



# **ÅRSREDOVISNING**

## **2006**

**Styrelsen för brf Torsdammen får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31**

**Org nr 769603-8848**

Årsredovisningen omfattar:

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

## **Förvaltningsberättelse redovisningsåret 2006**

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

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 15 juli 1999.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Karl-Erik Elfgren, ordförande  
Hans Hammar, sekreterare  
Daniel Widigs, ledamot  
Kaan Tektas, ledamot

Jenny Andersson, 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 22 maj 2006. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

Vid årsstämman redovisades en uppdaterad kalkyl för att installera bergvärme. Även alternativet att ansluta våra fastigheter direkt till Fortums fjärrvärme och därmed slippa de nuvarande fem procentens påslag till vår grannförening, presenterades. Då inget av dessa förslag visade att föreningen skulle spara stora pengar, beslöts enligt styrelsens förslag att t v fortsätta med nuvarande fjärrvärme.

Samarbetet med övriga föreningsstyrelser på Torsvikssvängen har under året varit på en låg nivå. Ett förslag om att enkelrikta bortre delen av Torsvikssvängen för att där inrätta snedparkeringar har lämnats in till Lidingö stad, med hittills utebliven reaktion.

### **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

Föreningen har under året upplåtit ytteligare två hyresrättslägenheter som bostadsrätter. Före dessa försäljningar, utfördes renoveringar i form av målning och golvbyte.

Den totala boytan är ca 6580 kvm där 408 kvm bestod av kvarvarande sju 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.

Blomkrukor med pelargoner placerades ut vid varje port över sommaren.

Vi har fortfarande avtal om utvidgad grovsophämtning. 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 120 stycken upplåtits med bostadsrätt.

### **Fastighetsskötsel**

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

Under året sas avtalet om trädgårdsskötsel upp och sköts nu på ett förtjänstfullt sätt av en avlönad person. Bland de arbeten som utförts i trädgårdarna kan nämnas kontinuerlig städning och ommålning av samliga järnräcken.

C.a 15 medlemmar samlades en kulan novemberdag för att kratta upp löv. Styrelsen kommer att försöka upprepa detta under kommande år med förhoppning om bättre väder samt och då också få fler medlemmar att hjälpa till.

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

Små reparationer utförs av lokala entreprenörer.

Snöröjningen sköts av en extern entreprenör.

### **Löner och arvoden**

Löner för fastighetsskötsel har under året utgått med totalt 127 074 kr och arvoden till styrelsen med 99 250 kr.

### **Ekonomi**

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi.

Årsavgifterna till föreningen sänktes den 1 juli med 4,2 %, då även de återstående lägenhetshyrorna höjdes med 1 %.

Fastigheterna är oförändrat taxerade till 57 246 Tkr och är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Den uttaxerade fastighetsskatten för året blev 294 710 kronor.

Föreningen har debiterats en schablonberäknad inkomstskatt om 339 060 kr. Denna skatt försvinner fr o m verksamhetsåret 2007.

Bostadsrätterna hade för inkomståret 2006 ett gemensamt, *deklarationsmässigt* förmögenhetsvärde om 28 316 167 kr.

Amorteringar av föreningens lån har skett med 3 500 Tkr. Föreningen hade den 31 december 26 210 Tkr i låneskulder.

Lånen hos Handelsbanken och Nordea per den 31 december:

- 16 210 Tkr med rörlig ränta som har pendlat runt dryga 2%
- 10 000 Tkr med fast ränta om 3,65%

Statligt räntebidrag har erhållits med 269 439 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.

I samband med försäljningen av lägenheterna enligt ovan, har årets resultat påverkats negativt av två *engångskostnader* i form lägenhetsrenoveringar och mäklararvode om totalt 204 479 kr. Detta ska dock ses positivt, genom att ytterligare amorteringar kunnat genomföras. Sammanfattningsvis har detta resulterat i en förlust om 84 772 kr, vilken styrelsen föreslår ska föras vidare i ny räkning.

Vid budgetarbetet under hösten, beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter under 2007, förutsatt att inget oförutsett inträffar.

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

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2006.

Lidingö den 15 maj 2007

Styrelsen för brf Torsdammen

.....  
Karl-Erik Elfgren

.....  
Hans Hammar

.....  
Daniel Widigs

.....  
Kaan Tektas

Min revisionsberättelse har avgivits den      maj 2007

.....  
Jan Bäcklund  
Auktoriserad revisor

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
Nettoomsättning		3 777 345 3 777 345	3 985 112 3 985 112
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 274 029	-2 077 453
Personalkostnader	1	-304 400	-311 287
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-263 948	-263 948
<b>Rörelseresultat</b>		934 968	1 332 424
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntebidrag		269 439	267 233
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 357	9 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797 738	-772 920
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		426 026	835 878
Bokslutsdispositioner	3	-171 738	-171 738
<b>Resultat före skatt</b>		254 288	664 140
Skatt på årets resultat		-339 060	-341 620
<b>Årets resultat</b>		-84 772	322 520

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	100 482 277	100 691 043
Maskiner och tekniska anläggningar	5	233 750	280 500
Inventarier, verktyg och installationer	6	7	8 439
		100 716 034	100 979 982
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		100 716 034	100 979 982
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		632 361	706 732
Övriga fordringar		666 817	462 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 446	87 534
		1 389 624	1 256 742
<b>Kassa och bank</b>		2 153 418	2 112 684
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 543 042	3 369 426
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		104 259 076	104 349 408
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond yttre underhåll		808 688	636 951
Inbetalda insatser		63 614 313	62 619 055
Upplåtelseavgift		10 271 722	7 921 980
		74 694 723	71 177 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		870 173	547 653
Årets resultat		-84 772	322 520
		785 401	870 173
<b>Summa eget kapital</b>		75 480 124	72 048 159
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 210 000	29 710 000
		26 210 000	29 710 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 859	5 239
Skatteskulder		1 263 400	1 150 182
Övriga skulder		37 945	58 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 256 748	1 377 732
		2 568 952	2 591 249
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		104 259 076	104 349 408

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

*Ansvarsförbindelser* *Inga* *Inga*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	426 026	835 878
Avskrivningar	263 948	263 948
Skattekostnad	-339 060	-341 620
	350 914	758 206
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>350 914</b>	<b>758 206</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-132 882	-123 824
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22 298	372 763
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>195 734</b>	<b>1 007 145</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna insatser och upplåtelseavgifter	3 345 000	
Amortering av låneskulder	-3 500 000	-220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-155 000</b>	<b>-220 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40 734</b>	<b>787 145</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 112 684</b>	<b>1 325 540</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 153 418</b>	<b>2 112 685</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*

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Män	1	1
Kvinnor		
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Styrelse	99 250	118 200
Övriga anställda	143 969	118 130
<b>Summa</b>	<b>243 219</b>	<b>236 330</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	61 031	68 108 -

### Not 2 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Byggnader och mark	208 766	208 766
Inventarier, verktyg och installationer	55 182	55 182
<b>Summa</b>	<b>263 948</b>	<b>263 948</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Avsättning yttre reparationsfond	171 738	171 738
<b>Summa</b>	<b>171 738</b>	<b>171 738</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	101 413 514	101 413 514
	101 413 514	101 413 514
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-722 471	-513 705
-Årets avskrivning enligt plan	-208 766	-208 766
	-931 237	-722 471

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 482 277</b>	<b>100 691 043</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**

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	467 500	467 500
	467 500	467 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-187 000	-140 250
-Årets avskrivning enligt plan	-46 750	-46 750
	-233 750	-187 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>233 750</b>	<b>280 500</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 169	42 169
	42 169	42 169
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 730	-25 298
-Årets avskrivning enligt plan	-8 432	-8 432
	-42 162	-33 730
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7</b>	<b>8 439</b>

**Not 7 Förändring av Eget kapital**

	2006-12-31	2005-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Fond yttre underhåll	73 886 035	70 541 035
	808 688	636 951
Totalt bundet eget kapital	74 694 723	71 177 986
Balanserat resultat	870 173	547 653
Årets resultat	-84 772	322 520
Totalt fritt eget kapital	785 401	870 173
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>75 480 124</b>	<b>72 048 159</b>

**Not 8 Föreningens lån**

	2006-12-31	2005-12-31
Nordbanken Hypotek	10 000 000	10 000 000

**BRF TORSDAMMEN**  
769603-8848

12 (13)

Handelsbanken Hypotek

16 210 000

19 710 000

**26 210 000**

**29 710 000**

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

*2006-12-31*

*2005-12-31*

Förutbetalda avgifter och hyror

945 253

952 758

Upplupna räntor

2 252

-

Övrigt

309 243

424 974

**1 256 748**

**1 377 732**

## Specifikation underhålls- och driftskostnader

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Kabel TV	24 460	24 324
Lokalhyra	0	1 017
El	142 458	139 215
Fjärrvärme	933 908	1 122 058
Fjärrvärme återbetalt för 2003-2004	0	-319 160
Bergvärme	0	169 755
Grovsopor (Sita)	63 011	66 118
Vatten o hushållssopor (Lidingö Stad)	178 444	185 607
Tvättstugor	8 729	17 821
Rep och underhåll fastighet	57 805	81 267
Fastighetsskötsel, trädgård	35 194	82 576
Fastighetsskatt	294 710	288 010
Övr fastighetskostnader	4 357	30 459
Snöröjning för 2005 o 2006	117 195	-
Förbrukningsinventarier o mtrl	1 819	12 125
Representation (föreningsstämmor)	0	5 258
Renovering o arvode försålda lägenheter	204 479	0
Kontorsmateriel, porto, internet, tfn	9 859	7590
Företagsförsäkringar/Fastighet	42 750	45 835
Revisionsarvode	18 325	16 198
Förlust obetald hyra	14 882	0
Övr förvaltningskostnader		
Redovisningstjänster	108 687	88 023
Bankkostnader	4 130	2 779
Tidningar, facklitteratur	0	606
Föreningsavg	8 075	8 837
Övr avdr gill kostn	753	1 135
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>2 274 030</b>	<b>2 077 453</b>
Löner	127 074	120 221
Förändr semesterlöneskuld	3 606	-2 091
Arvoden	99 250	118 200
Arbetsgivaravgifter	61 032	68108
Personalrep	13 288	6 849
Milersättning	150	0
<b>Summa lönekostnader</b>	<b>304 400</b>	<b>311 287</b>
<b>Summa underhålls- och driftskostnader</b>	<b>2 578 430</b>	<b>2 388 740</b>