



# **ÅRSREDOVISNING**

## **2005**

**Styrelsen för brf Torsdammen får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31**

**Org nr 769603-8848**

Årsredovisningen omfattar:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Säkerheter och ansvarsförbindelser  
Kassaflödesanalys  
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer  
Noter  
Kostnadsspecifikation  
Revisionsberättelse

## **Förvaltningsberättelse redovisningsåret 2005**

Föreningen äger och förvaltar sedan september 1999 fastigheterna med adresserna Torsvikssvängen 1-5 och 42-68 i Lidingö.

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket (PRV) den 15 juli 1999.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Karl-Erik Elfgren, ordförande  
Lennart Jacobsson, sekreterare  
Daniel Widigs, ledamot  
Hans Hammar, ledamot

Kaan Tektas, suppleant

Firmatecknare och innehavare av attesträtt är två ordinarie styrelsemedlemmar i förening.

### **Revisor**

Auktoriserad revisor Jan Bäcklund, ordinarie  
Godkänd revisor Christer Söderlind, suppleant

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2005. Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden varav tre extra styrelsemöten under året.

Styrelsen påbörjade under hösten ett projekt för att få fram en plan och kostnad för att ev installera bergvärme. Projektkostnaden, om ca 150 000 kr beviljades av medlemmarna vid den ordinarie årsstämman.

En extra föreningsstämma hölls den 30 november, där frågan om att installera bergvärme behandlades. Härvid beslutades att gå vidare med styrelsens förslag om att installera bergvärme till en kostnad om dryga fem miljoner kronor. I anslutning till detta möte fick föreningen en återbetalning från Fortum om 319 000 kr avseende åren 2003-2004. Detta påverkade tidigare redovisad kalkyl och styrelsen beslutade därför att senarelägga projektet, för att också hinna utreda ev andra alternativ som ska redovisas vid ordinarie föreningsstämma under våren 2006.

Samarbetet med övriga föreningsstyrelser på Torsvikssvängen har fortsatt. Frågor som drivs i detta forum är bl a fjärrvärmehantering och dess kostnader. En av föreningarna har installerat bergvärme och har god driftserfarenhet sedan september 2005.

Andra samarbetsfrågor är grovsopshanteringen, trafik och parkering. Ett förslag om att enkelrikta bortre delen av Torsvikssvängen för att där inrätta snedparkeringar ska lämnas in till Lidingö stad.

## Fastigheterna

Fastigheterna omfattar sex trevåningshus med totalt 127 lägenheter med följande fördelning:

- 18 små ettor
- 21 lägenheter med 1,5 rum
- 63 tvåor
- 12 treor
- 12 fyror
- 1 femma

Den totala boytan är ca 6580 kvm där 532 kvm bestod av kvarvarande nio hyresrätter. Vidare finns tre lokaler, 12 garage och 17 parkeringsplatser, som samtliga är uthyrda.

## Förvaltning

Verksamheten har under året varit av oförändrad omfattning. Totalt 19 bostadsrätter har bytt innehavare.

Planteringar vid respektive port har utförts och väntas ge resultat nästa säsong.

Avtal om utvidgad grovsophämtning har tecknats. Detta innebär att hämtning vid olika tillfällen sker av tidningar, kartong, grovsopor och el-avfall. Vi påminner alla medlemmar om att sortera soporna noggrant.

Ekonomihantering och redovisning har skötts av Redovisningslänken AB.

Av föreningens totalt 127 lägenheter hade den 31 december 118 stycken upplåtits med bostadsrätt.

## Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln, inklusive gräsklippningen sköts som tidigare av tre ansvariga avlönade personer i området.

En trädgårdsfirma har anlåtats för att rensa rabatter mm.

Föreningen har fortsatt underhållsavtal för ventilationsanläggningarna med en i föreningen boende person och har fortsatt avtal med leverantör av tvättstugeutrustning.

Snöröjningen sköts av en extern entreprenör.

## Löner och arvoden

Löner inkl semesterersättningar för fastighetsskötsel har under året utgått med totalt 105 127 kr och arvoden till styrelsen med 118 200 kr.

## Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi.

Årsavgifterna till föreningen har under året varit oförändrade. De återstående lägenhetshyrorna höjdes med 2,5% den 1 april.

Fastigheterna är oförändrat taxerade till 57 246 Tkr och är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Den uttaxerade fastighetsskatten för året blev 288 010 kronor.

