

# ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN TORSBYFJÄRDEN

Org. nr. 769611-3344

ÅR 2013

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2013-01-01 - 2013-12-31.

## 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 23 maj 2013

*Ordinarie:*

Max Bursell	Ordförande
Erik Pettersson	Vice ordförande
Jonas Olson	Kassör
David Klasson	Ledamot
Isabelle Mungsgård	Ledamot

*Suppleanter:*

Mats Runström  
Jessica Hansson

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013

*Ordinarie:*

Lisa von Bothmer	Ordförande
Erik Pettersson	Vice ordförande
Jonas Olson	Kassör
Isabelle Mungsgård	Ledamot
Mats Runström	Ledamot

*Suppleanter:*

Jessica Hansson  
Annette Bång

### Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

*Ordinarie:*

Engzells Revision AB	
Per Engzell	Auktoriserad revisor

Suppleant

### Valberedning

Liss Gränd	Sammanställande
Christer Alsjö	

**Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden**  
769611-3344

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 3 (f.å 5) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 49 (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.

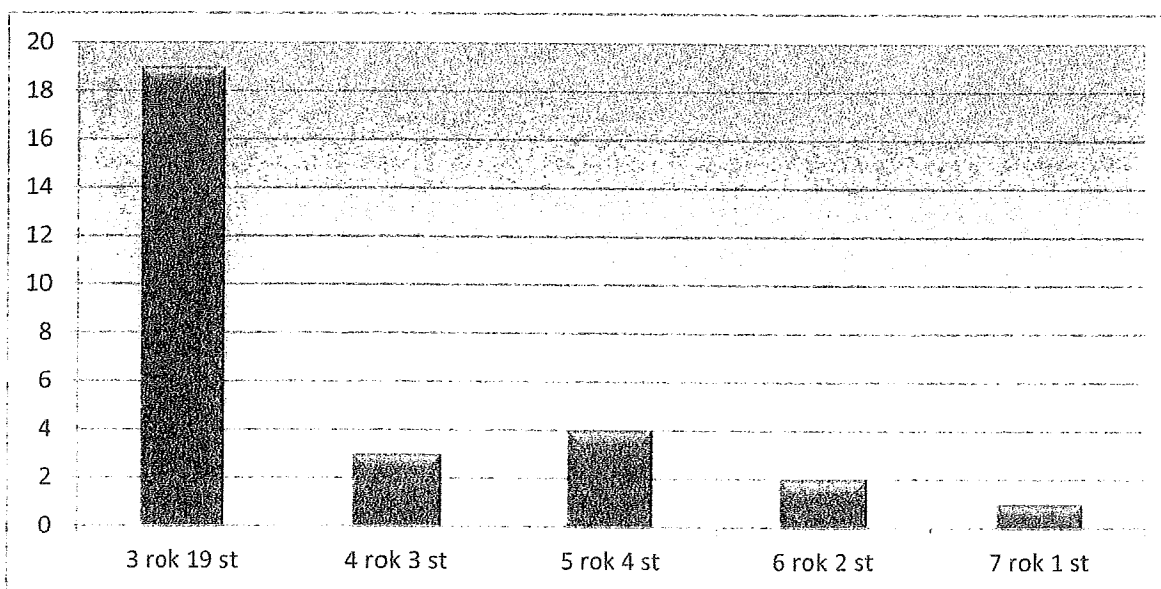
Nybyggnadsår och värdeår är 2005.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	47 094 000	47 094 000
Varav byggnader:	19 254 000	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. Utbyggnationen som skett under året har utökat boytan med totalt ca 310 kvm. Den nya totala boytan är 3 002 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**

Internet	Ljungs Samfällighet
Förvaltning av vägar	Ljungs Samfällighet
El	Vattenfall AB
Vatten	Ljungs Samfällighet
Intresseorganisation	Bostadsrätterna
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Under 2013 har 8 hus byggts ut, vilket har bekostats av respektive bostadsrättsinnehavare.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

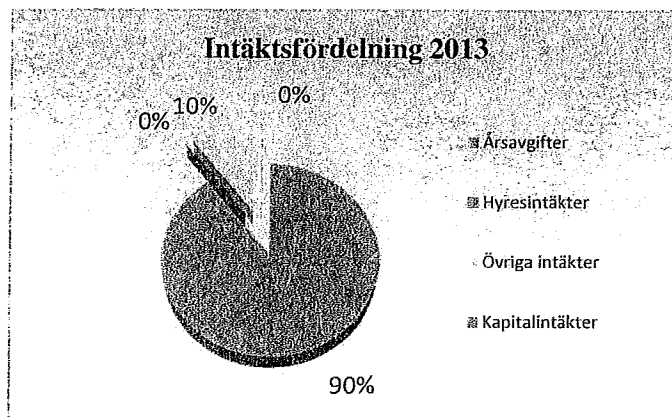
Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

## **Ekonomi**

Årsavgiften höjdes med 5% fr o m 2013-01-01 och med ytterligare 1,8% fr o m 2013-10-01.

