

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fiskebäcks Udde



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Udde

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ruska. Samfälligheten förvaltar Fiskebäck Ga:75 - Ga:78.

Styrelsen

Anita E Bengtson Schachtschabel	Ledamot
Sven Olof Grundell	Ledamot
Ralf Ingemar Hansson	Ledamot
Agneta Birgitta Mörkvik	Ledamot

Martin Stefan Hansson	Suppleant
Franz Anton Eugen Kriegl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Auktoriserad revisor	Trevi Revision KB
----------------	----------------------	-------------------

Valberedning

Håkan Athley
Bente Erlandsson
Tomas Nordlund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-15. Extra stämma hölls med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Fiskebäck 756:475	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

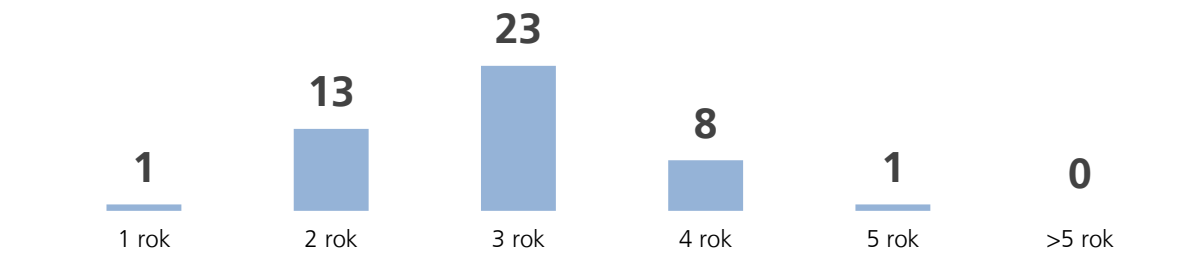
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 465 m², varav 4 058 m² utgör lägenhetsyta och 1 407 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 10 källarförråd samt garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	1 367 m ²	2023-04-30
Gemensamhetslokal	40 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Ruska Samfällighetsförening

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Fastighetens adress är Hälleflundregatan 42-52.

Bygghuset består av fyra huskroppar i 4 våningsplan samt källare/garage. Källarplan innehållande förråd, garageplatser (finns även möjlighet hyra garageplats för laddning av elbil), cykel- och barnvagnsförråd samt sopsugsrum. Ytterligare ett cykelförråd finns i fristående gårdshus.

Anslutning för tv, bredband och IP-telefoni via Ownit.

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

Föreningens fastighet har via Ruska Samfällighetsförening del i gemensamhetsanläggningar för kvartersgata, kaj, föreningslokal, styrelserum, gästlägenhet, grovtvättstuga, gästparkeringsplatser, gårdshus och sopsugsanläggning.

Föreningens ekonomi

Beslut har tagits om att årsavgifterna ska höjas med en procent årligen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

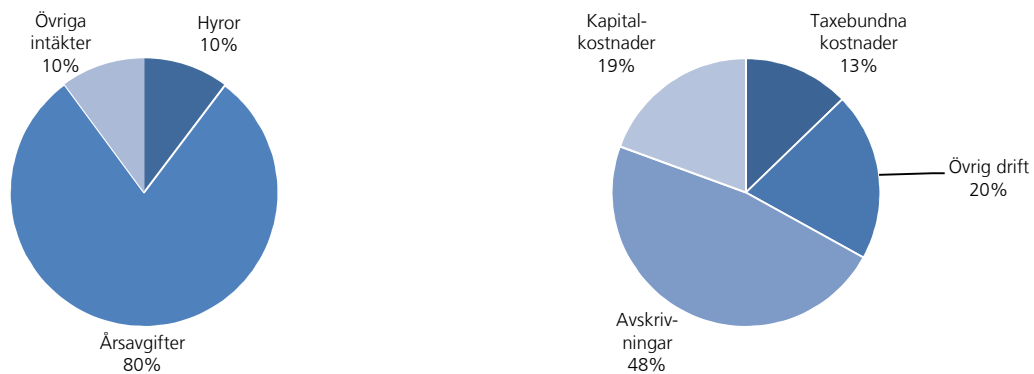
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-07-01 med 2 %.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 050 440	1 665 189
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 134 860	3 095 669
Minskning kortfristiga fordringar	12 777	0
Ökning av kortfristiga skulder	146 656	0
	3 294 293	3 095 669
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 295 210	1 195 295
Finansiella kostnader	731 529	915 055
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	51 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 839
Minskning av långfristiga skulder	700 000	470 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 729
	2 726 739	2 710 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 617 994	2 050 440
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	567 554	385 251

