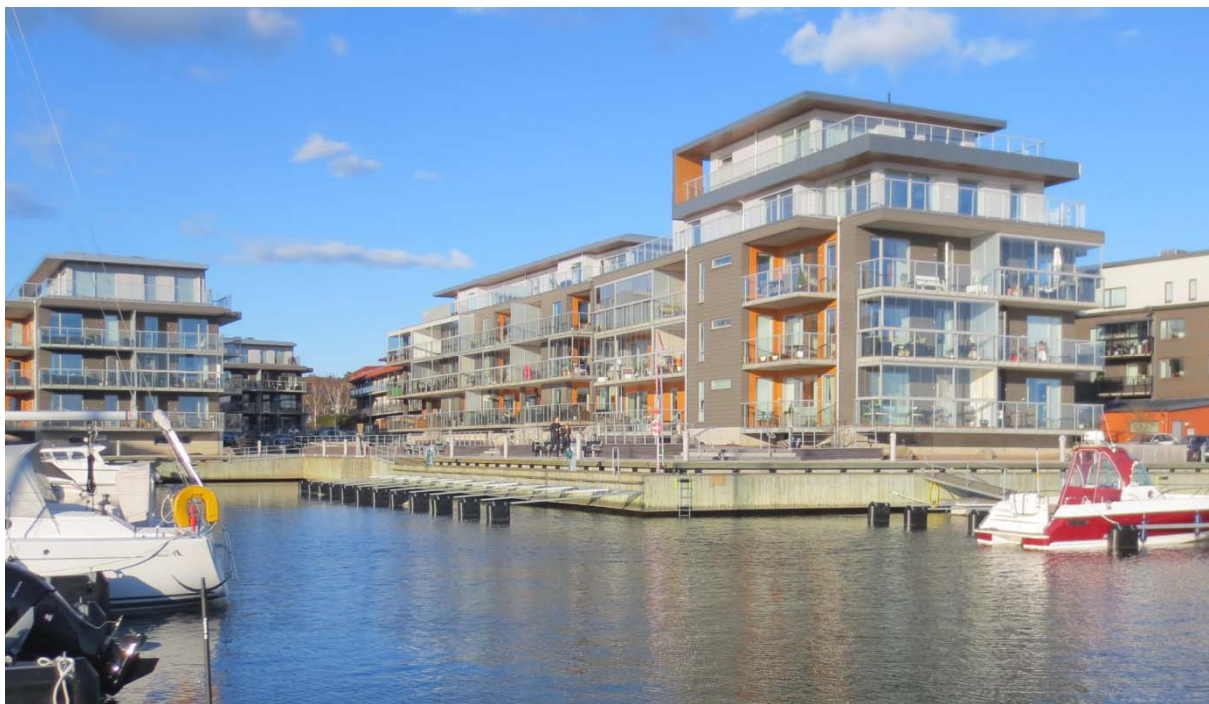




Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen
Fiskebäck Brygga Utsikten**

Org nr 769621-6964

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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 registrerades 2010-06-30 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-12-08.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-20.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Johansson	<i>ledamot</i>	
Hans-Åke Fryklund	<i>ledamot</i>	
Helena Pyk	<i>ledamot</i>	
Eva Torberger Karlsson	<i>suppleant</i>	
Lars-Åke Eriksson	<i>suppleant</i>	
Malin Karlsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på extrastämma 2011-11-15</i>
Johanna Hedenskog	<i>suppleant</i>	<i>Avgått på extrastämma 2011-11-15</i>

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer

Göran Johansson, KPMG	<i>extern ordinarie revisor</i>
Jörgen Nilsson, KPMG	<i>extern revisorssuppleant</i>

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2011-03-31

Extra föreningsstämma 2011-11-15

På extrastämman togs beslut om stadgeändring samt val av suppleant.

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 uppförs 3 st byggnader med 35 st lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt för föreningens räkning. Enligt uppdragsavtal genomförs byggprojektet som totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB.

Uppdragsavtal har tecknats mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB. Skanska Nya Hem AB svarar för kostnader och intäkter fram till en "Avräkningsdag", vilken beräknas infalla när samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och föreningens byggnadskreditiv är löst i sin helhet. För tiden intill uppdragsavtal tecknats svarar Skanska för kreditivräntor och/eller andra kreditavgifter som föreningen belastas med. Kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret har således avräknats gentemot Skanska Nya Hem AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kronor.

