

Årsredovisning för  
**Brf Havsutsikten**

769609-0542

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsutsikten, 769609-0542 får härmed avge årsredovisning för 2014

### 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Nyköping.

#### **Styrelsesammansättning**

##### **Ordförande**

Hans Forsberg

##### **Ordinarie ledamöter**

Anna Dahlgren Sekreterare  
Sven-Olof Andersson Kassör

##### **Suppleanter**

Anette Eriksson Inre och yttre miljöansvarig  
Rolf Ling Sammanställande Tekniska gruppen

##### **Föreningsrevisor**

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision och ekonomikonsult AB

##### **Revisors Suppleant**

Eva Kempe

##### **Valberedning**

Monica Hult (sammanställande)  
Tommy Ericsson  
Birgitta Elstner

##### **Innehavare av handkassan:**

Sven- Olof Andersson

##### **Firmateckning**

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

##### **Förvaltning**

Fastighetsskötseln har under året utförts enligt följande:

Städning har delvis gjorts av medlemmarna och delvis av samhall.

Snöröjning har tillhandahållits av HSB Service

Trädgårdsskötseln har utförts av medlemmarna, samt trädgårdsmaster Gunnar Sehlberg.

Föreningen har biträttits i ekonomisk förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

##### **Sammanträden**

Under bokföringsåret har 9 stycken protokollförda möten hållits, inklusive konstituerande. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 april 2014.

##### **Försäkringar**

Föreningens fastighet är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar inklusive bostadsrättsförsäkrin.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Brandholmen 1:70

Adress: Brandholmsvägen

Byggår: 2007

Taxeringsvärde: 53 600 000 varav byggnadsvärde 47 000 000 kronor

Total boyta: 5940 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 4932m<sup>2</sup>

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Årsavgiften har varit oförändrad under 2014. Under året har 2 städdagar genomförts med cirka 50 deltagare per gång. Dessutom har ett antal trädgårdsskötselkvällar med frivilligt deltagande genomförts.

Under året har 6 stycken After Work möten hållits.

En kräftsiva samt grillkväll har ägt rum under året.

Torngolfen genomfördes i september med Lennart Storm som segrare.

Under året har ett informationsblad sänts ut till medlemmarna. Ökad frekvens av information via hemsidan.

4 lägenheter har under året bytt ägare.

Avtal har tecknats med Q-park om parkeringsbevakning.

### **Förbättringar 2014**

Installering av dörröppnare och ytterligare taggläsare. Staket och häck har av Peab satts upp mot nya Rosvallahallen.

Utökad plattläggning baksida av Hus 2.

Omskrivning av våra lån hos Handelsbanken.

Nya buskar har köpts in och planterats i rabatterna framför car-portarna.

### **Tidigare års förbättringar:**

#### **2013**

Droppskydd har lagts in under kyl, frys och diskmaskiner i samtliga lägenheter.

Filter har installerats i Hus 2 för inkommande vatten.

Strålsamlare/vattenbesparande har installerats i samtliga lägenheter där det inte redan fanns sådan monterade. Nya buskar har köpts in och planterats i rabatterna framför car-portarna.

Golven till våra soprum har målats om av våra eminenta sopgrupper.

Rostfria lister är uppsatta på hörnen i entréerna.

Stupränna till entréerna har monterats av Peab.

#### **2012**

Byte av ytbeklädnad på grunderna

Ventilationstrummor monterade i Utsikterna.

Fuktmätning av fasaderna har gjorts av Vått och Torrt, där det visade sig vara fukt på ett par ställen.

#### **2011**

Cykelrummet har utökats då väggen mellan teknikrummet och cykelrummet revs.

#### **2010**

Omläggning av yttre entréer.

## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 729 909	2 725 008	2 729 620	2 732 520
Resultat efter finansiella poster	-811 368	-156 459	-120 653	228 153
Soliditet, %	61,2	60,7	60,9	60,8
Balansomslutning	118 735 140	120 878 391	120 778 110	121 217 075
Årsavgift per kvm	456	456	456	456
Lån per kvm	7 576	7 919	7 919	7 919
Elkostnad per kvm	12	13	15	22
Värmekostnad per kvm	83	85	85	79
Vattenkostnad per kvm	25	24	25	20

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	2 430 040
Årets resultat	-811 367
Totalt	<u>1 618 673</u>
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	141 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 477 673</u>
Summa	1 618 673