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har den femåriga garantibesiktningen mot Skanska genomförts. Garanti avseende fastighetens värmesystem förlängs med ett år.
- Samtliga extraförråd är uthyrda, dock har föreningen tvingats säga upp och tömma två av dessa i avvaktan på kontroll av ventilations- och värmesystem i fastigheten.
- Föreningens stadgar har uppdaterats och anpassats till nya lagar.
- Det sista av föreningens ursprungliga lån har omförhandlats under hösten varvid räntesatsen för lånet har reducerats med ca 2,5 procent.
- Föreningens amortering av externa lån har på årsbasis ökat från 700.000 kr till 1.000.000 kr.
- Avtalet med SBC gällande teknisk administrativ förvaltning har omarbetats och förlängts.
- Nytt elavtal har tecknats med Bodens Energi AB. Inför detta beslut fördes diskussion om solceller. Beslut togs att avvakta med solceller tills vidare.
- Områdets havtornsbuskar har på Skankas bekostnad bytts ut på grund av problem med rotskottens utbredning. I samband med detta har även bubblorna i asfalten tagits bort och omasfaltering skett.
- Arbetet med brandsäkerheten i föreningens byggnader har fortsatt. Som följd härav har föreningens medlemmar fått en större förståelse för brandsäkerhet i trapphus, garage och källare.
- För att förhindra att obehöriga slänger avfall i föreningens sopnedkast, har dessa försetts med lås.
- Beslut har tagits om att kostnader för kommande underhåll i Ruska Samfällighetsförening ska bokas upp årligen i Brf Fiskebäcks Udde med fördelat belopp och utbetalas till Ruska i takt med att arbetena utförs.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	603	597	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	2
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 863	11 035	11 151	11 244
Elkostnad/m ² totalyta	57	50	44	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	17	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	165	210	256
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-682	-802	-1 182	-1 345
Nettoomsättning (tkr)	3 086	3 027	2 979	2 913

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 058 m² bostäder och 1 407 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	215 760 000	0	0	215 760 000
Fond för yttre underhåll	536 905	121 740	0	415 165
S:a bundet eget kapital	216 296 905	121 740	0	216 175 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 788 357	-121 740	-802 122	-2 864 495
Årets resultat	-681 895	-681 895	802 122	-802 122
S:a ansamlad förlust	-4 470 252	-803 635	0	-3 666 617
S:a eget kapital	211 826 653	-681 895	0	212 508 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-681 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 666 617
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 740
summa balanserat resultat	-4 470 252

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 470 252
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 086 420	3 026 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 440	68 918
Summa rörelseintäkter		3 134 860	3 095 669
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-884 613	-788 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 417	-352 182
Personalkostnader	Not 6	-55 181	-54 691
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 790 016	-1 787 441
Summa rörelsekostnader		-3 085 226	-2 982 736
RÖRELSERESULTAT		49 634	112 933
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 529	-915 055
Summa finansiella poster		-731 529	-915 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-681 895	-802 122
ÅRETS RESULTAT		-681 895	-802 122

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	253 792 852	255 582 868
Summa materiella anläggningstillgångar	253 792 852	255 582 868
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	32 000	32 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	253 824 852	255 614 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 208 379	1 622 214
Summa kortfristiga fordringar	2 208 379	1 622 214
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	432 677	464 066
Summa kassa och bank	432 677	464 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 641 056	2 086 279
SUMMA TILLGÅNGAR	256 465 908	257 701 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 760 000	215 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	536 905	415 165
Summa bundet eget kapital		216 296 905	216 175 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 788 357	-2 864 495
Årets resultat		-681 895	-802 122
Summa fritt eget kapital		-4 470 252	-3 666 617
SUMMA EGET KAPITAL		211 826 653	212 508 548
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	30 406 000	30 355 000
Summa långfristiga skulder		30 406 000	30 355 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 676 000	14 427 000
Leverantörsskulder		83 315	4 852
Skatteskulder		35 792	35 792
Övriga skulder		134 671	10 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	303 477	359 784
Summa kortfristiga skulder		14 233 255	14 837 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 465 908	257 701 147