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

Den slutliga anskaffningskostnaden beräknas att uppgå till 191 647 880 kr.

Antalet medlemmar i föreningen är 6 st.

Byggstart har skett i maj 2011. Försäljning påbörjades i november 2010 och vid 2011 års slut hade 24 st förhandsavtal tecknats.

Färdigställande av fastigheten sker under september 2012 och inflyttning i fastigheten påbörjas juni 2012 och avslutas september 2012.

Bostadsrättsföreningen har den 10 augusti 2011 erhållit beslut om registrering för moms vid uthyrning av parkeringsgarage.

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

Lägenheter

Föreningen kommer att upplåta 35 st lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	17	9	1

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Fiskebäck 756:473	2011	Göteborg

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 sopsugrum. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fastighetens adress är Hälleflundregatan 22-28, 22B, 24B.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3314 kvm bostadsyta.

Bergvärmeanläggning för uppvärmning och varmvatten.

Anslutning för TV, bredband och IP-telefoni till Ownit.

Föreningen har tecknat avtal med Fastighetspartner AB för ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning.

Fastigheten är under entreprenadtiden fullvärdesförsäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Bygghörsförsäkring enligt 1 § lagen om bygghörsförsäkring har tecknats hos HDI Gerling Industrie Versicherung AG.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i gemensamhetsanläggningar för gård, kvartersgata, garagedfart och kaj. Därutöver kommer föreningens fastighet att delta i gemensamhetsanläggning innehållande föreningslokal, gästlägenhet, tvättstuga, källsortering och gemensamma ledningar med tillbehör. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening, (lantmäteriförättning pågår).

Byggnadens tekniska status

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan då fastigheten är under byggnation.

Föreningens ekonomi

Efter räkenskapsårets slut har föreningen avslutat två kreditiv hos Handelsbanken och tagit upp ett nytt kreditiv på en summa om 187 399 892 kr i samma bank.

Fastigheten har ett taxerat markvärde. Fastigheten har typkod 310 (Hyreshusenhet, tomtmark). Fastigheten kommer att omtaxeras efter byggnationen till typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Nybyggda bostadshyreshus är befriade från fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren. Lättnaden börjar inkomståret efter nybyggnadsåret. Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	0 kr
Årets resultat	0 kr
Till föreningsstämmans förfogande	0,00 kr

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	0,00 kr
--------------------------------	----------------

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



RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

Avräkning Skanska Nya Hem AB

2011-01-01	2010-06-30
2011-12-31	2010-12-31
3 569 582	29 127
3 569 582	29 127

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader

Personalkostnader

Bolagsverket

Förvaltningsarvode

-7 100	0
-2 400	0
-5 250	0
-14 750	0

Fastighetsavgift

-48 344	0
-48 344	0

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

16 537	0
-3 523 025	-29 127
-3 506 488	-29 127

ÅRETS RESULTAT

0

0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående byggnation	Not 1	102 805 520	
Mark	Not 1	65 185 437	0
		167 990 957	0

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andelar i ekonomisk förening	Not 2	0	63 315 030
Aktier i intresseföretag	Not 2	26 000	26 000
		26 000	63 341 030
			0

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **168 016 957** **63 341 030**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto		4 405	0
Momsfordran		4 763 880	0
Fordran Skanska Nya Hem AB		1 200 000	0
Avräkning Skanska Nya Hem AB		4 156 964	29 127
		10 125 249	29 127

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	Not 3	152 938	0
		152 938	0

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **10 278 187** **29 127**

SUMMA TILLGÅNGAR **178 295 144** **63 370 157**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

SKULDER

Långfristiga skulder

Fastighetslån	Not 4	66 163 772	0
		66 163 772	0

Kortfristiga skulder

Skulder	Not 5	109 297 778	63 370 157
Förskott förhandsavtal		1 200 000	0
Leverantörsskulder		5 250	0
Skatteskuld		48 344	0
Driftsförskott Skanska Nya Hem AB		1 580 000	0
		112 131 372	63 370 157