Föreningen har debiterats en schablonberäknad inkomstskatt om 341 620 kr.

Bostadsrätterna hade för inkomståret 2003 ett gemensamt, *deklarationsmässigt* förmögenhetsvärde om 27 557 135 kr.

Amorteringar av föreningens lån har skett med 220 Tkr. Föreningen hade den 31 december 29 710 Tkr i låneskulder.

Lånen hos Handelsbanken och Nordea per den 31 december:

- 19 710 Tkr med rörlig ränta som har pendlat runt ca 2%
- 10 000 Tkr med fast ränta om 3,65%

Statligt räntebidrag har erhållits med 267 233 kr.

Avsättning till yttre underhåll är gjord enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet. Avskrivning för byggnaderna har gjorts med 0,3% enligt tidigare beslutad plan.

Årets vinst har påverkats av den stora återbäringen från Fortum och av en extra utgift om 169 000 kr för bergvärmepjektering. Vinsten blev 322 520 kr, som styrelsen föreslår att föras vidare i ny räkning.

Vid budgetarbetet under hösten, beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter under 2006, förutsatt att inget oförutsett inträffar.

Föreningens ekonomiska situation i detalj framgår av bilagda balans- och resultaträkningar.

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2005.

Lidingö den 2 maj 2006

Styrelsen för brf Torsdammen

.....  
Karl-Erik Elfgren

.....  
Lennart Jacobsson

.....  
Daniel Widigs

.....  
Hans Hammar

Min revisionsberättelse har avgivits den     maj 2006

.....  
Jan Bäcklund  
Auktoriserad revisor

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>
Nettoomsättning		3 985 112	3 927 095
		3 985 112	3 927 095
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	10	-2 077 453	-2 177 080
Personalkostnader	1	-311 287	-247 126
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-263 948	-229 152
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 332 424</b>	<b>1 273 737</b>
Resultat från finansiella poster			
Räntebidrag		267 233	268 506
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 141	7 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 920	-955 709
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>835 878</b>	<b>593 583</b>
Bokslutsdispositioner	3	-171 738	-171 738
<b>Resultat före skatt</b>		<b>664 140</b>	<b>421 845</b>
Skatt på årets resultat		-341 620	-239 243
<b>Årets resultat</b>		<b>322 520</b>	<b>182 602</b>

## Balansräkning

*Belopp i kr* *Not* *2005-12-31* *2004-12-31*

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	100 691 043	100 899 809
Maskiner och tekniska anläggningar	5	280 500	327 250
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 439	16 871
		100 979 982	101 243 930

**Summa anläggningstillgångar** 100 979 982 101 243 930

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		706 732	765 382
Övriga fordringar		462 476	274 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 534	93 325
		1 256 742	1 132 917

**Kassa och bank** 2 112 684 1 325 540

**Summa omsättningstillgångar** 3 369 426 2 458 457

**SUMMA TILLGÅNGAR** 104 349 408 103 702 387

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### *Eget kapital*

7

#### *Bundet eget kapital*

Fond yttre underhåll	636 950	465 213
Inbetalda insatser	62 619 055	62 619 055
Upplåtelseavgift	7 921 980	7 921 980
	71 177 985	71 006 248

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust	547 653	365 051
Årets resultat	322 520	182 602
	870 173	547 653

### **Summa eget kapital**

72 048 158 71 553 901

### *Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 710 000	29 930 000
		29 710 000	29 930 000

### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		5 239	151 181
Skatteskulder		1 150 182	791 672
Övriga skulder		58 096	43 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 377 733	1 231 927
		2 591 250	2 218 486

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

104 349 408 103 702 387

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	48 000 000
<b>Summa</b>	<b>30 000 000</b>	<b>48 000 000</b>
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	835 878	593 583
Avskrivningar	263 948	229 152
Skattekostnad	-341 620	-239 243
	758 206	583 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>758 206</b>	<b>583 492</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-123 824	-377 736
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	372 763	627 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 007 145</b>	<b>832 956</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-220 000	-620 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-220 000</b>	<b>-620 000</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	 <b>787 145</b>	 <b>212 956</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 325 539</b>	<b>1 112 581</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 112 684</b>	<b>1 325 537</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,30
-Byggnadsinventarier	10
-Inventarier, verktyg och installationer	20

