

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN TORSBYFJÄRDEN

Org. nr. 769611-3344

ÅR 2011

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01 - 2011-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2011

Ordinarie:

| | |
|------------------|-----------------|
| Christer Alsjö | Ordförande |
| Per Hammarqvist | Vice ordförande |
| Anders Löwenborg | Sekreterare |
| Liss Gränd | Kassör |

Suppleanter:

| |
|-------------------|
| Henrik Strandlund |
| Mats Runström |

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2011

Ordinarie:

| | |
|------------------|-----------------|
| Max Bursell | Ordförande |
| Anders Löwenborg | Vice ordförande |
| David klasson | Sekreterare |
| Jessica Jonsson | Kassör |
| Mats Runström | Ledamot |

Suppleanter:

| |
|-------------------|
| Henrik Strandlund |
| Martin Strandlund |

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

| | |
|------------------|----------------------|
| Bo-Erik Svensson | Auktoriserad revisor |
|------------------|----------------------|

Suppleant:

| |
|------------------|
| Solveigh Turunen |
|------------------|

Valberedning

| | |
|--------------|-----------------|
| Marie Hammar | Sammanställande |
| Tinna Juhola | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 5 (f.å 5) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 48 (f.å 48).

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.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ljung 1:4 i Värmdö kommun.

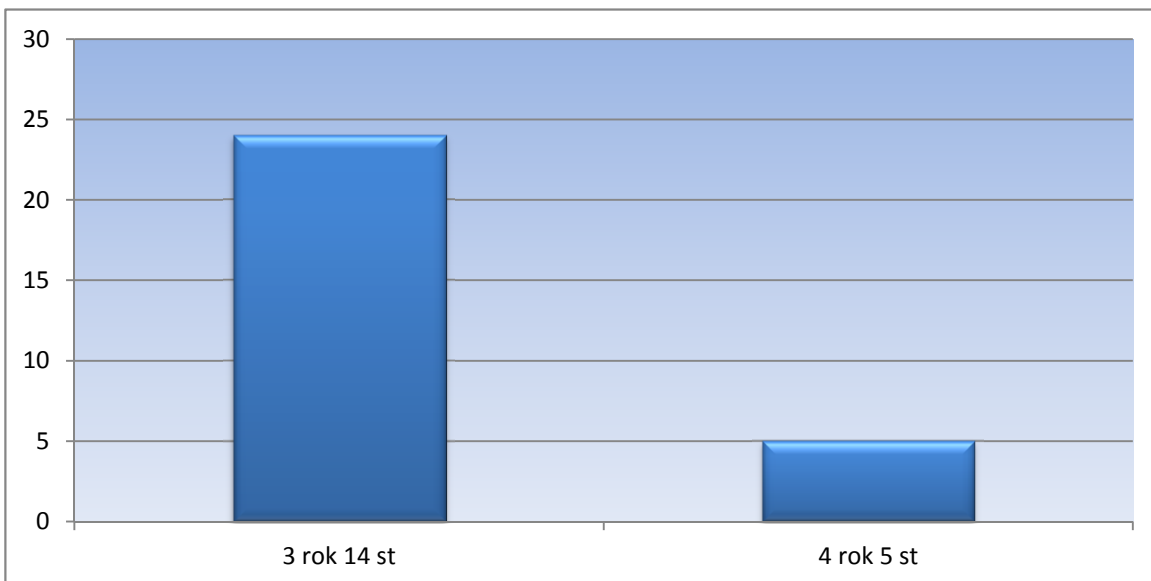
Nybyggnadsår och värdeår är 2005.

| | Årets | Föreg. år |
|------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde: | 43 005 000 | 43 005 000 |
| Varav byggnader: | 18 645 000 | 18 645 000 |
| Varav mark: | 24 360 000 | 24 360 000 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkring.

Föreningens fastighet innefattar 29 enbostadshus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 692 kvm.

Lägenhetsfördelning



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

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Kabel-TV | Ljungs Samfällighet |
| El | Vattenfall AB |
| Vatten | Ljungs Samfällighet |
| Sophämtning | Värmdö kommun AB |
| Lägenhetsförteckning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

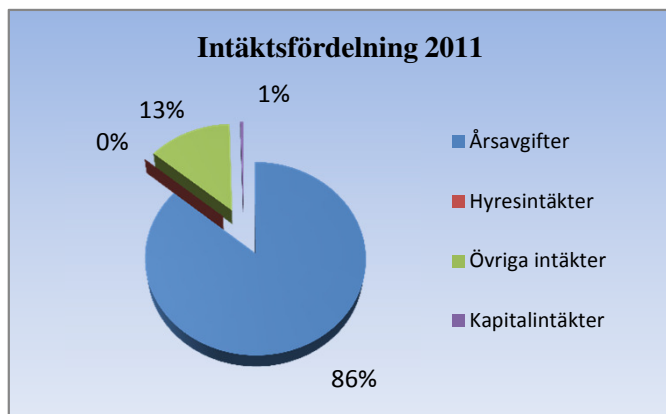
På Föreningsstämman 2011 fattades beslut om att tillåta BRI att bygga ut sina bostadsrätter. Planen är att utbyggnationen ska ske under 2012/2013.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.

