

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN TORSBYFJÄRDEN

Org. nr. 769611-3344

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2004-09-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-06 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Ljung 1:4 i Värmdö kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2015

Ordinarie:

Lisa von Bothmer	Ordförande
Marie Hammar	Ledamot
Björn Möller	Ledamot
Mari Ginström	Ledamot
Daniel Åström	Ledamot

Suppleanter:

Eva-Mi Tostar

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2015

Ordinarie:

Anders Löwenborg	Ordförande
David Heinonen	Ledamot
Susanne Stavborg	Ledamot
Pernilla Nordkvist	Ledamot
Yvonne Edenhalm	Ledamot

Suppleanter:

Annica Fröberg
Henrik Nordberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Engzells Revision AB
Per Engzell Auktoriserad revisor

Valberedning

Liss Gränd Sammankallande
Christer Alsjö

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Ordinarie föreningsstämman hölls den 13 maj 2015.

Extra föreningsstämma hölls den 24 juni 2015. Vid stämman beslutades om förtydliganden i stadgarna §7 i enlighet med beslut på ordinarie stämma 13 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ljung 1:4 i Värmdö kommun.

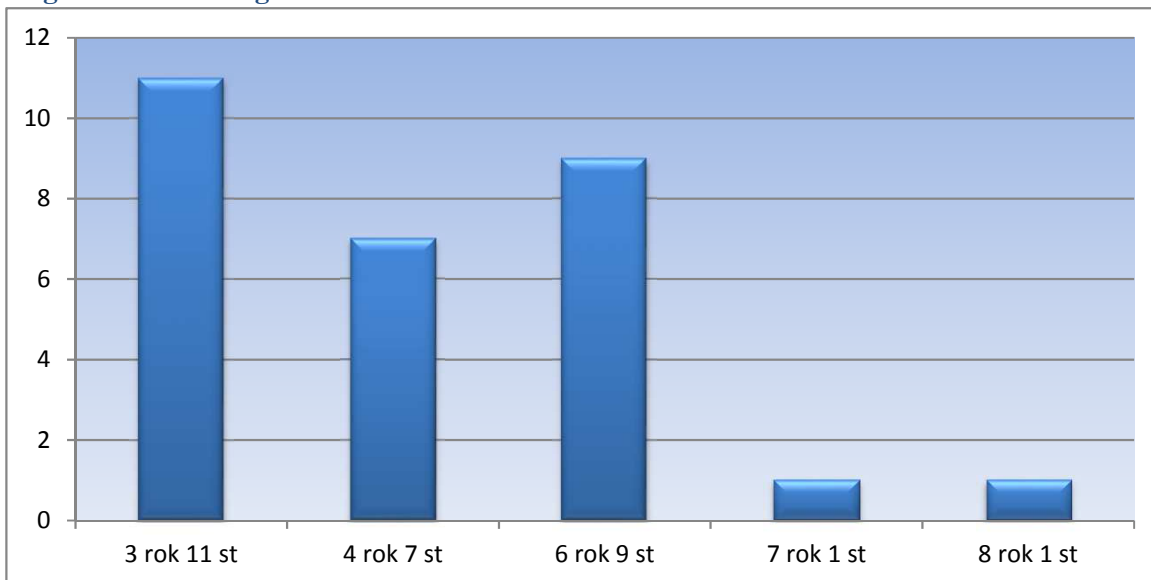
Nybyggnadsår och värdeår är 2005.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	56 160 000	47 094 000
Varav byggnader:	28 320 000	19 254 000
Varav mark:	27 840 000	27 840 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkring.

Föreningens fastighet innefattar 29 enbostadshus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 002 kvm.

Lägenhetsfördelning



Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Markskötsel	Ljungs Samfällighet
Snöröjning	Ljungs Samfällighet
Internet	Ljungs Samfällighet
El	Vattenfall AB
Pump avlopp	PumpSnabben
Vatten	Ljungs Samfällighet
Sophämtning	Värmdö kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

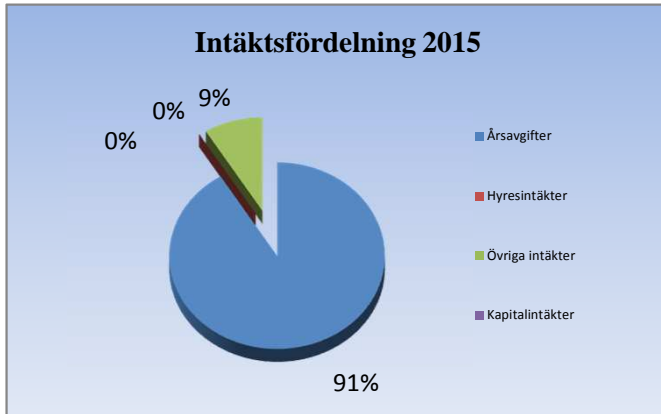
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