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 495 650	2 446 718
Hyror garage moms	290 302	285 472
Hyror förråd	31 877	27 300
Bredband, TV-tjänster	118 222	118 222
Vattenintäkter	91 067	95 352
Vatten-/värmeintäkter	49 680	49 680
Elintäkter	9 600	4 000
Öresutjämning	23	8
	3 086 420	3 026 751

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	40 590	65 818
Övriga intäkter	7 850	3 100
	48 440	68 918

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 663	19 570
	Snöröjning/sandning	10 100	2 225
	Städning enligt beställning	9 975	9 500
	Hissbesiktning	7 571	8 605
	Gemensamma utrymmen	0	2 972
	Sophantering	8 223	8 406
	Gård	3 928	2 124
	Serviceavtal	17 423	11 610
	Förbrukningsmateriel	5 518	4 277
	Teleport/hissanläggning	13 500	13 500
	Brandskydd	4 776	12 121
		82 676	94 910
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 488	0
	Entré/trapphus	8 110	7 606
	Lås	6 340	455
	Ventilation	0	1 448
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 647	0
	Hiss	3 306	5 814
	Garage/parkering	4 710	788
		31 601	16 111
	Taxebundna kostnader		
	El	314 123	277 575
	Vatten	64 356	67 947
	Sophämtning/renhållning	100 125	97 851
		478 604	443 373
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 031	48 571
	Samfällighetsavgift	117 800	56 628
	Bredband	116 004	115 897
		273 835	221 096
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 896	12 932
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	884 613	788 421
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	1 838
	Medlemsinformation	851	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 438
	Föreningskostnader	3 855	242
	Styrelseomkostnader	662	298
	Fritids- och trivselkostnader	962	4 850
	Förvaltningsarvode	321 929	315 594
	Administration	6 769	5 822
	Konsultarvode	0	5 101
		355 417	352 182

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	46 000	35 150
	Kostnadsersättningar	0	185
	Sociala kostnader	9 181	19 356
		55 181	54 691
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 784 866	1 784 866
	Förbättringar	429	0
	Markanläggning	4 721	2 575
		1 790 016	1 787 441
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 177 780	261 126 280
	Nyanskaffningar	0	51 500
	Utgående anskaffningsvärde	261 177 780	261 177 780
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 594 912	-3 807 471
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 790 016	-1 787 441
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 384 928	-5 594 912
	Planenligt restvärde vid årets slut	253 792 852	255 582 868
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	82 639 698	82 639 698
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 780 640	65 780 640
	Taxeringsvärde mark	26 808 960	26 808 960
		92 589 600	92 589 600
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 800 000	90 800 000
	Lokaler	1 789 600	1 789 600
		92 589 600	92 589 600
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	12 777
	Skattekonto	23 062	22 865
	Momsavräkning	0	197
	Klientmedel hos SBC	2 185 317	1 586 375
		2 208 379	1 622 214

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	415 165	293 165
	Reservering enligt stadgar	121 740	122 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	536 905	415 165

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	4 570 000	4 570 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,150 %	4 232 000	4 317 000	2019-10-30
SEB	3,930 %	0	9 157 000	2018-10-28
SEB	0,830 %	8 664 000	8 884 000	2019-10-28
Handelsbanken	1,350 %	8 762 000	9 157 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,090 %	8 697 000	8 697 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,390 %	9 157 000	0	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	44 082 000	44 782 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 676 000	-14 427 000	
		30 406 000	30 355 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 082 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 787 000	45 787 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	46 000
	Sociala avgifter	0	9 295
	Ränta	77 316	58 531
	Avgifter och hyror	226 161	245 958
		303 477	359 784

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Den rullande 10-åriga fastighetskalkylen/långtidsbudgeten har uppdaterats och förlängts till år 2028.
- Föreningen har startat ett internt webbprojekt då den tidigare hemsidan fiskebacksbygga.se upphört i december 2018. Den nya webbplatsen fiskebacksudde.se lanseras under våren 2019.
- Efterbesiktning med åtgärder efter femårig garantibesiktning fortgår under Q1-Q2 2019.
- Beslut har tagits om att införskaffa en hjärtstartare till föreningen.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 19/3 2019