Årets resultat är i nivå med budgeterat resultat.

Fördelning intäkter och kostnader

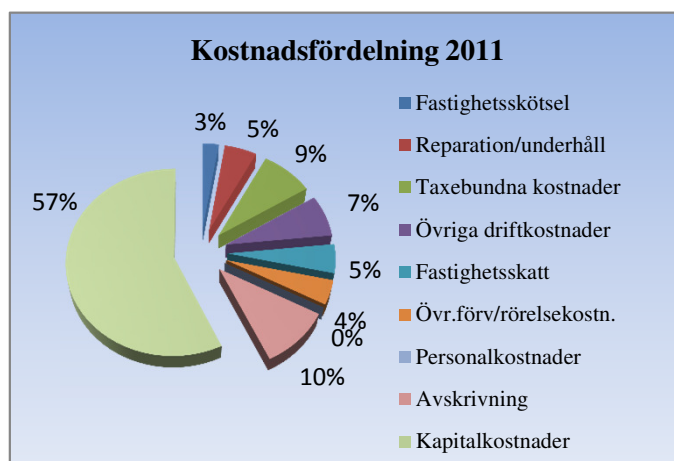


Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

| | |
|-----------------|---------------|
| Årsavgifter | 580 kr |
| Hysesintäkter | 0 kr |
| Övriga intäkter | 90 kr |
| Kapitalintäkter | 3 kr |
| Summa | 673 kr |

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

| | |
|------------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 18 kr |
| Reparation/underhåll | 36 kr |
| Taxebundna kostnader | 59 kr |
| Övriga driftkostnader | 50 kr |
| Fastighetsskatt | 35 kr |
| Övr.förv/rörelsekostn. | 30 kr |
| Personalkostnader | 0 kr |
| Avskrivning | 72 kr |
| Kapitalkostnader | 399 kr |
| Summa | 699 kr |



| Flerårsjämförelse/nyckeltal | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 803 | 1 933 | 1 701 | 1 515 | 1 439 |
| Resultat efter fin. poster, tkr | -30 | 415 | 184 | -95 | 145 |
| Balansomslutning, tkr | 83 445 | 83 603 | 83 355 | 83 486 | 83 810 |
| Soliditet, % | 68% | 68% | 67% | 67% | 67% |
| Kassalikviditet, % | 184% | 197% | 411% | 158% | 174% |
| Snittränta, % | 4,03% | 3,03% | 3,16% | 4,14% | 3,49% |
| Årsavgift, kr/kvm boyta | 580 | 580 | 580 | 515 | 502 |
| Lån, kr/kvm boyta | 9 850 | 9 899 | 10 047 | 10 074 | 10 124 |
| Ränta, kr/kvm boyta | 398 | 302 | 317 | 418 | 353 |
| El, kr/kvm | 10 | 10 | 4 | 5 | 4 |
| Vatten, kr/kvm | 49 | 53 | 50 | 59 | 43 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|--|----------------|
| balanserad vinst | 633 780 |
| årets förlust | -30 409 |
| | <hr/> |
| | 603 371 |
| disponeras så att | |
| till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts | 108 000 |
| i ny räkning överföres | 495 371 |
| | <hr/> |
| | 603 371 |

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

RESULTATRÄKNINGAR

| | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 562 052 | 1 562 052 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 241 128 | 371 041 |
| | | 1 803 180 | 1 933 093 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 3 | -48 537 | -30 764 |
| Reparationer | 4 | -97 495 | -5 565 |
| Underhåll | 5 | 0 | -39 556 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | 6 | -158 429 | -215 181 |
| Övriga driftkostnader | 7 | -135 730 | -165 461 |
| Fastighetsskatt | 8 | -94 424 | 0 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 9 | -79 938 | -107 030 |
| Personalkostnader | 10 | 0 | -3 |
| | | -614 552 | -563 559 |
| | | 1 188 628 | 1 369 534 |
| Rörelseresultat före avskrivningar | | | |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -193 455 | -193 454 |
| | | 995 173 | 1 176 080 |
| Rörelseresultat | | | |
| Finansiella intäkter & kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 8 982 | 573 |
| Räntekostnader | | -1 074 303 | -817 063 |
| Räntesubventioner | 11 | 39 738 | 55 348 |
| | | -30 409 | 414 938 |
| Resultat efter finansiella poster | | | |
| | | -30 409 | 414 938 |
| Årets resultat | | | |

