Utsikten

Jag har enligt god redovisningssed granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1/1 2019 – 31/12 2019. 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 balansräkning,
att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition,
samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Västra Frölunda den 11 maj 2020



Agneta Björklund, av föreningen vald revisor