

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN TORSBYFJÄRDEN

Org. nr. 769611-3344

ÅR 2007

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET
2007-01-01 - 2007-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	12

ms *R* *MU* *[Signature]* *[Signature]*

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen äger fastigheten Ljung 1:4 i Värmdö Kommun

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Jonas Krantz Ordförande
Joanna Nättinen
Margret Olsson
Marie Hammar
Morgan Edholm

Suppleant:

Christian Nilgränd
Lennart Eriksson
Niclas Björklund

Revisorer har varit:

Ordinarie: Bo-Erik Svensson

Suppleant: Solveigh Turunen

Valberedning:

Anna Persson
Sanna-Kaisa Nyström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2007-04-24.

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

Föreningens fastighet innefattar 29 enbostadshus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 2 692 kvm.

Antal medlemmar per 2007-12-31 var 43 st. Under året har 2 st lägenheter överlåtits. *F*

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Ljung 1:4, Värmdö kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2005.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	31 083 000	31 083 000
Varav byggnader:	12 987 000	12 987 000
Varav mark:	18 096 000	18 096 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Information om verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av föreningen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

	2007	2006
Nettoomsättning	1 438 902	1 446 368
Res. efter finansiella poster	144 569	399 554
Balansomslutning	83 809 610	83 481 834
Soliditet i %	66,9	67,0
Kassalikviditet i %	174	189

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	253 825
årets vinst	146 490
	<hr/>
	400 315
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	54 000
i ny räkning överföres	346 315
	<hr/>
	400 315

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 352 400	1 352 400
Övriga rörelseintäkter	2	86 502	93 968
		1 438 902	1 446 368
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-12 920	-18 662
Reparationer	4	0	-26 250
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-199 262	-136 836
Övriga driftkostnader	6	-71 886	-84 185
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-130 834	-68 493
Personalkostnader	8	-3 250	-10 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-107 628	-97 500
Rörelseresultat		913 123	1 004 442
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 994	8 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-953 517	-846 487
Räntesubventioner	9	162 969	232 854
Resultat efter finansiella poster		144 569	399 554
Resultat före skatt		144 569	399 554
Skatter		1 921	-91 729
Årets resultat		146 490	307 825

BALANSRÄKNINGAR Not 2007-12-31 2006-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	82 264 500	82 349 500
Maskiner, inventarier och installationer	11	429 934	452 562

Summa anläggningstillgångar 82 694 434 82 802 062

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		0	485 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61 136	97 447
		61 136	583 438

Kassa och bank		1 054 040	96 334
Summa omsättningstillgångar		1 115 176	679 772

SUMMA TILLGÅNGAR 83 809 610 83 481 834

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		41 600 086	41 600 086
Upplåtelseavgifter		13 994 914	13 994 914
Föreningens reparationsfond		54 000	0
		55 649 000	55 595 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		253 825	0
Årets resultat		146 490	307 825
		400 315	307 825

Summa eget kapital 56 049 315 55 902 825

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	27 118 250	27 219 500
Summa långfristiga skulder		27 118 250	27 219 500

BALANSRÄKNINGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		135 000	135 000
Leverantörsskulder		41 609	0
Skatteskulder		535	91 729
Övriga kortfristiga skulder	15	0	1 889
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		89 744	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	375 158	130 891
Summa kortfristiga skulder		642 045	359 509
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		83 809 610	83 481 834

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		27 452 000	27 452 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ME
CE
CE
CE
CE

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Brygganläggning 5 %

Följande avskrivningsprinciper tillämpas: Avskrivning på byggnader sker efter beräknad ekonomisk livslängd enligt en progressiv modell.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar (28%). Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till 6 733 kr, beskattning sker med 28%.

Definition av nycketal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2007	2006
	Årsavgifter bostäder	1 352 400	1 352 400
		1 352 400	1 352 400
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2007	2006
	Vatten	78 002	85 168
	Hamnintäkter	8 500	0
		86 502	93 968

