



Årsredovisning för Brf Torsdammen 2007

769603-8848

Räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31

Förvaltningsberättelse redovisningsåret 2007

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

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 15 juli 1999.

Styrelse

Styrelsen har sedan senaste stämman haft följande sammansättning

Daniel Widigs	ordförande
Hans Hammar	sekreterare
Jenny Andersson	ledamot
Kaan Tektas	ledamot
Nina Lönnborg	ledamot
Henrik Patzer	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 30 maj 2007. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

Kommunen och den entreprenör som ansvarar för hämtningen av hushållssopor (Ragn-Sells) har tidigare, med hänvisning till Arbetsmiljöverkets regler, begärt att föreningen skaffar ett sopsystem som placeras närmare vägen. Vid årsstämman presenterade styrelsen två förslag, av vilka ett sedan förkastades av Ragn-Sells.

Styrelsen har under året förändrat arbetssättet något för säkra långsiktig kontinuitet i arbetet, så att styrelsemedlemmarna nu har egna områden att ansvara för. En kombinerad kontors- och sammanträdeslokal för styrelsen har iordningställts i källaren i hus 64-68. Detta tidigare torkrum har fått en enkel renovering genom att inredning rivits, golv och väggar målats och en begagnad ståldörr har monterats. En för föreningen egen brevlåda har också inrättats på Torsviksvängen 58.

Vid årsstämman inrättades en grupp som under året undersökt möjligheterna att skapa fler parkeringsplatser på Torsviksvängen. Kommunen har meddelat att man inte kommer att ta bort någon av trottoarerna, och att gatan är för smal för att det ska bli någon vinst i att skapa snedställda parkeringsplatser.

Brf Torselden 7-9 gjorde i november anspråk på fyra parkeringsplatser som Torsdammen har brukat. Torsdammen engagerade en jurist hos Fastighetsägarna i frågan. Lantmäterimyndigheten bedömde att platserna ligger på mark som tillhör Brf Torselden 7-9. Dessa parkeringsplatser övergick därför till Brf Torselden 7-9 i slutet av november 2007.

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 ytterligare en hyresrättslägenhet som bostadsrätt. Före denna försäljning utfördes renovering i form av målning och golvbyte.

Den totala boytan är ca 6580 kvm där 355 kvm bestod av kvarvarande sex hyresrätter. Vidare finns tre lokaler, 12 garage, 13 parkeringsplatser och 11 förråd, som samtliga är uthyrda. De parkeringsplatser föreningen har att erbjuda har under året minskat från 17 till 13 st.

Förvaltning

Verksamheten har under året varit av oförändrad omfattning. Totalt har 29 överlåtelser av bostadsrätter skett under 2007. Om de överlåtelser som har skett inom familj inte inkluderas var antalet 25 st.

Ekonomihantering och redovisning har skötts av Redovisningslänken AB. Vid årsskiftet 2007/2008 byttes ekonomisk förvaltare till UBC.

Vi har fortfarande avtal om utvidgad grovsophämtning. Detta innebär att hämtning vid olika tillfällen sker av tidningar, kartong, grovsopor och el-avfall. Det har varit svårt att få grovsophanteringen att fungera bra eftersom reglerna för vad som får slängas där inte följs av alla. Vi påminner alla medlemmar om att sortera soporna noggrant.

Av föreningens totalt 127 lägenheter hade den 31 december 121 st upplåtits med bostadsrätt.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln, inklusive gräsklippning och städning, har som tidigare skötts av tre ansvariga avlönade personer i området.

Föreningen lät under hösten en trädbeskärare inventera föreningens hela trädbestånd och därefter beskära några träd. Under vår städdag, en lördag i november, var ca 13 boende under några timmar med och krattade löv som sedan fraktades bort i container. Föreningens trädgårdsskötare Ivan har under detta år fortsatt svarat för trädgårdsskötseln i övrigt.

Hyresrätterna besiktigades under vintern med ett fåtal anmärkningar och åtgärdsprogram togs fram.

Förberedelser för att brandtäta de rörschakt som löper genom lägenheternas badrum har utförts sedan styrelsen uppmärksammat att det finns krav på sådan tätning.

