

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN TORSBYFJÄRDEN

Org. nr. 769611-3344

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

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

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 5 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 5 (f.å 5) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 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.

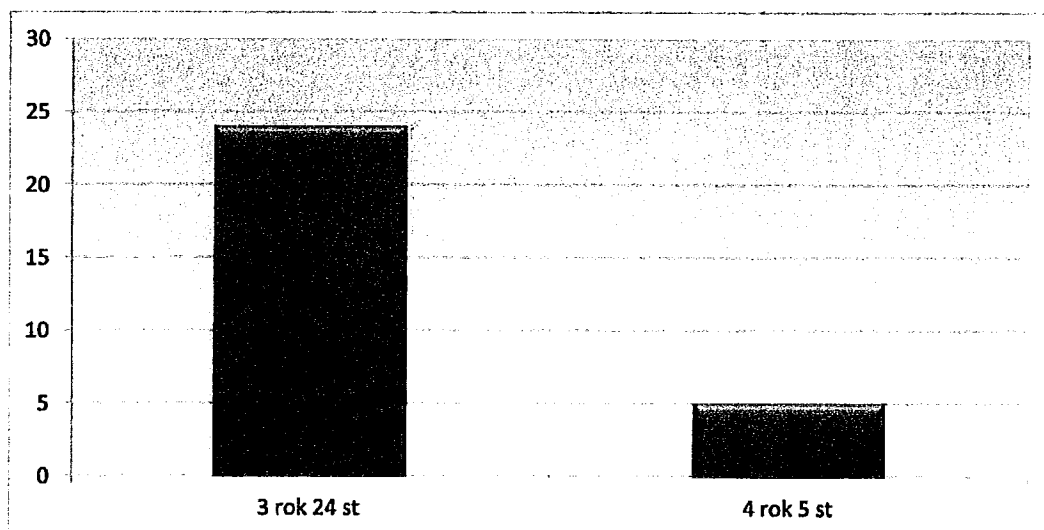
Nybyggnadsår och värdeår är 2005.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	47 094 000	43 005 000
Varav byggnader:	19 254 000	18 645 000
Varav mark:	27 840 000	24 360 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkring.

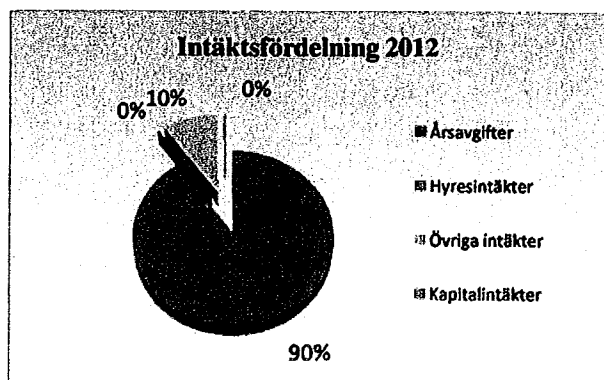
Föreningens fastighet innefattar 29 enbostadshus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 692 kvm.

Lägenhetsfördelning



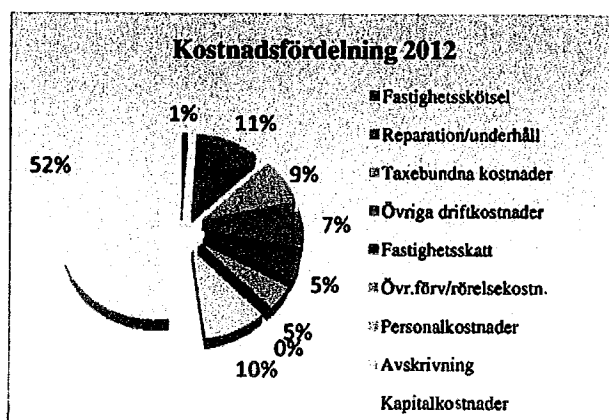
β

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 562
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	164
Kapitalintäkter	5
Summa	1 731

