

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN TORSBYFJÄRDEN

Org. nr. 769611-3344

ÅR 2009

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01 - 2009-12-31.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen äger fastigheten Ljung 1:4 i Värmdö Kommun

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Morgan Edenhalm	Ordförande
Liss Gränd	
Niclas Björklund	
Per Hammarqvist	
Christer Alsjö	

Suppleant:

Per Sandgren
Katrín Skantz

Revisorer har varit:

Ordinarie: Bo-Erik Svensson

Suppleant: Solveigh Turunen

Valberedning:

Tiina Juhola
Jenny Ring

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 maj 2009. Föreningen har haft 2 extra föreningsstämmor som hölls den 24 mars och 30 mars 2009. På extra föreningsstämman 24 mars beslutades om utökad budget för byggnad av fibernät. På den andra extra stämman den 30 mars 2009 avslogs förslag om friköp samt beviljades förslag om utbyggnad.

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 2009-12-31 var 48 st. Under året har 5 st lägenheter överlåtits.

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Ljung 1:4, Värmdö kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2005.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	43 005 000	31 083 000
Varav byggnader:	18 645 000	12 987 000
Varav mark:	24 360 000	18 096 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBC.

Information om verksamheten

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

Under året har energideklarationer tagits fram, kostnad 110 062 kr.

Flerårsjämförelse

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	1 700 683	1 514 561	1 438 902	1 446 368
Res. efter finansiella poster	183 669	-95 142	144 569	399 554
Balansomslutning	83 354 899	83 485 563	83 809 610	83 481 834
Soliditet i %	67,3	67,0	66,9	67,0
Kassalikviditet i %	411	158	174	189

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	197 173
årets vinst	183 669
	380 842
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	54 000
i ny räkning överföres	326 842
	380 842

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

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

RESULTATRÄKNINGAR		2009-01-01	2008-01-01
	Not	2009-12-31	2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 562 052	1 386 210
Övriga rörelseintäkter	2	138 631	128 351
		1 700 683	1 514 561
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-4 446	-4 430
Reparationer		-32 093	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-222 452	-245 035
Övriga driftkostnader	5	-107 556	-102 917
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-206 130	-97 608
Personalkostnader	7	-296	108
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-166 541	-166 542
Rörelseresultat		961 169	898 138
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 185	25 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 753	-1 129 368
Räntesubventioner	8	79 068	110 696
Resultat efter finansiella poster		183 669	-95 142
Resultat före skatt		183 669	-95 142
Årets resultat		183 669	-95 142



BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	81 994 500	82 129 500
Maskiner, inventarier och installationer	10	455 988	487 529
Summa anläggningstillgångar		82 450 488	82 617 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 245	73 599
		50 245	73 599
Kassa och bank		854 166	794 935
Summa omsättningstillgångar		904 411	868 534
SUMMA TILLGÅNGAR		83 354 899	83 485 563
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		162 000	108 000
		55 757 000	55 703 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		197 173	346 315
Årets resultat		183 669	-95 142
		380 842	251 173
Summa eget kapital		56 137 842	55 954 173
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	26 997 000	26 983 250
Summa långfristiga skulder		26 997 000	26 983 250

BALANSRÄKNINGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 000	135 000
Leverantörsskulder		13 661	10 623
Övriga kortfristiga skulder		0	500
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		99 473	112 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	56 923	289 619
Summa kortfristiga skulder		220 057	548 140
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		83 354 899	83 485 563
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 (26,3%). 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 40 369 kr.

Definition av nycketal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.


UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not		2009	2008
1	Årsavgifter & hyror		
	Årsavgifter bostäder	1 562 052	1 386 210
		1 562 052	1 386 210
2	Övriga rörelseintäkter	2009	2008
	Vatten	116 001	115 891
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 358	2 460
	Hamnintäkter	10 042	10 000
		138 631	128 351

