

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fiskebäcks Udde



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Udde

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

För 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 har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ruska. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna GA:75-GA:78.

Styrelsen

Anita Bengtson Schachtschabel	Ordförande	kassör
Barbro Johansson	Ledamot	
Agneta Mörkvik	Ledamot	sekreterare
Christian Kazemi	Suppleant	
Karin Ringsberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anita Bengtson Schachtschabel och Christian Kazemi.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Trevi Revision KB

Valberedning

Ove Ahlström

Claes Hermansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

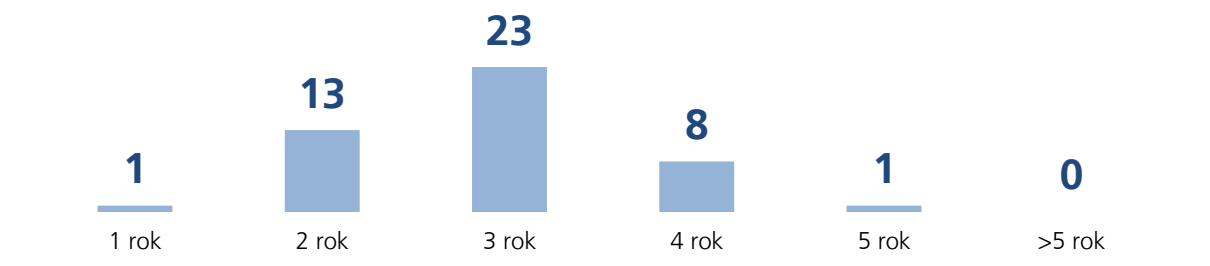
Värdeåret är 2013.

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 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Ruska Samfällighetsförening	Gästlägenhet, föreningslokal, grovtvättstuga, gästparkering, gata, kaj, sopsug m.m.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

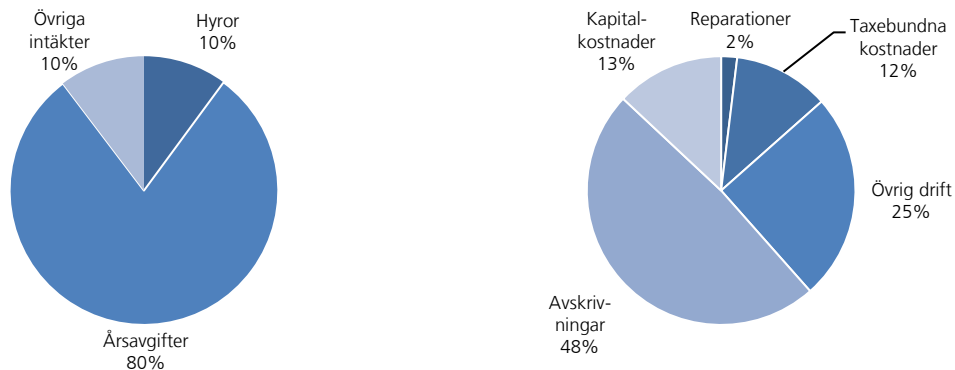
- Föreningen har god soliditet och bra likviditet.
- Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till strax över 41 miljoner kronor. Amortering av lånen sker enligt plan med 1 miljon kronor per år. En parameter som ofta används vid värdering av brf:er är bolån per kvadratmeter bostadsrättsyta, vilken för föreningens lån beräknas understiga 10.000 kr/kvm under 2021.
- Räntekostnaden för föreningens lån har de senaste åren minskat genom amortering. Föreningens lån ligger väl fördelade med olika förfallodatum fram till 2024-10-30. Genomsnittsräntan är 1,16 %.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 868 315	2 617 994
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 263 710	3 232 499
Minskning kortfristiga fordringar	735 818	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	808 591
	3 999 528	4 041 090
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 441 018	1 522 728
Finansiella kostnader	481 833	514 363
Ökning av kortfristiga fordringar	0	753 678
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	864 014	0
	3 786 865	4 790 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 080 978	1 868 315
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	212 663	-749 679

