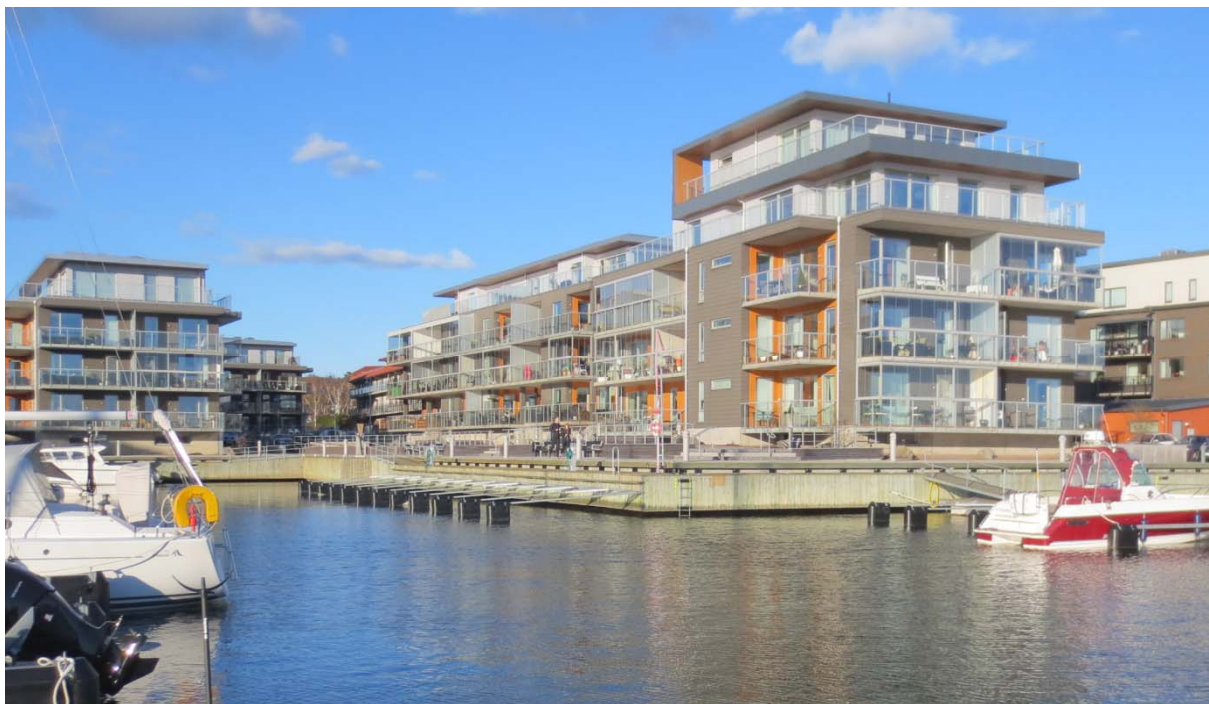




Styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen
Fiskebäck Brygga Utsikten**

Org nr 769621-6964

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2012 – 31 december 2012

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

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen

Fiskebäck Utsikten

Org nr 769621-6964

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2012 - 31 december 2012

Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11



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>	<i>Avgått på extrastämma 2012-12-10</i>
Hans-Åke Fryklund	<i>ledamot</i>	<i>Avgått på extrastämma 2012-12-10</i>
Helena Pyk	<i>ledamot</i>	<i>Avgått på extrastämma 2012-12-10</i>
Eva Torberger Karlsson	<i>suppleant</i>	<i>Avgått på extrastämma 2012-12-10</i>
Lars-Åke Eriksson	<i>suppleant</i>	<i>Avgått på extrastämma 2012-12-10</i>
Malin Karlsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på extrastämma 2011-11-15</i>
		<i>Avgått på extrastämma 2012-12-10</i>
Anette Holm	<i>ledamot</i>	<i>Vald på extrastämma 2012-12-10</i>
Leif Johannesson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på extrastämma 2012-12-10</i>
Karl-Gunnar Lewerth	<i>ledamot</i>	<i>Vald på extrastämma 2012-12-10</i>
Rickard Löfström	<i>ledamot</i>	<i>Vald på extrastämma 2012-12-10</i>
Ulla Robertsson	<i>ledamot</i>	<i>Vald på extrastämma 2012-12-10</i>
Claes-Erik Norén	<i>suppleant</i>	<i>Vald på extrastämma 2012-12-10</i>
Per Mattsson	<i>suppleant</i>	<i>Vald på extrastämma 2012-12-10</i>