## Noter

### Not 1 Anställda och personalkostnader

#### *Medelantalet anställda*

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Män	1	1
Kvinnor		
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Styrelse	118 200	-
Övriga anställda	124 979	113 733
<b>Summa</b>	<b>243 179</b>	<b>113 733</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	68 108 -	46 070 -

### Not 2 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Byggnader och mark	208 766	173 971
Inventarier, verktyg och installationer	55 182	55 181
<b>Summa</b>	<b>263 948</b>	<b>229 152</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Avsättning yttre reparationsfond	171 738	171 738
<b>Summa</b>	<b>171 738</b>	<b>171 738</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	101 413 514	101 413 514
	101 413 514	101 413 514
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-513 705	-339 734
-Årets avskrivning enligt plan	-208 766	-173 971
	-722 471	-513 705
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 691 043</b>	<b>100 899 809</b>
Taxeringsvärde byggnad:	32 050 000	32 050 000
Taxeringsvärde mark:	25 196 000	25 196 000
	57 246 000	57 246 000

#### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	467 500	467 500
	467 500	467 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 250	-93 500
-Årets avskrivning enligt plan	-46 750	-46 750
	-187 000	-140 250
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>280 500</b>	<b>327 250</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 169	42 169
	42 169	42 169
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 298	-16 867
-Årets avskrivning enligt plan	-8 432	-8 431
	-33 730	-25 298
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 439</b>	<b>16 871</b>

## Not 7 Förändring av Eget kapital

	2005-12-31	2004-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:	70 541 035	70 541 035
Fond yttre underhåll	636 950	465 213
Totalt bundet eget kapital	71 177 985	71 006 248
Balanserat resultat	547 653	365 051
Årets resultat	322 520	182 602
Totalt fritt eget kapital	870 173	547 653
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>72 048 158</b>	<b>71 553 901</b>

## Not 8 Föreningens lån

	2005-12-31	2004-12-31
Nordbanken Hypotek		8 800 000
Nordbanken Hypotek	10 000 000	10 000 000
Nordbanken Hypotek		11 130 000
Handelsbanken Hypotek	19 710 000	-
	<b>29 710 000</b>	<b>29 930 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	952 758	985 012
Upplupna räntor	-	14 150
Övrigt	424 975	232 765
	<b>1 377 733</b>	<b>1 231 927</b>

## Specifikation underhålls- och driftskostnader

	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
UPC kabel TV	24 324	18 126
Lokalhyra	1 017	725
EI	139 215	167 633
Fjärrvärme	1 122 058	1 100 752
Fjärrvärme återbetalt för 2003-2004	-319 160	
Bergvärme	169 755	
Grovsopor o hushållssopor	96 118	107 929
Vatten och avlopp	155 607	136 788
Tvättstugor	17 821	12 042
Rep och underhåll fastighet	81 267	127 509
Fastighetsskötsel, trädgård inkl nyplantering	82 576	26 649
Fastighetsskatt	288 010	281 309
Övr fastighetskostnader	30 459	9 750
Hyra arbetsmaskiner		6 939
Förbrukningsinventarier o mtrl	12 125	9 956
Representation (föreningsstämmor)	5 258	1 819
Kontorsmateriel	3 618	2 338
Porto	1 899	1 228
Telefon, Internet, Programvara	2 073	1 432
Företagsförsäkringar/Fastighet	45 835	47 027
Revisionsarvode	16 198	13 125
Konsultarvode		6 047
Övr förvaltningskostnader		800
Redovisningstjänster	88 023	87 645
Bankkostnader	2 779	1 663
Tidningar, facklitteratur	606	
Föreningsavg	8 837	7 640
Övr avdr gill kostn	1 135	1 808
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>2 077 453</b>	<b>2 178 679</b>
Löner	105 127	96 803
Förändr semesterlöneskuld	-2 091	6 127
Utbet semesterlön	15 094	10 802
Arvoden	118 200	78 480
Arbetsgivaravgifter	70 076	46 292
Företagsstöd 5%	-1 262	-2 225
Soc avgifter semesterlön	-706	2 003
Personalrep	6 849	7 245
<b>Summa lönekostnader</b>	<b>311 287</b>	<b>245 527</b>
<b>Summa underhålls- och driftskostnader</b>	<b>2 388 740</b>	<b>2 424 206</b>