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under 2020 arbetat med uppföljning av återstående garantiärenden mot Skanska från femårsbesiktningen 2018. Det finns ett par kvarstående punkter som dock är under åtgärd.
- Under 2020 har juridisk och byggt teknisk expertis anlåtats för tvist med Skanska angående rostangrepp. Drivs gemensamt med grannföreningarna Brf Fiskebäck Utsikten och Brf Fiskebäck Havet.
- Diagnos och optimering av värme- och kylsystemen i fastigheterna har skett under hösten 2020 tillsammans med av föreningen anlåtade driftentreprenörer. Projektet fortsätter våren 2021.
- Årsavgiften omfattar sedan 2020-07-01 även en fast del av vattenkostnaden. Denna förändring påverkar årsavgiften per kvadratmeter men är ingen faktisk ökning utan har skett på grund av nya regler för redovisning av mervärdesskatt.
- Garageportens båda fjädrar har bytts ut under hösten 2020 på grund av förslitning.
- Frekvens för fönstertvätt har på grund av husens havsnära läge utökats med ytterligare en utvändig tvätt per år, totalt två gånger per år.
- Miljöhus: Sedan december 2020 kan föreningens medlemmar lämna textilier för återanvändning eller återvinning i samfällighetens miljöhus. Där finns även en bokbytarhylla för återanvändning av böcker.
- Sedan slutet av december 2020 trafikeras Västtrafiks busslinje 97 till Fiskebäck enbart med nya generationens tysta elbussar. Laddning sker på ändhållplatsen som ligger granne med föreningens hus. Ljudmässigt och även utsläppsmässigt så har de tysta bussarna bidragit till en stor förbättring för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	640	627	615	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 124	10 370	10 863	11 035
Elkostnad/m ² totalyta	51	52	57	50
Vattenkostnad/m ² totalyta**	8	12	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	94	134	165
Soliditet (%)	84	83	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-449	-595	-682	-802
Nettoomsättning (tkr)	3 151	3 104	3 086	3 027

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

* Inklusive fast del av vattentillägg

** Exklusive fast del av vattentillägg

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	781 645	123 000	0	658 645
S:a bundet eget kapital	216 541 645	123 000	0	216 418 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 309 600	-123 000	-594 608	-4 591 992
Årets resultat	-449 157	-449 157	594 608	-594 608
S:a ansamlad förlust	-5 758 756	-572 157	0	-5 186 600
S:a eget kapital	210 782 889	-449 157	0	211 232 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-449 157
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 186 600
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
summa balanserat resultat	-5 758 757

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 758 757
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 150 647	3 103 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 063	128 591
Summa rörelseintäkter		3 263 710	3 232 499
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-969 539	-1 086 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 816	-382 181
Personalkostnader	Not 6	-53 663	-54 406
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 790 016	-1 790 016
Summa rörelsekostnader		-3 231 034	-3 312 744
RÖRELSERESULTAT		32 676	-80 245
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 833	-514 363
Summa finansiella poster		-481 833	-514 363
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-449 157	-594 608
ÅRETS RESULTAT		-449 157	-594 608

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	250 212 821	252 002 837
Summa materiella anläggningstillgångar	250 212 821	252 002 837
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	32 000	32 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	250 244 821	252 034 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 064	16 005
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 105 836	2 629 050
Summa kortfristiga fordringar	2 121 900	2 645 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 121 900	2 645 055
SUMMA TILLGÅNGAR	252 366 721	254 679 891

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 760 000	215 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	781 645	658 645
Summa bundet eget kapital		216 541 645	216 418 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 309 600	-4 591 992
Årets resultat		-449 157	-594 608
Summa fritt eget kapital		-5 758 756	-5 186 600
SUMMA EGET KAPITAL		210 782 889	211 232 045
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 385 000	41 667 000
Summa långfristiga skulder		31 385 000	41 667 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 697 000	415 000
Leverantörsskulder		100 714	240 901
Skatteskulder		35 986	35 889
Övriga skulder		42 587	766 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	322 545	322 686
Summa kortfristiga skulder		10 198 832	1 780 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 366 721	254 679 891