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 81 724 500 | 81 859 500 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 13 | 704 199 | 666 654 |
| | | 82 428 699 | 82 526 154 |
| Summa anläggningstillgångar | | 82 428 699 | 82 526 154 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 155 735 | 26 785 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 68 142 | 182 178 |
| | | 223 877 | 208 963 |
| Kassa och bank | 18 | 792 410 | 867 538 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 016 287 | 1 076 501 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 83 444 986 | 83 602 655 |

BALANSRÄKNINGAR Not 2011-12-31 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 15

Bundet eget kapital

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser | 41 600 086 | 41 600 086 |
| Upplåtelseavgifter | 13 994 914 | 13 994 914 |
| Reserv framtida fastighetsunderhåll | 324 000 | 216 000 |
| | 55 918 999 | 55 811 000 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 633 780 | 326 842 |
| Årets resultat | -30 409 | 414 938 |
| | 603 371 | 741 780 |

Summa eget kapital

56 522 370 56 552 780

Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 16 26 369 500 | 26 503 000 |
| Summa långfristiga skulder | 26 369 500 | 26 503 000 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 146 000 | 146 000 |
| Leverantörsskulder | 11 752 | 63 491 |
| Skatteskulder | 94 424 | 0 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 75 332 | 122 933 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 225 608 | 214 451 |
| Summa kortfristiga skulder | 553 116 | 546 875 |

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

83 444 986 83 602 655

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

| | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -30 409 | 414 938 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | | 193 455 | 193 454 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 163 046 | 608 392 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -14 914 | -158 718 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 6 241 | 230 818 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 154 373 | 680 492 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -96 000 | 0 |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | | 0 | -269 120 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -96 000 | -269 120 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amorteringar | | -133 500 | -398 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -133 500 | -398 000 |
| Årets kassaflöde | | -75 128 | 13 372 |
| Likvida medel vid årets början | | 867 538 | 854 166 |
| Likvida medel vid årets slut | 18 | 792 410 | 867 538 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

| | | |
|---|-----------------|-----|
| Följande avskrivningsprocent tillämpas: | Brygganläggning | 5% |
| | Lekplats m.m | 10% |

Följande avskrivningsprinciper tillämpas: Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| | | | |
|--------------|---|------------------|------------------|
| Not 1 | Årsavgifter & hyror | 2011 | 2010 |
| | Årsavgifter bostäder | 1 562 052 | 1 562 052 |
| | | 1 562 052 | 1 562 052 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | 2011 | 2010 |
| | Vatten | 116 258 | 216 229 |
| | Bredbandsanslutning | 109 200 | 134 400 |
| | Överlåtelse- & pantavgifter | 7 670 | 10 412 |
| | Hamnintäkter | 8 000 | 10 000 |
| | | 241 128 | 371 041 |
| Not 3 | Fastighetsskötsel | 2011 | 2010 |
| | Marskskötsel | 0 | 1 003 |
| | Snöröjning/Halkbekämpning | 46 236 | 28 125 |
| | Förbrukningsmaterial | 2 301 | 1 636 |
| | | 48 537 | 30 764 |
| Not 4 | Reparationskostnader | 2011 | 2010 |
| | Reparation byggnader | 7 226 | 0 |
| | Reparation installationer | 90 269 | 5 565 |
| | | 97 495 | 5 565 |
| Not 5 | Underhållskostnader | 2011 | 2010 |
| | Underhåll installationer | 0 | 39 556 |
| | | 0 | 39 556 |
| Not 6 | Taxebundna kostnader och uppvärmning | 2011 | 2010 |
| | El | 25 636 | 27 885 |
| | Vatten | 130 749 | 141 987 |
| | Sophämtning | 2 044 | 45 309 |
| | | 158 429 | 215 181 |
| Not 7 | Övriga driftkostnader | 2011 | 2010 |
| | Fastighetsförsäkringar | 29 038 | 26 202 |
| | Samfällighetsförening | 45 096 | 71 051 |
| | Tv/Bredband | 61 596 | 68 208 |
| | | 135 730 | 165 461 |