SUMMA SKULDER

178 295 144 63 370 157

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

178 295 144 63 370 157

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2011-12-31	2010-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 964 000	0
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Skanska AB (556000-4615) har åtagit sig borgen för Byggnadskredit, SEK 126 000 000 samt för reverslån, SEK 66 163 772.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens reparationsfond redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna Råd, BFNAR 2003:4. Avsättning görs senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts. Ingen avsättning har skett under 2011.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Fusion

Under året har dotterföretaget MO Väst nr 1 Ekonomiska förening org nr 769621-8390 fusionerats med föreningen. Fusionen har redovisats i enlighet med BFNAR 1999:1 "Fusion av helägt aktiebolag". Koncernvärdesmetoden har tillämpats vilket innebär att företaget har redovisat det fusionerade dotterföretagets tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker när byggnationen är färdigställd.

9

	2011-01-01 2011-12-31	2010-06-30 2010-12-31
Not 1		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Övertaget i samband med fusion	65 185 437	0
Utgående anskaffningsvärde	65 185 437	0
 Redovisat värde vid årets slut	 65 185 437	 0
 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Vid årets början	0	0
Investeringar under året	102 805 520	0
Utgående anskaffningsvärde	102 805 520	0
 Redovisat värde vid årets slut	 102 805 520	 0
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	0
Taxeringsvärde mark	12 086 000	0
	12 086 000	0

Vid årets ingång ägde MO Väst Nr 1 Ekonomisk Förening (769621-8390) fastigheten Göteborg Fiskebäck 756:473. Fastigheten var taxerad som Hyreshusenhet, tomtmark (310) till ett taxeringsvärde om 12 086 000 kr, mark. Under 2011 har den ekonomiska föreningen fusionerats in i bostadsrättsföreningen.

Fastighetens redovisade anskaffningsvärde överstiger efter fusionen det skattemässiga anskaffningsvärdet med 63 315 030 kr.

Not 2
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andelar i Ekonomisk Förening

MO Väst nr 1 Ekonomisk Förening	0	63 315 030
(769621-8390)	0	63 315 030

Säte Andel

Göteborg 100% 9

Not 2

FUSION AV DOTTERFÖRETAG

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i MO Väst nr 1 Ekonomisk förening per fusionsdagen 2011-04-20 framgår nedan

Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	0
Anläggningstillgångar	1 870 407
Omsättningstillgångar	3 000
Skulder	1 870 407

Under 2011 har den ekonomiska föreningen fusionerats in i bostadsrättsföreningen och fastighetsinnehavet överförs till bostadsrättsföreningen.

	2011-01-01	2010-06-30
Not 2	2011-12-31	2010-12-31

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Aktier i intresseföretag

Fiskebäcks Småbåtshamn AB	26 000	26 000
(556813-4703)	26 000	26 000

Säte	Andel	Eget kapital	Resultat	Andel av eget kapital
Göteborg	26%	76 565 kr	13 554 kr	19 907 kr

Not 3

KASSA OCH BANK

Handelsbanken	152 938	0
	152 938	0

Not 4

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta	Belopp	Belopp	Villkors-
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	4,39%	66 163 772	0	3 mån/rörligt
		66 163 772	0	

Not 5

KORTFRISTIGA SKULDER

Skanska Mark & Expl. Inv. AB (räntebär.)	0	30 919 030
Skanska Mark & Expl. Inv. AB (ej räntebär.)	0	32 425 127
Skanska Nya Hem AB	0	26 000
Byggnadskreditiv	109 297 778	0
	109 297 778	63 370 157

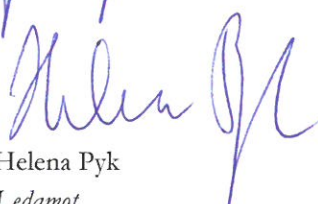
Göteborg den 9 / 5 2012



Göran Johansson
Ledamot

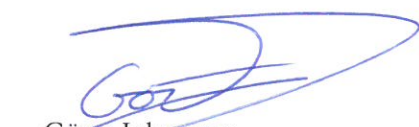


Hans-Åke Fryklund
Ledamot



Helena Pyk
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 / 5 2012
KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fiskebäck Utsikten, org.nr 769621-6964

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fiskebäck Utsikten för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fiskebäck Utsikten för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2012-05-11



Göran Johansson
Auktoriserad revisor