

Årsredovisning för  
**Brf Havsutsikten**  
769609-0542

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9
Upplysningar till balansräkning	10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsutsikten, 769609-0542 får härmed avge årsredovisning för 2015

### 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**

Roger Stenbeck

##### **Ordinarie ledamöter**

Sven-Olof Andersson, kassör

Karl-Inge Forslund, sekreterare

##### **Suppleanter**

Anette Eriksson Inre och yttre miljöansvarig

Rolf Ling Sammankallande Tekniska gruppen

##### **Revisor**

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

##### **Revisors Suppleant**

Eva Kempe

##### **Valberedning**

Monica Hult (sammankallande)

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.  
OVK har gjorts av Plåt & Ventilation  
Parkeringsbevakning har skötts av Q-Park.  
Föreningen har biträtts i den ekonomisk förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

### **Sammanträden**

Under bokföringsåret har 7 stycken protokollförda möten hållits, inklusive konstituerande, samt en extra årsstämma där man beslutade att ändra i stadgarna angående att årsavgiften skall täcka de utgifter föreningen har för den löpande verksamheten.  
Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 april 2015.

### **Försäkringar**

Föreningens fastighet är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar inklusive bostadsrättsförsäkring.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Brandholmen 1:70  
Adress: Brandholmsvägen 1-3  
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 2015. Under året har 2 städdagar genomförts med cirka 50 deltagare per gång.  
En kräftskiva samt grillkväll har ägt rum under året.  
Torngolfen genomfördes i september med Mats Hult som segrare.  
Under året har ett informationsblad sänts ut till medlemmarna. Ökad frekvens av information via hemsidan.

Antal medlemmar ingående: 96 stycken  
Tillkommande: 7 stycken  
Avgående: 9 stycken  
Antal medlemmar utgående: 94 stycken

6 lägenheter har under året bytt ägare.

### **Förbättringar 2015**

Installation av nya soprumsdörrar  
Rensning av takrännor  
Genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll)  
Genomförd stor service av hissarna  
Omskrivning av två stycken lån hos Handelsbanken  
Inköp av nya bänkar i entrén  
Montering av dörrstoppar

**Tidigare års 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.

**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

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 729 762	2 729 909	2 725 008	2 729 620
Resultat efter finansiella poster	-236 481	-811 368	-156 459	-120 653
Soliditet, %	61,5	61,2	60,7	60,9
Balansomslutning	117 777 550	118 735 140	120 878 391	120 778 110
Årsavgift per kvm	456	456	456	456
Lån per kvm	7 576	7 576	7 919	7 919
Elkostnad per kvm	11	12	13	15
Värmekostnad per kvm	85	83	85	85
Vattenkostnad per kvm	28	25	24	25

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	1 477 673
Årets resultat	-236 482
Totalt	1 241 191
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	141 000
Balanseras i ny räkning	1 100 191
Summa	1 241 191

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 729 762	2 729 909
Övriga rörelseintäkter		1 096	548
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 730 858</b>	<b>2 730 457</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 436 572	-1 273 711
Övriga externa kostnader		-92 931	-25 767
Avskrivningar		-957 473	-957 473
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 486 976</b>	<b>-2 256 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>243 882</b>	<b>473 506</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	23 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-480 363	-1 308 507
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-480 363</b>	<b>-1 284 874</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-236 481</b>	<b>-811 368</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-236 481</b>	<b>-811 368</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-236 481</b>	<b>-811 368</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	117 736 973	118 694 446
Summa materiella anläggningstillgångar		117 736 973	118 694 446
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		117 736 973	118 694 446
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		653	648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 924	35 046
Summa kortfristiga fordringar		35 577	35 694
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		40 577	40 694
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		117 777 550	118 735 140

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesintäkter p-plats	20 650	20 571
Årsavgifter bostäder	2 709 112	2 709 338
<b>Summa</b>	<b>2 729 762</b>	<b>2 729 909</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Städning	42 774	42 218
Ventillationservice	15 019	10 144
Hissar	66 064	30 886
Övrigt	71 500	-
Reparation & Underhåll	133 158	4 064
Reparation & Underhåll Värmeanläggning	-	26 300
Ventilation	28 081	-
El	68 210	73 795
Värme	505 836	493 670
Vatten	167 046	150 657
Sophantering	58 030	55 975
Snöröjning	20 294	17 947
Övriga driftskostnader	26 859	139 122
Försäkringspremie	52 535	49 165
Kabel-TV	64 804	65 602
Fastighetsskatt	34 776	34 076
Förvaltningsarvode	57 936	55 176
Övriga Förvaltningskostnader	23 650	24 914
<b>Summa</b>	<b>1 436 572</b>	<b>1 273 711</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader lån	474 130	1 307 695
Räntekostnader checkräkning	5 868	812
Räntekostnader skatt	365	-
<b>Summa</b>	<b>480 363</b>	<b>1 308 507</b>



## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 593 554	-1 636 081
-Årets avskrivning enligt plan	-957 473	-957 473
	<u>-3 551 027</u>	<u>-2 593 554</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>117 736 973</b>	<b>118 694 446</b>

### Not 5 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavg</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	68 600 000	1 600 000	798 000	2 430 040	-811 368
Resultatdisp enligt stämmobeslut				-811 368	811 368
Fonddispoenl årsstämmobeslut			141 000	-140 999	
Årets resultat					-236 481
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>68 600 000</b>	<b>1 600 000</b>	<b>939 000</b>	<b>1 477 673</b>	<b>-236 481</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

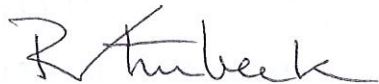
	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek 775712	2015-12-01	0,97%		10 000 000
Stadshypotek 835707	2016-12-01	0,48%	10 000 000	
Stadshypotek 775713	2015-12-01	0,97%		10 000 000
Stadshypotek 835710	2016-12-01	0,48%	10 000 000	
Stadshypotek 776690	2019-12-01	1,42%	25 000 000	25 000 000
			<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-500 000	-
			<b>44 500 000</b>	<b>45 000 000</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

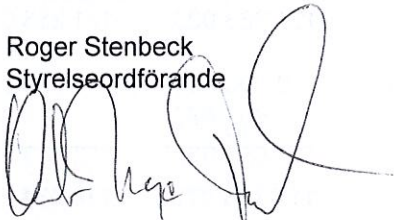
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	8 000	44 731
Förutbetalda avgifter	24 064	15 976
Upplupna kostnader	79 373	85 231
	<b>111 437</b>	<b>145 938</b>

## Underskrifter

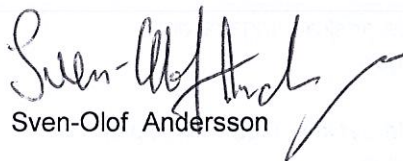
Nyköping 2016-



Roger Stenbeck  
Styrelseordförande



Karl-Inge Forslund



Sven-Olof Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB