

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN TORSBYFJÄRDEN

Org. nr. 769611-3344

ÅR 2008

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01 - 2008-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen äger fastigheten Ljung 1:4 i Värmdö Kommun

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Mikael Nyström	Ordförande
Andreas Jönsson	
Maria Pascher	
Marie Hammar	
Per Sandgren	

Suppleant:

Christian Nilgränd
Margaret Olsson
Marianne Thaning

Revisorer har varit:

Ordinarie: Bo-Erik Svensson

Suppleant: Solveigh Turunen

Valberedning:

Johan Skagersjö
Liss Gränd

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2008-05-27. extra föreningsstämma hölls 2008-12-03. Där diskuterades hur fortsättningen av byggandet av fibernätet ska hanteras.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 14 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 2008-12-31 var 45 st. Under året har 7 st lägenheter överlåtits.

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 via SBC.

Information om verksamheten

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

Flerårsjämförelse

	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 514 561	1 438 902	1 446 368
Res. efter finansiella poster	-95 142	144 569	399 554
Balansomslutning	83 485 563	83 809 610	83 481 834
Soliditet i %	67,0	66,9	67,0
Kassalikviditet i %	158	174	189

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	346 315
årets förlust	-95 142
	<hr/>
	251 173
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	54 000
i ny räkning överföres	197 173
	<hr/>
	251 173

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 386 210	1 352 400
Övriga rörelseintäkter	2	128 351	86 502
		1 514 561	1 438 902
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-4 430	-12 920
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-245 035	-199 262
Övriga driftkostnader	5	-102 917	-71 886
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-97 608	-130 834
Personalkostnader	7	108	-3 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-166 542	-107 628
Rörelseresultat		898 138	913 123
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 392	21 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 129 368	-953 517
Räntesubventioner	8	110 696	162 969
Resultat efter finansiella poster		-95 142	144 569
Resultat före skatt		-95 142	144 569
Skatter		0	1 921
Årets resultat		-95 142	146 490

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	82 129 500	82 264 500
Maskiner, inventarier och installationer	10	487 529	429 934
Summa anläggningstillgångar		82 617 029	82 694 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 599	61 136
		73 599	61 136
Kassa och bank		794 935	1 054 040
Summa omsättningstillgångar		868 534	1 115 176
SUMMA TILLGÅNGAR		83 485 563	83 809 610
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 600 086	41 600 086
Upplåtelseavgifter		13 994 914	13 994 914
Föreningens reparationsfond		108 000	54 000
		55 703 000	55 649 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		346 315	253 825
Årets resultat		-95 142	146 490
		251 173	400 315
Summa eget kapital		55 954 173	56 049 315
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	26 983 250	27 118 250
Summa långfristiga skulder		26 983 250	27 118 250

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		135 000	135 000
Leverantörsskulder		10 623	41 609
Skatteskulder		0	535
Övriga kortfristiga skulder		500	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		112 398	89 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	289 619	375 158
Summa kortfristiga skulder		548 140	642 045
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		83 485 563	83 809 610
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		27 452 000	27 452 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 %
Lekplats	10 %

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 underskott uppgick vid årets slut till 14 804 kr.

Definition av nycketal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	1 386 210	1 352 400
		1 386 210	1 352 400
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	Vatten	115 891	78 002
	Överlåtelse- & pantavgifter	2 460	0
	Hamnintäkter	10 000	8 500
		128 351	86 502

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel enligt avtal	2 188	2 025
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	10 895
	Förbrukningsmaterial	2 242	0
		4 430	12 920
Not 4	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	13 833	10 781
	Vatten	159 543	114 988
	Sophämtning	71 659	73 493
		245 035	199 262
Not 5	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	22 448	30 558
	Samfällighetsavgift	39 141	0
	Kabel-TV	41 328	41 328
		102 917	71 886
Not 6	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
	Leasing/hyror	0	400
	Förbrukningsinventarier	205	4 684
	Kursavgift	0	1 000
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	39 200	40 820
	Advokat- & rättegångskostnader	7 875	13 625
	Övriga externa tjänster	22 195	51 984
	Övriga omkostnader	13 133	3 321
		97 608	130 834
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2008	2007
	<i>Sundbybergs Revisionsbyrå</i>		
	Revisionsuppdrag	15 000	15 000
	Andra uppdrag	0	0
		15 000	15 000

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

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2008	2007
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	-108	3 250
	-108	3 250

Not 8 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 9 Byggnader och mark

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 397 000	46 397 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 397 000	46 397 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-182 500	-97 500
Årets avskrivningar	-135 000	-85 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 500	-182 500
Mark		
Ingående markvärde	36 050 000	36 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 050 000	36 050 000
Utgående planenligt restvärde	82 129 500	82 264 500
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 10 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	452 562	452 562
Årets anskaffningsvärde	89 137	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 699	452 562
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 628	0
Årets avskrivningar enligt plan	-31 542	-22 628
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 170	-22 628
Utgående planenligt restvärde	487 529	429 934
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
Kabel-Tv	10 332	10 332
Försäkring	7 190	8 067
Förvaltningsarvode	9 831	9 800
Vatten	14 935	0
Fastighetsskötsel	0	2 188
Samf.avgift	9 787	0
Upplupet räntebidrag	21 524	30 749
	73 599	61 136

Not 12 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	54 000	54 000	108 000
Balanserat resultat	253 825	92 490	346 315
Resultat föregående år	146 490	-146 490	0
Årets resultat	0	-95 142	-95 142
* Avsättning enligt stämmobeslut			

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 13 Skulder till kreditinstitut	2008	2007
Swedbank, 5,04%, omsättning 2009-12-18	6 583 000	6 583 000
Swedbank, 3,89%, 3-mån ränta	6 583 000	6 583 000
Swedbank, 3,21%, omsättning 2009-01-18	6 348 250	6 433 250
Swedbank, 3,45%, omsättning 2011-01-18	7 254 000	7 254 000
Swedbank, 4,35%, omsättning 2011-07-06	350 000	400 000
Nästa års amortering	-135 000	-135 000
	26 983 250	27 118 250

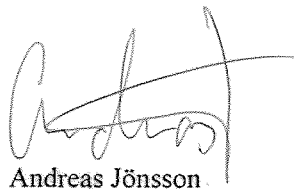
Årets amortering uppgår till 135 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 135 tkr.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 26 443 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
Räntekostnader	248 656	229 585
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetgivaravgifter/löneskatt	3 142	3 250
Revisionsarvode	15 000	10 000
Vatten	0	82 600
El	2 471	1 146
Sophämtning	10 350	6 189
Vattenavräkning	0	32 388
	289 619	375 158

Värmdö 2009-



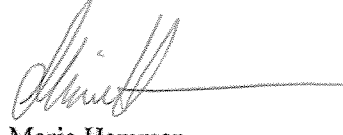
Mikael Nyström



Andreas Jönsson



Maria Pascher



Marie Hammar



Per Sandgren

Min revisionsberättelse har avgivits den 17/5 2009



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 2008. 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 17 maj 2009



Bo Eric Svensson