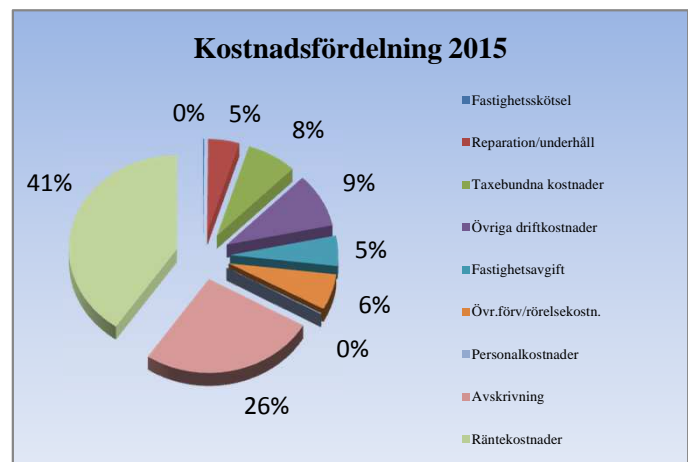
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	1 915 655	1 824 280
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-606 087	-534 590
Kapitalkostnader	-912 922	-1 081 318
Slitagekostnader	-120 080	-120 080
	276 566	88 292



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 747
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	169
Kapitalintäkter	0
Summa	1 916

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	3
Reparation/underhåll	94
Taxebundna kostnader	152
Övriga driftkostnader	189
Fastighetsavgift	105
Övr.förv/rörelsekostn.	125
Personalkostnader	3
Avskrivning	532
Räntekostnader	817
Summa	2 020



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Säkring av pumplock har genomförts.

Inspektion av takläcka vid takgenomföring för kamin har genomförts av konsult. Punkter på nedslagslista har blivit åtgärdade av kamininstallatören.

Styrelsen har tagit in två offerter för ommålning av husfasader och har efter utvärdering fattat beslut att ommålning kommer ske under en treårsperiod med start våren 2016. Entreprenör är Förenade Byggpartners AB.

Under första kvartalet 2016 har en underhållsplan framtagits i samråd med en konsult. Denna underhållsplan kommer ligga till grund för avsättning för underhåll i 2017 års budget men har inte haft någon påverkan på avsättning i budgeten för 2016.

Under året har två hus sålts och föreningen har fått två nya grannfamiljer.

Inspektion av samtliga tak är planerad med start under första halvåret 2016.

Medlemsinformation

Under året har 3 (f.å 1) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 50 (f.å 48). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 747	1 695	1 648	1 562	1 562
Resultat efter fin. poster, tkr	-104	-305	-104	-305	-30
Balansomslutning, tkr	82 270	82 440	82 768	83 120	83 445
Soliditet, %	68%	68%	68%	67%	68%
Snittränta, %	3,15%	3,78%	3,93%	4,01%	4,04%
Årsavgift, kr/kvm boyta	582	565	549	520	520
Lån, kr/kvm boyta	8 634	8 666	8 698	8 784	8 833
Ränta, kr/kvm boyta	272	328	343	353	357
El, kr/kvm boyta	5	5	6	6	9
Vatten, kr/kvm boyta	45	50	41	55	44

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-164 138
årets förlust	-104 337
	<hr/>
	-268 475
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	120 080
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-64 958
i ny räkning överföres	-323 597
	<hr/>
	-268 475

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 747 094	1 695 246
Övriga rörelseintäkter	2	168 561	129 001
Summa rörelseintäkter mm		1 915 655	1 824 247
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-542 992	-505 591
Övriga externa kostnader	4	-124 853	-105 920
Personalkostnader	5	-3 200	0
Avskrivningar		-532 024	-532 024
Summa rörelsekostnader		-1 203 069	-1 143 534
Rörelseresultat		712 586	680 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 922	-985 318
Resultat efter finansiella poster		-104 336	-304 572
Årets resultat		-104 336	-304 572

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	80 514 460	80 978 430
Maskiner, inventarier och installationer	7	422 384	490 438
		80 936 844	81 468 868
Summa anläggningstillgångar		80 936 844	81 468 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		51 991	51 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	228 504	92 520
		280 065	144 511
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 053 101	827 028
		1 053 101	827 028
Summa omsättningstillgångar		1 333 166	971 539
SUMMA TILLGÅNGAR		82 270 010	82 440 407