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

Föreningens styrelse har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Göran Johansson, KPMG

extern ordinarie revisor

Jörgen Nilsson, KPMG

extern revisorssuppleant



Valberedning

Karl Kneidinger
Ann Undall-Behrend
Bertil Kärnefeldt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2012-05-21

Extra föreningsstämma 2012-12-10

På extrastämman togs beslut om val av ny styrelse.

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 genomfördes byggprojektet som totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB.

Uppdragsavtal tecknades mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB. Skanska Nya Hem AB svarade för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen 2012-10-31. Netto av intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen redovisas i resultaträkningen som en intäkt, avräkning Skanska Nya Hem.

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 uppgick till 186 487 000 kr.

Byggstart var i maj 2011. Försäljning påbörjades i november 2010 och vid 2012 års slut hade 35 st upplåtelseavtal tecknats varav 4 st med Skanska Nya hem.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtelse skett under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

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 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
<i>Göteborg Fiskebäck 756:473</i>	<i>2011</i>	<i>Göteborg</i>

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 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 var under entreprenadtiden fullvärdesförsäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring. Efter fullgjord entreprenad fullvärdesförsäkrades fastigheten hos Trygg Hansa.

Byggförsäkring enligt 1 § lagen om byggförsäkring 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 följer efter avslutad garantitid en underhållsplan som därefter upprättas.

Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat två kreditiv hos Handelsbanken och tagit upp tre lån på en summa om 29 964 000 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).

Från inkomståret 2013 är bostäder med värdeår 2012 helt befriade från fastighetsavgift i femton år. Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat

Årets resultat

0 kr
61 658,82 kr

Till föreningsstämmans förfogande

61 658,82 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond

-16 600,00

Balanseras i ny räkning

45 058,82 kr

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



RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Årsavgifter	1 517 594	0
Hysesintäkt garage/p-plats moms	124 320	0
Avräkning Skanska Nya Hem	4 087 141	3 569 582
	5 729 055	3 569 582

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-36 624	0
Städning	-6 426	0
Larmtjänst	-8 426	0
Fastighetsel nät	-33 477	0
VA	-11 405	0
Sophämtning	-18 763	0
Fastighetsel	-131 750	0
Fastighetsförsäkring	-8 648	0
Kabel TV	-2 292	0
Bredband	-22 242	0
Grundavtal Fastighetspartner	-32 809	-5 250
Övriga driftkostnader	-56 183	-7 100
Övriga kostnader	-175 384	-2 400
	-544 429	-14 750

Fastighetsavgift

	-214 656	-48 344
	-214 656	-48 344

RÖRELSERESULTAT

4 969 970 3 506 488

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteutäkt och liknande resultatposter	1 671	16 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 909 982	-3 523 025
	-4 908 311	-3 506 488

ÅRETS RESULTAT

61 659

0



BALANSRÄKNING

		<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 1	121 301 563	102 805 520
Mark	Not 1	65 185 437	65 185 437
		<u>186 487 000</u>	<u>167 990 957</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier i intresseföretag	Not 2	26 000	26 000
		<u>26 000</u>	<u>26 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		186 513 000	168 016 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		0	4 405
Övriga fordringar		0	4 763 880
Fordran Skanska Nya Hem AB		0	1 200 000
Avräkning Skanska Nya Hem AB		0	4 156 964
Avräkningskonto Fastighetsparter		801 123	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 3	30 335	0
		<u>831 458</u>	<u>10 125 249</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	Not 4	336 491	152 938
		<u>336 491</u>	<u>152 938</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 167 949	10 278 187
SUMMA TILLGÅNGAR		187 680 949	178 295 144