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.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 597 241	2 545 565
Hyror garage moms	301 666	296 891
Hyror förråd	27 906	28 410
Kabel-TV intäkter	0	118 222
Bredbandsintäkter	118 222	0
Hysesrabatt	0	-1 220
Vattenintäkter	63 793	51 419
Vatten-/värmeintäkter	24 840	49 680
Elintäkter	17 000	15 000
Öresutjämning	-20	-59
	3 150 647	3 103 908

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	78 337	67 053
Försäkringsersättning	25 250	17 213
Övriga intäkter	9 476	44 325
	113 063	128 591

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 019	9 021
	Snöröjning/sandning	2 034	3 395
	Städning enligt beställning	15 250	9 975
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 500
	Hissbesiktning	10 802	11 331
	Gemensamma utrymmen	0	3 846
	Gård	7 933	3 303
	Serviceavtal	93 994	68 611
	Förbrukningsmateriel	2 500	1 501
	Teleport/hissanläggning	12 373	13 500
	Brandskydd	10 110	15 060
		162 016	167 042
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	4 281
	Lås	0	801
	VVS	15 994	60 274
	Värmeanläggning/undercentral	46 106	0
	Ventilation	14 413	6 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 769	22 452
	Bredband	0	4 405
	Garage/parkering	4 617	5 817
	Vattenskada	0	35 721
		70 361	139 876
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	21 250
	Mark/gård/utemiljö	0	37 250
		0	58 500
	Taxebundna kostnader		
	El	278 048	286 811
	Vatten	44 474	62 981
	Sophämtning/renhållning	105 123	103 754
		427 645	453 546
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 878	49 719
	Samfällighetsavgift	107 640	83 461
	Bredband	127 006	116 004
		291 524	249 184
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 993	17 993
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	969 539	1 086 141

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 224	1 531
	Tele- och datakommunikation	363	2 839
	Juridiska åtgärder	51 444	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 125
	Föreningskostnader	0	22 405
	Styrelseomkostnader	0	2 636
	Fritids- och trivselkostnader	203	3 190
	Förvaltningsarvode	331 532	326 538
	Administration	5 344	4 492
	Konsultarvode	9 581	0
		417 816	382 181

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	46 000
	Sociala kostnader	7 663	8 406
		53 663	54 406

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 784 866	1 784 866
	Markanläggning	5 150	5 150
		1 790 016	1 790 016

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 177 780	261 177 780
	Utgående anskaffningsvärde	261 177 780	261 177 780
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 174 943	-7 384 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 790 016	-1 790 016
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 964 959	-9 174 943
	Planenligt restvärde vid årets slut	250 212 821	252 002 837
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	82 639 698	82 639 698
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 388 760	75 388 760
	Taxeringsvärde mark	38 610 560	38 610 560
		113 999 320	113 999 320
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	112 200 000	112 200 000
	Lokaler	1 799 320	1 799 320
		113 999 320	113 999 320
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	24 858	760 735
	Klientmedel hos SBC	2 080 978	1 868 315
		2 105 836	2 629 050
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	658 645	536 905
	Reservering enligt stadgar	123 000	121 740
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	781 645	658 645

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,390 %	9 157 000	9 157 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,350 %	8 762 000	8 762 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,090 %	8 697 000	8 697 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,400 %	3 010 000	3 790 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,690 %	3 632 000	3 632 000	2024-10-30
SEB	0,870 %	7 824 000	8 044 000	2024-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		41 082 000	42 082 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 697 000	-415 000	
		31 385 000	41 667 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 082 000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	45 787 000	45 787 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	68 307	70 138
Avgifter och hyror	254 238	252 548
	322 545	322 686

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Serviceavtal med KONE personhissar har förlängts från och med 2021-01-01 med samma villkor "24/7" som tidigare.
- Bredbandsavtal m.m. med Ownit har förnyats från och med 2021-01-01 med streaming och ökad kapacitet till 700-1000 Mbit/s per lägenhet.
- Årsavgifterna har justerats upp med 1% från och med 2021-01-01 för att balansera höjning av fasta avgifter och indexhöjningar.