Föreningens 17 ytterportar har försetts med metallskydd vid låsen.

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

Mindre reparationer utförs av lokala entreprenörer.

Snöröjningen sköts av en extern entreprenör.

Löner och arvoden

Löner för fastighetsskötsel har under året utgått med totalt 127 255 kr och arvoden till styrelsen med 90 676 kr.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi.

Hyrorna för föreningens återstående hyresrätter höjdes 2007-07-01 med 1,15 %.

Fastigheterna är oförändrat taxerade till 57 246 Tkr och är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Den uttaxerade fastighetsskatten för året blev 245 960 kronor.

Bostadsrätterna hade för inkomståret 2007 ett gemensamt, deklarationsmässigt förmögenhetsvärde om 43 997 861 kr.

Amorteringar av föreningens lån har skett med 3 200 Tkr. Föreningen hade den 31 december 23 010 Tkr i låneskulder.

Lånen hos Handelsbanken och Nordea per den 31 december:

- 14 010 Tkr med rörlig ränta om 4,25 %
- 9 000 Tkr med fast ränta om 4,38 %

Statligt räntebidrag har erhållits med 132 176 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.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter under 2008, förutsatt att inget oförutsett inträffar.

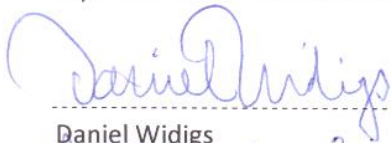
Föreningens ekonomiska situation i detalj framgår av bilagda balans- och resultaträkningar.

Styrelsen föreslår att årets vinst om 251 870 kronor balanseras i ny räkning.


Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2007.

Lidingö den 19 maj 2008

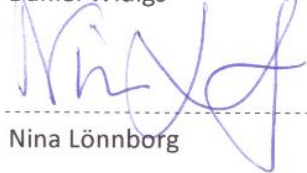
Styrelsen för Brf Torsdammen



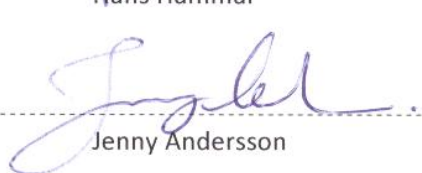
Daniel Widigs



Hans Hammar



Nina Lönnborg



Jenny Andersson



Kaan Tektas

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 maj 2008



Jan Bäcklund

Auktoriserad revisor

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Nettoomsättning		3 752 938	3 777 345
		<u>3 752 938</u>	<u>3 777 345</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 113 426	-2 274 029
Personalkostnader	1	-303 912	-304 400
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-255 523	-263 948
Rörelseresultat		<u>1 080 077</u>	<u>934 968</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntebidrag		132 176	269 439
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 504	19 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 887	-797 738
Resultat efter finansiella poster		<u>251 870</u>	<u>426 026</u>
Bokslutsdispositioner	3	-	-171 738
Resultat före skatt		<u>251 870</u>	<u>254 288</u>
Skatt på årets resultat		-	-339 060
Årets resultat		<u>251 870</u>	<u>-84 772</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	100 273 511	100 482 277
Maskiner och tekniska anläggningar	5	187 000	233 750
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	7
		<u>100 460 511</u>	<u>100 716 034</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 460 511</u>	<u>100 716 034</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		684	632 361
Övriga fordringar		294 082	666 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 769	90 446
		<u>359 535</u>	<u>1 389 624</u>
Kassa och bank		<u>1 618 294</u>	<u>2 153 418</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 977 829</u>	<u>3 543 042</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 438 340</u>	<u>104 259 076</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond yttre underhåll		980 427	808 689
Inbetalda insatser		64 162 040	63 614 313
Upplåtelseavgift		11 698 995	10 271 722
		<u>76 841 462</u>	<u>74 694 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		613 663	870 173
Årets resultat		251 870	-84 772
		<u>865 533</u>	<u>785 401</u>
Summa eget kapital		<u>77 706 995</u>	<u>75 480 125</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	23 010 000	26 210 000
		<u>23 010 000</u>	<u>26 210 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		300 816	10 859
Skatteskulder		879 731	1 263 400
Övriga skulder		46 579	37 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	494 219	1 256 747
		<u>1 721 345</u>	<u>2 568 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 438 340</u>	<u>104 259 076</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
Summa		<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	251 870	426 026
Avskrivningar	255 523	263 948
Skattekostnad		-339 060
	<u>507 393</u>	<u>350 914</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507 393	350 914
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 030 089	-132 882
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-847 607	-22 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 875	195 734
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Erhållna insatser och upplåtelseavgifter	1 975 000	3 345 000
Amortering av låneskulder	-3 200 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 225 000	-155 000
Årets kassaflöde	-535 125	40 734
Likvida medel vid årets början	2 153 419	2 112 684
Likvida medel vid årets slut	1 618 294	2 153 418