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	19
Reparation/underhåll	231
Taxebundna kostnader	182
Övriga driftkostnader	145
Fastighetsskatt	99
Övr.förv/rörelsekostn.	95
Personalkostnader	0
Avskrivning	203
Kapitalkostnader	1 061
Summa	2 036



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	1 727	1 803	1 933	1 701	1 515
Resultat efter fin. poster, tkr	-305	-30	415	184	-95
Balansomslutning, tkr	83 249	83 445	83 603	83 355	83 486
Soliditet, %	68%	68%	68%	67%	67%
Snittränta, %	4,01%	4,03%	3,03%	3,16%	4,15%
Årsavgift, kr/kvm boyta	580	580	580	580	515
Lån, kr/kvm boyta	9 796	9 850	9 899	10 047	10 074
Ränta, kr/kvm boyta	394	398	302	317	418
El, kr/kvm	6	10	10	4	5
Vatten, kr/kvm	61	49	53	50	59

**Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344**

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 562 052	1 562 052
Övriga rörelseintäkter	2	164 486	241 128
		1 726 538	1 803 180
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-19 319	-48 537
Reparationer	4	-33 482	-97 495
Underhåll	5	-197 624	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-182 385	-158 429
Övriga driftkostnader	7	-145 460	-135 730
Fastighetsskatt	8	-98 948	-94 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-95 408	-79 938
		-772 626	-614 552
Rörelseresultat före avskrivningar		953 912	1 188 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-203 054	-193 455
Rörelseresultat		750 858	995 173
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		4 895	8 982
Räntekostnader		-1 060 794	-1 074 303
Räntesubventioner	10	0	39 738
Resultat efter finansiella poster		-305 041	-30 409
Årets resultat		-305 041	-30 409

B

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 600 086	41 600 086
Upplåtelseavgifter		13 994 914	13 994 914
Reserv framtida fastighetsunderhåll		432 000	324 000
		56 027 000	55 918 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		495 370	633 780
Årets resultat		-305 041	-30 409
		190 329	603 371
Summa eget kapital		56 217 329	56 522 370
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 223 500	26 369 500
Summa långfristiga skulder		26 223 500	26 369 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		146 000	146 000
Leverantörsskulder		80 418	11 752
Skatteskulder		193 372	94 424
Övriga kortfristiga skulder		13 000	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		97 196	75 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	278 273	225 608
Summa kortfristiga skulder		808 259	553 116
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		83 249 088	83 444 986
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		27 452 000	27 452 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

8

**Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344**

Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	98 948	94 424
		98 948	94 424
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Lokalhyra	1 870	650
	Leasing/hyror	0	1 250
	Förbrukningsinventarier	0	7 058
	Revisionsarvode	14 000	14 750
	Arvode ekonomisk förvaltning	53 016	42 804
	Medlemsavgift organisationer	4 440	4 440
	Övriga externa tjänster	15 745	813
	Övriga omkostnader	6 337	8 173
		95 408	79 938
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>Sundbybergs Revisionsbyrå</i>		
	Revisionsuppdrag	14 000	14 750
		14 000	14 750

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 10 Rättesubventioner

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

P

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 14 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	324 000	108 000 *	432 000
Balanserat resultat	633 780	-138 409	495 370
Resultat föregående år	-30 409	30 409	0
Årets resultat	0	-305 041	-305 041
		108 000	
		108 000	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	2,64%	2013-10-10	6 583 000	6 583 000
Swedbank AB	4,72%	2020-02-25	6 043 000	6 139 000
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	2,64%	2013-10-10	162 500	212 500
Nästa års amortering			-146 000	-146 000
			26 223 500	26 369 500

Årets amortering uppgår till 146 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 146 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 25 640 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	250 273	211 608
Revisionsarvode	28 000	14 000
	278 273	225 608

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Utsikten Torsbyfjärden
Org.nr 769611-3344

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Utsikten Torsbyfjärden för räkenskapsåret 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 föreningens 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Utsikten Torsbyfjärden för räkenskapsåret 2012.