Styrelsens underskrifter

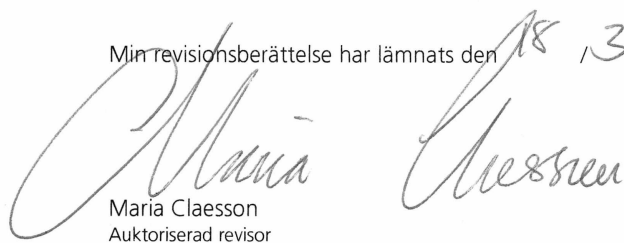
VÄSTRA FRÖLUNDA den 17,3 2021


Anita Bengtson Schachtschabel
Ordförande


Barbro Johansson
Ledamot


Agneta Mörkvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18,3 2021


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 2020.

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 2020 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

dess 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, förfälskning, 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 2020 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.

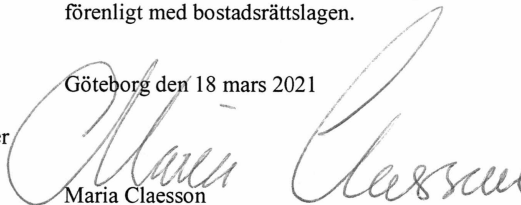
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 18 mars 2021



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	2 648 595	2 597 241	2 570 450
Hyror garage moms	301 000	301 666	297 000
Hyror förråd	33 000	27 906	28 860
Kabel-TV intäkter	0	0	118 200
Bredbandsintäkter	119 784	118 222	0
Vattenintäkter	69 000	63 793	94 000
Vatten-/värmeintäkter	0	24 840	50 000
Elintäkter	14 400	17 000	16 800
Öresutjämning	0	-20	0
Fakturerade kostnader	60 000	78 337	54 000
Försäkringsersättning	0	25 250	0
Övriga intäkter	0	9 476	5 000
	3 245 779	3 263 710	3 234 310

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-7 019	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-2 034	-10 000
Städning enligt beställning	-15 250	-15 250	-11 000
Hissbesiktning	-12 000	-10 802	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Sophantering	0	0	-9 000
Gård	-5 000	-7 933	-25 000
Serviceavtal	-123 000	-93 994	-110 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 500	-5 000
Teleport/hissanläggning	-11 000	-12 373	-15 000
Brandskydd	-11 000	-10 110	-10 000
	-227 250	-162 016	-241 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-45 900	0	-45 900
Entré/trapphus	-15 000	0	-10 000
VVS	-30 000	-15 994	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-46 106	0
Ventilation	-10 000	-14 413	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-15 000	10 769	-20 000
Hiss	-25 000	0	0
Garage/parkering	-6 000	-4 617	-6 000
Vattenskada	0	0	-20 000
	-156 900	-70 361	-141 900

Taxebundna kostnader

El	-300 000	-278 048	-280 000
Vatten	-70 000	-44 474	-75 000
Sophämtning/renhållning	-109 000	-105 123	-105 000
	-479 000	-427 645	-460 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-57 000	-56 878	-53 000
Samfällighetsavgift	-62 000	-107 640	-50 000
Bredband	-119 784	-127 006	-121 000
	-238 784	-291 524	-224 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 000	-17 993	-20 000
	-20 000	-17 993	-20 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 224	-2 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-363	-4 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-51 444	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 125	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	0	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-203	-3 000
Förvaltningsarvode	-345 000	-331 532	-339 000
Administration	-7 000	-5 344	-5 000
Konsultarvode	-20 000	-9 581	-50 000
	-458 000	-417 816	-430 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-46 000	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-7 663	-13 000
	-59 000	-53 663	-59 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 785 000	-1 784 866	-1 785 000
Markanläggning	-6 000	-5 150	-6 000
	-1 791 000	-1 790 016	-1 791 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 429 934	-3 231 034	-3 366 900
RÖRELSERESULTAT	-184 155	32 676	-132 590
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-466 000	-481 828	-478 500
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	-466 000	-481 833	-478 500
RESULTAT	-650 155	-449 157	-611 090

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE