

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ljungs samfällighet. Föreningens andel är 37 procent. Samfälligheten förvaltar grönområden, gångvägar, väg och belysning, samt, vatten- och spillvattenledningar.

Styrelsen

Stig Christer Valdemar Alsiö	Ledamot	Avgått maj 2018
Lars Morgan Edholm	Ledamot	
Liss Karin Gränd	Ledamot	
Jessica Marie Jonsson	Ledamot	
Theres Madelen Petersson	Ledamot	
Lisa Charlotte Persson	Suppleant	Avgått maj 2018
Anne-Lie Maria Vestlund	Suppleant	Avgått maj 2018

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stig Christer Valdemar Alsiö, Lisa Charlotte Persson och Anne-Lie Maria Vestlund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revision AB

Valberedning

Per Carlander
Erik Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ljung 1:4	2005	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker med vattenburen värme via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

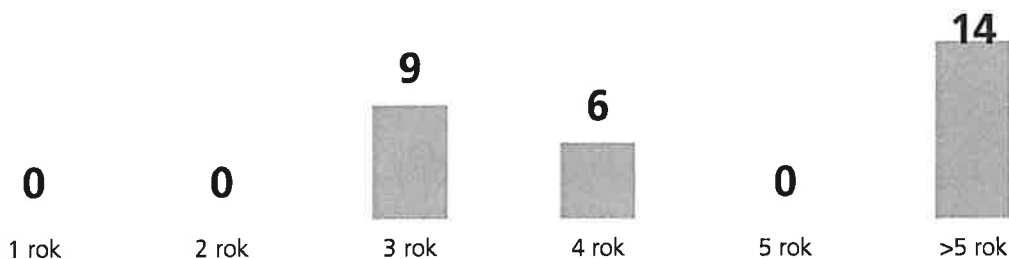
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2005 och består av 29 småhus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 191 m², varav 3 191 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Oinredd redskapsbod
brygga
bastuflotte

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning samtliga hus	2016 - 2017	Debitering 6 hus sker år 2018, s:a 240 000 kr
Planerat underhåll	År	
målning fönster, dörrar. Åtgärda bristande installationer braskaminer och rensning avlopp.	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Markskötsel	Ljungs samfällighet
Snöröjning	Ljungs samfällighet
Internet	Ljungs samfällighet
El	Vattenfall AB
Pump/avlopp	Pumpsabben AB
Vatten	Ljungs samfällighet
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Snöröjning brf sidovägar	Kentas

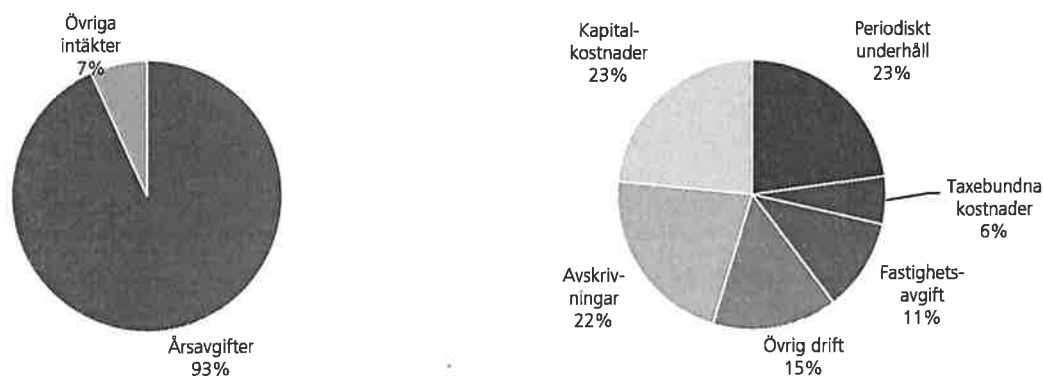
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 3 %.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	818 638	1 053 101
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 904 566	1 857 260
Finansiella intäkter	41	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	227 967
Ökning av kortfristiga skulder	2 257	0
	1 906 864	2 085 227
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 351 974	1 501 434
Finansiella kostnader	571 581	628 666
Ökning av kortfristiga fordringar	25 069	0
Minskning av långfristiga skulder	96 000	96 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	93 590
	2 044 624	2 319 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	680 878	818 638
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-137 760	-234 463

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ommålning huslängorna C, D och E.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	554	544	548	531
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 062	8 092	8 123	8 153
Elkostnad/m ² totalyta	6	4	5	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	71	43	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	179	197	256	309
Soliditet (%)	67	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-551	-805	-104	-305
Nettoomsättning (tkr)	1 904	1 857	1 916	1 818