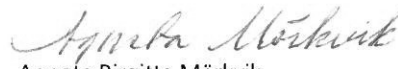
Anita E Bengtson Schachtschabel
Ledamot



Sven Olof Grundell
Ledamot

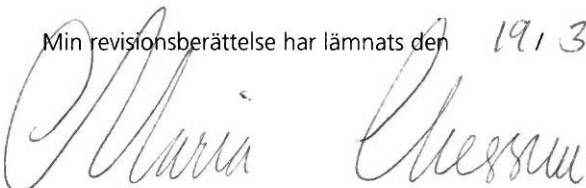


Ralf Ingemar Hansson
Ledamot



Agneta Birgitta Mörkvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2019



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäcks udde
Org.nr. 769621-6972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskebäcks udde för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fiskebäcks udde för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

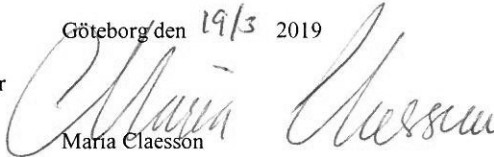
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19/3 2019



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 545 000	2 495 650	2 471 000
Hyror garage moms	290 000	290 302	285 500
Hyror förråd	32 000	31 877	25 200
Kabel-TV intäkter	118 200	118 222	118 200
Vattenintäkter	93 000	91 067	93 000
Vatten-/värmeintäkter	50 000	49 680	49 700
Elintäkter	9 600	9 600	9 600
Öresutjämning	0	23	0
Fakturerade kostnader	54 000	40 590	54 000
Övriga intäkter	5 000	7 850	5 000
	3 196 800	3 134 860	3 111 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-1 663	-17 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-10 100	-5 000
Städning enligt beställning	-8 000	-9 975	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-25 000
Hissbesiktning	-8 000	-7 571	-7 500
Gemensamma utrymmen	0	0	-500
Sopphantering	-5 000	-8 223	0
Gård	-4 000	-3 928	-7 000
Serviceavtal	-67 000	-17 423	-11 800
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 518	-4 000
Teleport/hissanläggning	-14 000	-13 500	-13 800
Brandskydd	-10 000	-4 776	-5 000
	-148 000	-82 676	-110 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-45 900	-7 488	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	-10 000	-8 110	-10 000
Lås	-8 000	-6 340	-5 000
Ventilation	-3 000	0	-5 000
Elinstallationer	-3 000	0	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 647	0
Hiss	-8 000	-3 306	-10 000
Garage/parkering	-8 000	-4 710	-5 000
	-95 900	-31 601	-50 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	0	-10 000
	0	0	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-314 123	-278 800
Vatten	-70 000	-64 356	-70 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-100 125	-100 000
	-420 000	-478 604	-448 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-40 031	-40 000
Samfällighetsavgift	-50 000	-117 800	-75 000
Bredband	-118 300	-116 004	-118 300
	-212 300	-273 835	-233 300

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 000	-17 896	-23 000
	-23 000	-17 896	-23 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 838	-2 000
Medlemsinformation	0	-851	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 125	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 855	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-662	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-962	-5 000
Förvaltningsarvode	-332 000	-321 929	-327 600
Administration	-5 000	-6 769	-8 000
Konsultarvode	-5 000	0	-5 000
	-373 000	-355 417	-371 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-46 000	-46 000
Övriga arvoden	-3 000	0	-2 500
Bilersättning skattefri	0	0	-300
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-9 181	-12 600
	-62 000	-55 181	-61 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 785 000	-1 784 866	-1 785 000
Förbättringar	0	-429	0
Markanläggning	-6 000	-4 721	0
	-1 791 000	-1 790 016	-1 785 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 125 200	-3 085 226	-3 093 700
RÖRELSERESULTAT	71 600	49 634	17 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-600 000	-731 452	-740 000
Övriga räntekostnader	0	-77	0
	-600 000	-731 529	-740 000
RESULTAT	-528 400	-681 895	-722 500