BALANSRÄKNING

		<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		156 920 000	0
Fond för yttre underhåll		16 600	0
		<u>156 936 600</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-16 600	0
Årets resultat		61 659	0
		<u>45 059</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL		156 981 659	0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 6	29 964 000	66 163 772
		<u>29 964 000</u>	<u>66 163 772</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	0	109 297 778
Förskott förhandsavtal		0	1 200 000
Leverantörsskulder		36 027	5 250
Skatteskuld		290 662	48 344
Övriga kortfristiga skulder		168 998	1 580 000
Förutbet. Årsavgifter och hyror		151 993	0
Upplupna kostnader	Not 8	87 610	0
		<u>735 290</u>	<u>112 131 372</u>
SUMMA SKULDER		30 699 290	178 295 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 680 949	178 295 144
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Uttagna fastighetsinteckningar</i>		<u>29 964 000</u>	<u>29 964 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>inga</i>	<i>inga</i>

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.

Fordringar

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

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Fusion

Under föregående år 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 kommer att ske från år 2013.

9

Not 1	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Nyanskaffning	65 185 437	0
Övertaget i samband med fusion	0	0
Omklassificeringar	0	65 185 437
Utgående anskaffningsvärde	121 301 563	0
	<u>186 487 000</u>	<u>65 185 437</u>
Redovisat värde vid årets slut	186 487 000	65 185 437
Varav mark	65 185 437	65 185 437
NYANLÄGGNINGAR		
Vid årets början		
Investeringar under året	102 805 520	0
Omklassificeringar	18 496 043	102 805 520
Utgående anskaffningsvärde	-121 301 563	0
	<u>0</u>	<u>102 805 520</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	102 805 520
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 558 000	0
Taxeringsvärde mark	11 106 000	12 086 000
	<u>53 664 000</u>	<u>12 086 000</u>

Vid föregående års 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

Aktier i intresseföretag	2012-12-31	2011-12-31
Fiskebäcks Småbåtshamn AB	26 000	26 000
(556813-4703)	<u>26 000</u>	<u>26 000</u>

Säte	Andel	Eget kapital	Resultat	Andel av eget kapital
Göteborg	26%	100 000 kr	23 435 kr	26 000 kr

9

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 3		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 649	0
Kabel TV	21 686	0
	<u>30 335</u>	<u>0</u>

Not 4

KASSA OCH BANK

Handelsbanken	336 491	152 938
	<u>336 491</u>	<u>152 938</u>

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	156 920 000	0	0	0
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	16 600	16 600	0	0
Summa bundet eget kapital	<u>156 936 600</u>	<u>16 600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad resultat	-16 600	-16 600	0	0
Årets resultat	61 659	61 659	0	0
Summa fritt eget kapital	<u>45 059</u>	<u>45 059</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL	156 981 659			0

Not 6

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta	Belopp	Belopp	Villkors-
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	4,05%	9 988 000	0	2013-09-01
Handelsbanken	4,46%	9 988 000	0	2015-09-01
Handelsbanken	4,77%	9 988 000	66 163 772	2017-09-01
		<u>29 964 000</u>	<u>66 163 772</u>	

Not 7

KORTFRISTIGA SKULDER

Byggnadskreditiv

<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
0	109 297 778
0	109 297 778

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

Administration

El

VA

Sophämtning

Revision

Konsult

Personalkostnader

<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
6 195	0
33 137	0
5 770	0
6 859	0
18 000	0
6 550	0
11 099	0
<u>87 610</u>	<u>0</u>

Göteborg den 22/5 2013

Anette Holm

Ledamot

Leif Johansson

Ledamot

Karl-Gunnar Lewerth

Ledamot

Rickard Löfström

Ledamot

Ulla Robertsson

Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 / 5 2013

Göran Johansson

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fiskebäck Utsikten för år 2012.

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 Brf Fiskebäck Utsiktens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fiskebäck Utsikten för år 2012.

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.

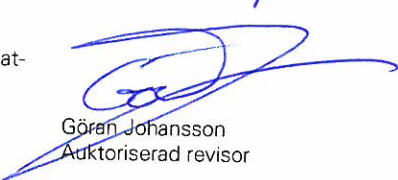
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 29/5 2013



Göran Johansson
Auktoriserad revisor