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 191 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 600 086	0	0	41 600 086
Upplåtelseavgifter	13 994 914	0	0	13 994 914
Fond för yttre underhåll	403 569	284 000	-513 571	633 140
S:a bundet eget kapital	55 998 569	284 000	-513 571	56 228 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 098 889	-284 000	-291 293	-523 596
Årets resultat	-550 971	-550 971	804 864	-804 864
S:a ansamlad förlust	-1 649 860	-834 971	513 571	-1 328 460
S:a eget kapital	54 348 709	-550 971	0	54 899 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-550 971
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-814 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 000
summa balanserat resultat	-1 649 861

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

403 569
-1 246 292

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 904 446	1 856 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	669
Summa rörelseintäkter		1 904 566	1 857 260
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 232 486	-1 323 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 487	-177 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-532 024	-532 024
Summa rörelsekostnader		-1 883 997	-2 033 458
RÖRELSERESULTAT		20 568	-176 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 581	-628 666
Summa finansiella poster		-571 540	-628 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-550 971	-804 864
ÅRETS RESULTAT		-550 971	-804 864

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	79 872 797	80 404 820
Summa materiella anläggningstillgångar	79 872 797	80 404 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 872 797	80 404 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	757 985	693 927
Summa kortfristiga fordringar	758 045	693 927
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	176 809
Summa kassa och bank	0	176 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	758 045	870 736
SUMMA TILLGÅNGAR	80 630 842	81 275 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 595 000	55 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	403 569	633 140
Summa bundet eget kapital		55 998 569	56 228 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 098 889	-523 596
Årets resultat		-550 971	-804 864
Summa fritt eget kapital		-1 649 860	-1 328 460
SUMMA EGET KAPITAL		54 348 709	54 899 680
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	25 631 000	25 727 000
Summa långfristiga skulder		25 631 000	25 727 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	96 000	96 000
Leverantörsskulder		49 374	6 160
Skatteskulder		222 923	272 069
Övriga skulder		19 000	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	263 836	255 647
Summa kortfristiga skulder		651 133	648 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 630 842	81 275 556

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Bastu	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år
Brygga	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 766 533	1 736 449
Hyror båtplats	8 083	0
Vattenintäkter	122 924	114 737
Överlåtelse/pantsättning	6 899	5 404
Öresutjämning	6	2
	1 904 446	1 856 591

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	120	669
	120	669

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	13 009	0
	Gård	798	0
	Förbrukningsmateriel	1 046	2 108
	Fordon	0	139
		14 853	2 247
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	9 855
	Installationer	0	16 968
	VVS	21 100	18 448
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	41 992
		21 100	87 263
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	48 696
	Huskropp utvändigt	530 313	464 875
	Tak	23 500	0
		553 813	513 571
	Taxebundna kostnader		
	El	19 955	14 267
	Vatten	119 648	227 965
		139 603	242 232
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 172	61 840
	Samfällighetsavgift	55 651	79 230
	Kabel-TV	127 194	170 317
		232 017	311 387
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	271 101	166 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 232 486	1 323 470

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	2 555	1 996
	Juridiska åtgärder	20 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	-375
	Föreningskostnader	600	2 200
	Styrelseomkostnader	0	3 490
	Fritids- och trivselkostnader	1 018	2 563
	Förvaltningsarvode	53 911	64 772
	Förvaltningsarvoden övriga	9 022	14 712
	Administration	10 083	3 911
	Konsultarvode	1 000	75 375
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
		119 487	177 964

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	463 970	463 970
	Förbättringar	36 512	36 512
	Markanläggning	31 541	31 542
		532 024	532 024

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 353 819	83 353 819
	Utgående anskaffningsvärde	83 353 819	83 353 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 948 999	-2 416 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-532 024	-532 024
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 481 022	-2 948 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 872 797	80 404 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 050 000	36 050 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 320 000	28 320 000
	Taxeringsvärde mark	27 840 000	27 840 000
		56 160 000	56 160 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 160 000	56 160 000
		56 160 000	56 160 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	486	107
	Klientmedel hos SBC	680 878	641 829
	Fordringar	76 621	51 991
		757 985	693 927

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	633 140	378 018
	Reservering enligt stadgar	284 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	120 080
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-513 571	-64 958
	Vid årets slut	403 569	633 140

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,660 %	6 583 000	6 583 000	2022-10-11
Swedbank	2,420 %	7 254 000	7 254 000	2025-11-25
Swedbank	0,267 %	6 327 000	6 327 000	Rörlig ränta
Swedbank	4,720 %	5 563 000	5 659 000	2020-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		25 727 000	25 823 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	-96 000	
		25 631 000	25 727 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 247 000 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	27 002 000	27 002 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	10 000	0
Ränta	106 930	108 001
Avgifter och hyror	146 906	147 646
	263 836	255 647

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning fönster och ett antal ytterdörrar.

Styrelsens underskrifter

VÄRMDÖ den 6 / 3 2018



Stig Christer Valdemar Alsjö
Ledamot



Lars Morgan Edenhalm
Ledamot



Liss Karin Gräng
Ledamot



Jessica Marie Jonsson
Ledamot



Theres Madelen Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Per Engzell
Auktoriserad revisör