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 600 086	41 600 086
Upplåtelseavgifter		13 994 914	13 994 914
Fond för yttre underhåll		378 018	334 858
Summa bundet eget kapital		55 973 018	55 929 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-164 138	183 594
Årets resultat		-104 337	-304 572
Summa fritt eget kapital		-268 475	-120 978
Summa eget kapital		55 704 543	55 808 880
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 823 000	25 919 000
Summa långfristiga skulder		25 823 000	25 919 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		96 000	96 000
Leverantörsskulder		210 600	96 244
Skatteskulder		208 387	205 391
Övriga kortfristiga skulder		19 000	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	208 479	295 892
Summa kortfristiga skulder		742 466	712 527
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		82 270 009	82 440 407

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		27 452 000	27 452 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%
Brygganläggning	5%	5%
Lekplats & övr byggnadsinventarier	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 747 094	1 695 246
		1 747 094	1 695 246
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Vatten	161 171	112 009
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 340	10 432
	Hamnintäkter	0	6 500
	Övriga intäkter	50	60
		168 561	129 001
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetskötsel</i>		
	Marskötsel	3 176	0
	Förbrukningsmaterial	0	193
		3 176	193
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	9 405	0
	Reparation lokaler	0	259
	Reparation installationer	19 888	7 181
		29 293	7 440
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll huskropp utv.	64 958	76 920
		64 958	76 920
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	15 847	14 487
	Vatten	135 894	151 037
		151 741	165 524
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	43 168	37 201
	Samfällighetsförening	45 713	53 708
	Tv/Bredband	99 644	61 481
		188 525	152 390
	<i>Fastighetsavgift</i>		
	Fastighetsavgift bostäder	105 299	103 124
		105 299	103 124
	Totalt driftkostnader	542 992	505 591

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	5 169	105
Indrivningskostnader	171	0
Revisionsarvode	15 905	17 625
Arvode ekonomisk förvaltning	67 011	61 344
Medlemsavgift organisationer	4 660	4 660
Övriga externa tjänster	17 608	8 407
Övriga omkostnader	14 329	13 779
	124 853	105 920

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Engzells Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	15 905	17 625
	15 905	17 625

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga personalkostnader	3 200	0
	3 200	0

Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 397 000	46 397 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 397 000	46 397 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 468 570	-1 004 600
Årets avskrivningar	-463 970	-463 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 932 540	-1 468 570
Mark		
Ingående markvärde	36 050 000	36 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 050 000	36 050 000
Utgående planenligt restvärde	80 514 460	80 978 430
Taxeringsvärden byggnader	28 320 000	19 254 000
Taxeringsvärden mark	27 840 000	27 840 000
	56 160 000	47 094 000

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	906 819	906 819
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	906 819	906 819
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-416 381	-348 327
	Årets avskrivningar enligt plan	-68 054	-68 054
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-484 435	-416 381
	Utgående planenligt restvärde	422 384	490 438
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 660	4 660
	Försäkring	15 010	13 149
	Förvaltningsarvode	12 846	10 563
	Samfällighetsavgift	195 988	64 148
		228 504	92 520
Not 9	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-104 336	-304 572
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	532 024	532 024
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	427 688	227 452
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-135 554	-15 979
	Förändring av kortfristiga skulder	29 939	72 528
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	322 073	284 001
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-96 000	-96 000
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 000	-96 000
	Årets kassaflöde	226 073	188 001
	Likvida medel vid årets början	827 028	639 027
	Likvida medel vid årets slut	1 053 101	827 028

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	41 600 086	0	41 600 086
Upplåtelseavgifter	13 994 914	0	13 994 914
Fond för yttre underhåll	334 858	43 160 *	378 018
Balanserat resultat	183 594	-347 732	-164 138
Resultat föregående år	-304 572	304 572	0
Årets resultat	0	-104 337	-104 337
		120 080	
		-76 920	
		43 160	

* Avsättning enligt stämmobeslut
 Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	2,62%	2016-10-27	6 583 000	6 583 000
Swedbank AB	4,72%	2020-02-25	5 755 000	5 851 000
Swedbank AB	0,42%	3-mån ränta	6 327 000	6 327 000
Swedbank AB	2,42%	2025-11-25	7 254 000	7 254 000
Nästa års amortering			-96 000	-96 000
			25 823 000	25 919 000

Årets amortering uppgår till 96 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 96 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 25 439 tkr.

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	123 710	131 446
Räntekostnader	68 769	148 446
Revisionsarvode	16 000	16 000
	208 479	295 892

Värmdö 2016

Anders Löwenborg
Ordförande

David Heinonen
Ledamot

Susanne Stavborg
Ledamot

Pernilla Nordkvist
Ledamot

Yvonne Edenhalm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Engzells Revision AB
Per Engzell
Auktoriserad revisor