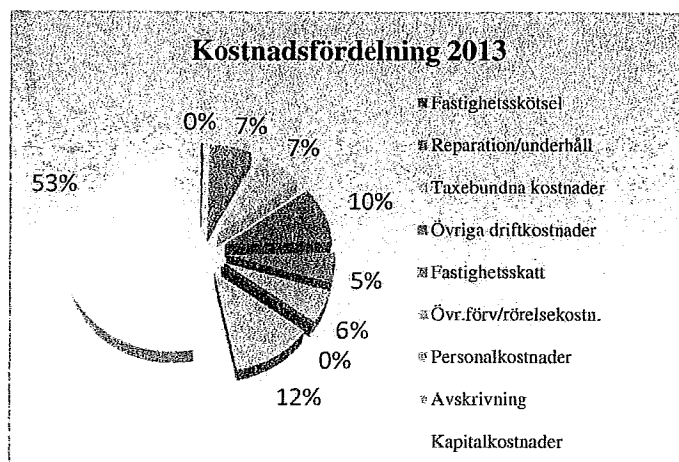
Under 2013 har en extra amortering om 126 tkr gjorts på föreningens lån. *R*

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 648
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	190
Kapitalintäkter	1
<b>Summa</b>	<b>1 838</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	9
Reparation/underhåll	134
Taxebundna kostnader	139
Övriga driftkostnader	194
Fastighetsskatt	103
Övr.förv/rörelsekostn.	108
Personalkostnader	0
Avskrivning	225
Kapitalkostnader	1 031
<b>Summa</b>	<b>1 942</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 837	1 727	1 803	1 933	1 701
Resultat efter fin. poster, tkr	-104	-305	-30	415	184
Balansomslutning, tkr	82 768	83 249	83 445	83 603	83 355
Soliditet, %	68%	68%	68%	68%	67%
Snittränta, %	3,93%	4,01%	4,03%	3,03%	3,16%
Årsavgift, kr/kvm boyta	620	580	580	580	580
Lån, kr/kvm boyta	9 699	9 796	9 850	9 899	10 047
Ränta, kr/kvm boyta	383	394	398	302	317
El, kr/kvm	6	6	10	10	4
Vatten, kr/kvm	45	61	49	53	50

**Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden**  
**769611-3344**

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	279 953
årets förlust	-103 877
	<hr/>
	176 076
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	108 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-115 518
i ny räkning överföres	183 594
	<hr/>
	176 076

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

*17*

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 647 528	1 562 052
Övriga rörelseintäkter	2	189 509	164 486
		1 837 037	1 726 538
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-9 038	-19 319
Reparationer	4	-18 475	-33 482
Underhåll	5	-115 518	-197 624
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-138 863	-182 385
Övriga driftkostnader	7	-193 969	-145 460
Fastighetsskatt	8	-102 573	-98 948
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-107 890	-95 408
		-686 325	-772 626
Rörelseresultat före avskrivningar		1 150 712	953 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-224 753	-203 054
Rörelseresultat		925 959	750 858
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		736	4 895
Räntekostnader		-1 030 572	-1 060 794
Resultat efter finansiella poster		-103 877	-305 041
Årets resultat		-103 877	-305 041

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	81 442 400	81 589 500
Maskiner, inventarier och installationer	11	558 492	636 145
		82 000 892	82 225 645
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 000 892</b>	<b>82 225 645</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		64 907	103 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 625	101 943
		128 532	205 818
Kassa och bank	16	639 027	817 625
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>767 559</b>	<b>1 023 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 768 451</b>	<b>83 249 088</b>

19



BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		41 600 086	41 600 086
Upplåtelseavgifter		13 994 914	13 994 914
Reserv framtida fastighetsunderhåll		342 376	432 000
		55 937 376	56 027 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		279 953	495 370
Årets resultat		-103 877	-305 041
		176 076	190 329
<b>Summa eget kapital</b>		56 113 452	56 217 329
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	26 015 000	26 223 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		26 015 000	26 223 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		96 000	146 000
Leverantörsskulder		13 402	80 418
Skatteskulder		201 517	193 372
Övriga kortfristiga skulder		19 000	13 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		88 654	97 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	221 426	278 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		639 999	808 259
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		82 768 451	83 249 088
<b>Ställda säkerheter</b>			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		27 452 000	27 452 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-103 877	-305 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		224 753	203 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		120 876	-101 987
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		77 286	18 059
Förändring av kortfristiga skulder		-118 260	255 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten		79 902	171 215
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-258 500	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-258 500	-146 000
Årets kassaflöde		-178 598	25 215
Likvida medel vid årets början		817 625	792 410
Likvida medel vid årets slut	16	639 027	817 625