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 3	Fastighetsskötsel	2007	2006
	Fastighetsskötsel enligt avtal	2 025	1 875
	Markskötsel	0	16 787
	Snöröjning/Halkbekämpning	10 895	0
		12 920	18 662
Not 4	Reparationskostnader	2007	2006
	Reparation byggnader	0	26 250
		0	26 250
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2007	2006
	El	10 781	9 700
	Vatten	114 988	91 623
	Sophämtning	73 493	35 513
		199 262	136 836
Not 6	Övriga driftkostnader	2007	2006
	Fastighetsförsäkringar	30 558	42 857
	Bredband	41 328	41 328
		71 886	84 185
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2007	2006
	Leasing/hyror	400	0
	Förbrukningsinventarier	4 684	0
	Kursavgift	1 000	0
	Revisionsarvode	15 000	10 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	40 820	40 000
	Advokat- & rättegångskostnader	13 625	0
	Övriga externa tjänster	51 984	0
	Övriga omkostnader	3 321	18 493
		130 834	68 493
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2007	2006
	<i>Sundbybergs Revisionsbyrå</i>		
	Revisionsuppdrag	15 000	10 000
	Andra uppdrag	0	0
		15 000	10 000

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 föränsleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Handwritten signatures and initials: MS, RK, and others.

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2007	2006
Arvoden och löner till styrelsen	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	3 250	0
	3 250	10 000

Not 9 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 4,03% för innevarande 5-års period. Räntebidragen kommer successivt att avvecklas under perioden 2007-2011 och inga räntebidrag skall utgå från och med år 2012.

Not 10 Byggnader och mark	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 397 000	46 397 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 397 000	46 397 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-97 500	0
Årets avskrivningar	-85 000	-97 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 500	-97 500
Mark		
Ingående markvärde	36 050 000	36 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 050 000	36 050 000
Utgående planenligt restvärde	82 264 500	82 349 500
Taxeringsvärden byggnader	12 987 000	12 987 000
Taxeringsvärden mark	18 096 000	18 096 000
	31 083 000	31 083 000

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	452 562	0
Årets anskaffningsvärde	0	452 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 562	452 562
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-22 628	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 628	0
Utgående planenligt restvärde	429 934	452 562
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007	2006
Kabel-Tv	10 332	10 332
Försäkring	8 067	14 425
Förvaltningsarvode	9 800	0
Vattenavräkning		19 299
Fastighetskötsel	2 188	0
Ränta	0	7 268
Upplupet räntebidrag	30 749	46 123
	61 136	97 447

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	41 600 086	0	41 600 086
Upplåtelseavgifter	13 994 914	0	13 994 914
* Föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll	0	54 000	54 000
Balanserat resultat	0	253 825	253 825
Resultat föregående år	307 825	-307 825	0
Årets resultat	0	146 490	146 490
* Avsättning enligt stämmobeslut			

ME
AK
AN
AN

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2007	2006
Swedbank, 4,27%, omsättning 2008-01-09	6 583 000	6 583 000
Swedbank, 2,96%, omsättning 2008-01-18	6 583 000	6 583 000
Swedbank, 3,21%, omsättning 2009-01-18	6 433 250	6 497 000
Swedbank, 3,45%, omsättning 2011-01-18	7 254 000	7 254 000
Swedbank, 4,35%, omsättning 2011-07-06	400 000	437 500
Nästa års amortering	-135 000	-135 000
	27 118 250	27 219 500

Årets amortering uppgår till ca 102 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 135 tkr.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 26 578 tkr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder	2007	2006
Övrigt	0	1 889
	0	1 889

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007	2006
Räntekostnader	229 585	0
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	3 250	0
Revisionsarvode	10 000	10 000
Vatten	82 600	0
Förutbetalda årsavgifter	0	102 336
El	1 146	0
Sophämtning	6 189	0
Vattenavräkning	32 388	8 555
	375 158	130 891

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

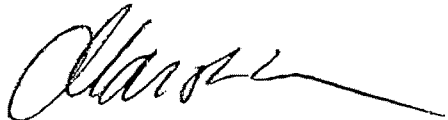
Värmdö 2008-



Jonas Krantz



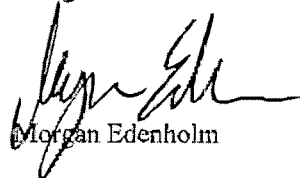
Joanna Nättinen



Margret Olsson

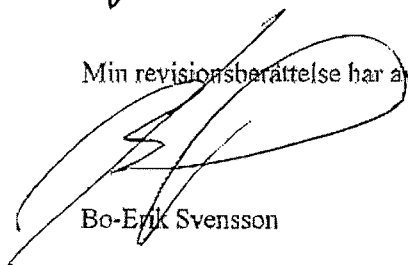


Marie Hammar



Morgan Edénholm

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/5 2008 .



Bo-Erik Svensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Utsikten Torsbyfjärden BRF

Org.nr 769611-3344

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Utsikten Torsbyfjärden BRF för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 23 maj 2008



Bo Eric Svensson