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 729 909	2 725 008
Övriga rörelseintäkter		548	700
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>2 730 457</u>	<u>2 725 708</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 299 478	-1 218 567
Avskrivningar		-957 473	-289 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 256 951</u>	<u>-1 508 353</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>473 506</u>	<u>1 217 355</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 633	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 308 507	-1 373 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 284 874</u>	<u>-1 373 814</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-811 368</u>	<u>-156 459</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-811 368</u>	<u>-156 459</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-811 368</u>	<u>-156 459</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	118 694 446	119 651 919
Summa materiella anläggningstillgångar		118 694 446	119 651 919
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 694 446</b>	<b>119 651 919</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	500
Övriga fordringar		648	645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 046	38 060
Summa kortfristiga fordringar		35 694	39 205
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	500 000
Summa kortfristiga placeringar		-	500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 000	687 267
Summa kassa och bank		5 000	687 267
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 694</b>	<b>1 226 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 735 140</b>	<b>120 878 391</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		68 600 000	68 600 000
Upplåtelseavgift		1 600 000	1 600 000
Summa bundet eget kapital		70 200 000	70 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond Fastighets underhåll		798 000	657 000
Balanserat resultat		2 430 040	2 727 499
Årets resultat		-811 368	-156 459
Summa fritt eget kapital		2 416 672	3 228 040
<b>Summa eget kapital</b>		72 616 672	73 428 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		851 025	-
Övriga skulder till kreditinstitut	6	45 000 000	47 041 653
Summa långfristiga skulder		45 851 025	47 041 653
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		83 813	64 582
Skatteskulder		37 692	33 880
Övriga skulder		-	2 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	145 938	308 191
Summa kortfristiga skulder		267 443	408 698
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		118 735 140	120 878 391

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 188 000	51 188 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>51 188 000</b>	<b>51 188 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hysesintäkter lokal	-	-
Hysesintäkter p-plats	20 571	15 600
Årsavgifter bostäder	2 709 338	2 709 408
<b>Summa</b>	<b>2 729 909</b>	<b>2 725 008</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Städning	42 218	41 207
Serviceavtal	-	13 719
Ventillationservice	10 144	14 988
Hissar	30 886	17 316
Reparation & Underhåll	4 064	11 808
Reparation & Underhåll Värmeanläggning	26 300	-
El	73 795	78 563
Värme	493 670	505 109
Vatten	150 657	142 470
Sophantering	55 975	55 231
Snöröjning	17 947	34 082
Övriga driftskostnader	139 122	28 358
Försäkringspremie	49 165	45 558
Kabel-TV	65 602	67 855
Fastighetsskatt	34 076	33 880
Förbrukningsinventarier	-	12 877
Förbrukningsmaterial	11 972	14 146
Datakommunikation	-	9 500
Revisionsarvode	10 625	10 625
Förvaltningsarvode	55 176	53 124
Övriga Förvaltningskostnader	24 914	25 001
Bankkostnader	3 170	3 150
<b>Summa</b>	<b>1 299 478</b>	<b>1 218 567</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	1 307 695	1 373 616
Räntekostnader checkräkning	812	-
Räntekostnader skatt	-	-4
Dröjsmålsränta	-	202
<b>Summa</b>	<b>1 308 507</b>	<b>1 373 814</b>

## Upplupningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 288 000	121 288 000
	<u>121 288 000</u>	<u>121 288 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 636 081	-1 346 295
-Årets avskrivning enligt plan	-957 473	-289 786
	<u>-2 593 554</u>	<u>-1 636 081</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>118 694 446</b>	<b>119 651 919</b>

Avskrivningsplanen har ändrat och följer nu en linjär plan.

### Not 5 Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 600 000	657 000	2 727 499	-156 459
Resultat disp enligt stämmobeslut			-156 459	156 459
Fonddispoenl årsstämmobeslut		141 000	-141 000	
Årets resultat				-811 368
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>68 600 000</b>	<b>798 000</b>	<b>2 430 040</b>	<b>-811 368</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

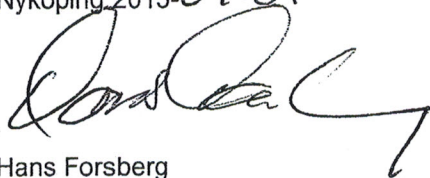
	löptid	ränta	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek 775712	2015-12-01	0,97	10 000 000	
Stadshypotek 775713	2015-12-01	0,97	10 000 000	
Stadshypotek 776690	2019-12-01	1,42	25 000 000	
Stadshypotek AB	2014-12-01	2,92		47 041 653
			<u>45 000 000</u>	<u>47 041 653</u>
			<b>45 000 000</b>	<b>47 041 653</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	44 731	-
Förutbetalda avgifter	15 976	231 228
Upplupna kostnader	85 231	76 963
	<u>145 938</u>	<u>308 191</u>
	<b>145 938</b>	<b>308 191</b>

## Underskrifter

Nyköping 2015-04-01



Hans Forsberg  
Styrelseordförande



Anna Dahlgren



Sven-Olof Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2015.



Clas Pettersson  
Skedevi Torpa Revision och ekonomikonsult AB

Eva Kempe  
Suppleant

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsutsikten

Org.nr 769609-0542

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Havsutsikten för räkenskapsåret 2014.

### *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 och verkställande direktörens 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 2014 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 Havsutsikten för år 2014.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 ersättningsskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vingåker den 8 april 2015



Clas Pettersson  
Auktoriserad revisor