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

| Not 8 Fastighetsskatt | 2011 | 2010 |
|---|---------------|----------------|
| Fastighetsskatt bostäder | 94 424 | 0 |
| | 94 424 | 0 |
| | | |
| Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader | 2011 | 2010 |
| Lokalhyra | 650 | 3 000 |
| Leasing/hyror | 1 250 | 400 |
| Förbrukningsinventarier | 7 058 | 10 557 |
| Revisionsarvode | 14 750 | 13 500 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 42 804 | 42 432 |
| Medlemsavgift organisationer | 4 440 | 4 440 |
| Övriga externa tjänster | 813 | 25 666 |
| Övriga omkostnader | 8 173 | 7 035 |
| | 79 938 | 107 030 |
| | | |
| Arvode och kostnadsersättning för revisionen | 2011 | 2010 |
| <i>Sundbybergs Revisionsbyrå</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 14 750 | 13 500 |
| | 14 750 | 13 500 |

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

| Löner, ersättningar och sociala kostnader | 2011 | 2010 |
|--|-------------|-------------|
| Arvoden till styrelsen | 0 | 2 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 1 |
| | 0 | 3 |
| | | |
| Medeltal anställda | | |
| Män | 0 | 0 |
| Kvinnor | 0 | 0 |

Not 11 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 3,27% för innevarande 5-års period. Räntebidragen har successivt avvecklats under perioden 2007-2011 och inget räntebidrag kommer att utgå från och med år 2012.

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

| Not 12 Byggnader och mark | 2011 | 2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 46 397 000 | 46 397 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 46 397 000 | 46 397 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -587 500 | -452 500 |
| Årets avskrivningar | -135 000 | -135 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -722 500 | -587 500 |
| Mark | | |
| Ingående markvärde | 36 050 000 | 36 050 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 050 000 | 36 050 000 |
| Utgående planenligt restvärde | 81 724 500 | 81 859 500 |
| Taxeringsvärden byggnader | 18 645 000 | 18 645 000 |
| Taxeringsvärden mark | 24 360 000 | 24 360 000 |
| | 43 005 000 | 43 005 000 |
| Not 13 Maskiner, inventarier och installationer | 2011 | 2010 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 788 191 | 519 071 |
| Årets anskaffningsvärde | 96 000 | 269 120 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 884 191 | 788 191 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -121 537 | -63 083 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -58 455 | -58 454 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -179 992 | -121 537 |
| Utgående planenligt restvärde | 704 199 | 666 654 |
| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2011 | 2010 |
| Försäkring | 9 924 | 9 189 |
| Förvaltningsarvode | 9 688 | 10 701 |
| Övrig intrimsfordringar | 32 725 | 80 170 |
| Samfällighetsavgift | 0 | 61 356 |
| Upplupet räntebidrag | 7 805 | 10 762 |
| Upplupen intäkt | 8 000 | 10 000 |
| | 68 142 | 182 178 |

Not 15 Förändring av eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Årets för- ändringar | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Inbetalda insatser | 41 600 086 | 0 | 41 600 086 |
| Upplåtelseavgifter | 13 994 914 | 0 | 13 994 914 |
| Reserv framtida fastigh.underhåll | 216 000 | 108 000 * | 324 000 |
| Balanserat resultat | 326 842 | 306 938 | 633 780 |
| Resultat föregående år | 414 938 | -414 938 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -30 409 | -30 409 |
| | | 108 000 | |
| | | 108 000 | |

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| | | | 2011 | 2010 |
|----------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bank | %-sats | Omsättning | | |
| Swedbank AB | 3,35% | 3 månaders ränta | 6 583 000 | 6 583 000 |
| Swedbank AB | 4,72% | 2020-02-25 | 6 139 000 | 6 235 000 |
| Swedbank AB | 3,85% | 2014-09-25 | 6 327 000 | 6 327 000 |
| Swedbank AB | 4,54% | 2015-11-25 | 7 254 000 | 7 254 000 |
| Swedbank AB | 3,50% | Löst | 0 | 250 000 |
| Swedbank AB | 3,48% | 3 månaders ränta | 212 500 | 0 |
| Nästa års amortering | | | -146 000 | -146 000 |
| | | | 26 369 500 | 26 503 000 |

Under Juli 2011 har ett lån i Swedbank AB har lösts under året och ersatts med nytt lån.

Årets amortering uppgår till ca 133 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 146 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 25 785 tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2011 | 2010 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 211 608 | 196 737 |
| Revisionsarvode | 14 000 | 13 000 |
| Sophämtning | 0 | 4 714 |
| | 225 608 | 214 451 |

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

| Not 18 Likvida medel | 2011 | 2010 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Likvida medel | | |
| Kassa och bank | 792 410 | 867 538 |
| Räntor | | |
| Under perioden betald ränta | 1 059 432 | 620 326 |
| Under perioden erhållen ränta | 10 982 | -9 427 |

Stockholm den maj 2012

Max Bursell
Ordförande

Anders Löwenborg
Vice ordförande

David klasson
Sekreterare

Jessica Jonsson
Kassör

Mats Runström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Bo-Erik Svensson
Auktoriserad revisor