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 83 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Brygganläggning	5% (5%)
	Lekplats & övr byggnadsinvent	10% (10%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 647 528	1 562 052
		1 647 528	1 562 052
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Vatten	154 438	142 302
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 945	14 138
	Hamnintäkter	8 500	8 000
	Övriga intäkter	14 626	46
		189 509	164 486
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Markskötsel	7 431	15 000
	Förbrukningsmaterial	1 607	4 319
		9 038	19 319
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	0	10 969
	Reparation installationer	18 475	22 513
		18 475	33 482
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll installationer	19 668	406
	Underhåll huskropp utv.	95 850	197 218
		115 518	197 624
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	16 916	17 306
	Vatten	121 948	165 079
		138 863	182 385
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	34 199	30 270
	Samfällighetsförening	99 473	53 593
	Tv/Bredband	60 297	61 598
		193 969	145 460

**Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden**  
**769611-3344**

Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	102 573	98 948
		<b>102 573</b>	<b>98 948</b>
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Lokalhyra	0	1 870
	Förbrukningsinventarier	1 154	0
	Revisionsarvode	13 500	14 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	61 075	53 016
	Medlemsavgift organisationer	4 440	4 440
	Advokatkostnader	8 800	0
	Övriga externa tjänster	3 750	15 745
	Övriga omkostnader	15 171	6 337
		<b>107 890</b>	<b>95 408</b>
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>Engzells Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	13 500	14 000
		<b>13 500</b>	<b>14 000</b>

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.

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden  
769611-3344

Not 10	Byggnader och mark	2013	2012
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	46 397 000	46 397 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 397 000	46 397 000
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-857 500	-722 500
	Årets avskrivningar	-147 100	-135 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 004 600	-857 500
	Mark		
	Ingående markvärde	36 050 000	36 050 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 050 000	36 050 000
	Utgående planenligt restvärde	81 442 400	81 589 500
	Taxeringsvärden byggnader	19 254 000	19 254 000
	Taxeringsvärden mark	27 840 000	27 840 000
		47 094 000	47 094 000
Not 11	Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	906 819	906 819
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	906 819	906 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-270 674	-202 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 653	-68 054
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-348 327	-270 674
	Utgående planenligt restvärde	558 492	636 145
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
	Försäkring	10 903	10 173
	Förvaltningsarvode	10 281	10 094
	Övrig intrimsfordringar	42 441	29 719
	Övriga upplupna intäkter	0	7 500
	Samfällighetsavgift	0	44 457
		63 625	101 943

**Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden**  
769611-3344

**Not 13 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	432 000	-89 624 *	342 376
Balanserat resultat	495 370	-215 417	279 953
Resultat föregående år	-305 041	305 041	0
Årets resultat	0	-103 877	-103 877
		108 000	
		-197 624	
		-89 624	

\* Avsättning enligt stämmobeslut  
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	2,07%	3 mån	6 583 000	6 583 000
Swedbank AB	4,72%	2020-02-25	5 947 000	6 043 000
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		Avslutat	0	162 500
Nästa års amortering			-96 000	-146 000
			26 015 000	26 223 500

Årets amortering uppgår till 258 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 96 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 25 631 tkr.

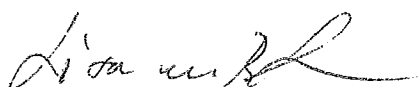
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013	2012
Räntekostnader	207 426	250 273
Revisionsarvode	14 000	28 000
	221 426	278 273

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden  
769611-3344

Not 16 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	639 027	817 625
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 073 419	1 022 129
Under perioden erhållen ränta	736	4 895

Stockholm den 29 april 2013



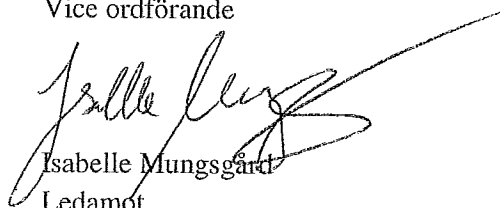
Lisa von Bothmer  
Ordförande



Erik Pettersson  
Vice ordförande



Jonas Olson  
Kassör

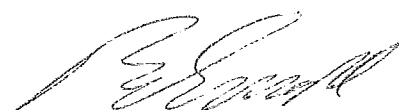


Isabelle Mungsgård  
Ledamot



Mats Runström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2014



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden, org.nr 769611-3344

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden för år 2013.

#### 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 2013-12-31 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

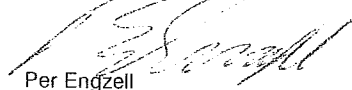
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponeras överskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2014



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