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 3	Fastighetsskötsel	2009	2008
	Fastighetsskötsel enligt avtal	0	2 188
	Markskötsel	4 446	0
	Förbrukningsmaterial	0	2 242
		4 446	4 430
Not 4	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2009	2008
	El	11 722	13 833
	Vatten	134 368	159 543
	Sophämtning	76 362	71 659
		222 452	245 035
Not 5	Övriga driftkostnader	2009	2008
	Fastighetsförsäkringar	22 838	22 448
	Samfällighetsavgift	39 151	39 141
	Kabel-TV	45 567	41 328
		107 556	102 917
Not 6	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2009	2008
	Lokalhyra	2 400	0
	Leasing/hyror	400	0
	Förbrukningsinventarier	1 899	205
	Revisionsarvode	10 000	15 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	39 324	39 200
	Medlemsavgift organisationer	4 150	0
	Advokat- & rättegångskostnader	1 250	7 875
	Övriga externa tjänster	140 114	22 195
	Övriga omkostnader	6 593	13 133
		206 130	97 608
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2009	2008
	<i>Sundbybergs Revisionsbyrå</i>		
	Revisionsuppdrag	10 000	15 000
		10 000	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.



Not 7 Anställda och personalkostnader

	2009	2008
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga ersättningar	296	0
Arbetsgivaravgifter	0	-108
	296	-108

Not 8 Räntesubventioner


Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 3,27% 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	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	46 397 000	46 397 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 397 000	46 397 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-317 500	-182 500
Årets avskrivningar	-135 000	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 500	-317 500
Mark		
Ingående markvärde	36 050 000	36 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 050 000	36 050 000
Utgående planenligt restvärde	81 994 500	82 129 500
Taxeringsvärden byggnader	18 645 000	12 987 000
Taxeringsvärden mark	24 360 000	18 096 000
	43 005 000	31 083 000

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 10 Maskiner, inventarier och installationer	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	519 071	452 562
Årets anskaffningsvärde	0	89 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519 071	541 699
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-31 542	-22 628
Årets avskrivningar enligt plan	-31 541	-31 542
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 083	-54 170
Utgående planenligt restvärde	455 988	487 529
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
Kabel-Tv	11 745	10 332
Försäkring	7 824	7 190
Förvaltningsarvode	10 608	9 831
Vatten	0	14 935
Lån	4 694	0
Samf.avgift	0	9 787
Upplupet räntebidrag	15 374	21 524
	50 245	73 599

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	108 000	54 000	162 000
Balanserat resultat	346 315	-149 142	197 173
Resultat föregående år	-95 142	95 142	0
Årets resultat	0	183 669	183 669
* Avsättning enligt stämmobeslut			

Bostadsrättsföreningen Utsikten Torsbyfjärden
769611-3344

Not 13 Skulder till kreditinstitut	2009	2008
Swedbank, 5,04%, 3-mån ränta	6 583 000	6 583 000
Swedbank, 1,238%, 3-mån ränta	6 583 000	6 583 000
Swedbank, 1,238%, 3-mån ränta	6 327 000	6 348 250
Swedbank, 3,45%, omsättning 2011-01-18	7 254 000	7 254 000
Swedbank, 4,38%, omsättning 2011-07-06	300 000	350 000
Nästa års amortering	-50 000	-135 000
	26 997 000	26 983 250


Årets amortering uppgår till 71 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 50 tkr.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 26 996 tkr.


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009	2008
Räntekostnader	31 281	248 656
Styrelsearvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	3 142	3 142
Revisionsarvode	12 500	15 000
El	0	2 471
Sophämtning	0	10 350
	56 923	289 619

Värmdö 2010-05-10


Morgan Edénholm


Liss Gränd


Niclas Björklund


Per Hammarqvist


Christer Alsjö

Min revisionsberättelse har avgivits den 2010-05-22


Bo-Erik Svensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Utsikten Torsbyfjärden Org.nr 769611-3344

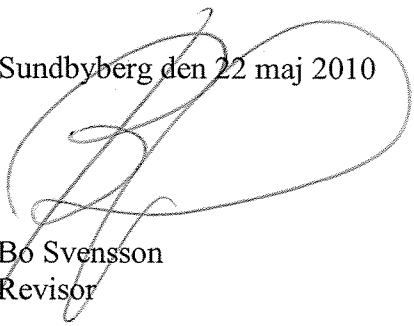
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Utsikten Torsbyfjärden för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 har 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 22 maj 2010



Bo Svensson
Revisor