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**

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Styrelse	90 677	99 250
Övriga anställda	146 329	143 969
Summa	237 006	243 219
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	66 906	61 031

Not 2 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Byggnader och mark	208 766	208 766
Inventarier, verktyg och installationer	46 757	55 182
Summa	255 523	263 948

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Avsättning yttre reparationsfond		171 738
Summa	-	171 738

Not 4 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	101 413 514	101 413 514
	101 413 514	101 413 514
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-931 237	-722 471
-Årets avskrivning enligt plan	-208 766	-208 766
	-1 140 003	-931 237
Redovisat värde vid årets slut	100 273 511	100 482 277
Taxeringsvärde byggnad:	45 319 000	32 050 000
Taxeringsvärde mark:	23 681 000	25 196 000
	69 000 000	57 246 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	467 500	467 500
	<u>467 500</u>	<u>467 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-233 750	-187 000
-Årets avskrivning enligt plan	-46 750	-46 750
	<u>-280 500</u>	<u>-233 750</u>
Redovisat värde vid årets slut	187 000	233 750

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 169	42 169
	<u>42 169</u>	<u>42 169</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 162	-33 730
-Årets avskrivning enligt plan	-7	-8 432
	<u>-42 169</u>	<u>-42 162</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	7

Not 7 Förändring av Eget kapital

	2007-12-31	2006-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:	75 861 035	73 886 035
Fond yttre underhåll	980 427	808 689
Totalt bundet eget kapital	<u>76 841 462</u>	<u>74 694 724</u>
Balanserat resultat	613 663	870 173
Årets resultat	251 870	-84 772
Totalt fritt eget kapital	<u>865 533</u>	<u>785 401</u>
Totalt eget kapital	77 706 995	75 480 125

Not 8 Föreningens lån

	2007-12-31	2006-12-31
Nordbanken Hypotek		10 000 000
Handelsbanken Hypotek	14 010 000	16 210 000
Nordea	9 000 000	
	<u>23 010 000</u>	<u>26 210 000</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	231 053	945 253
Upplupna räntor	2 252	2 252
Övrigt	260 914	309 242
	<u>494 219</u>	<u>1 256 747</u>

Specifikation underhålls- och driftskostnader

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
UPC kabel TV	24 788	24 460
Lokalhyra	0	0
EI	164 787	142 458
Fjärrvärme	872 481	933 908
Fjärrvärme återbetalt för 2003-2004	0	0
Städning	3 938	0
Grovsopor o hushållssopor (Sita)	58 305	63 011
Vatten och avlopp (Lidingö)	247 512	178 444
Tvättstugor	10 674	8 729
Rep och underhåll fastighet	37 381	57 805
Fastighetsskötsel, trädgård inkl nyplantering	30 737	35 194
Fastighetsskatt	245 960	294 710
Övr fastighetskostnader	31 618	4 357
Snöröjning	31 041	117 195
Förbrukningsinventarier o mtrl	18 510	1 819
Representation (föreningsstämmor)	0	0
Renovering lägenheter	117 437	154 479
Kontorsmateriel, port, internet	8 224	9 859
Företags / Fastighets försäkring	41 492	42 750
Revisionsarvode	16 230	18 325
Mäklararvode	0	50 000
Förlust obetald hyra	0	14 882
Redovisningstjänster	108 960	108 687
Bankkostnader	4 580	4 130
Tidningar, facklitteratur		
Föreningsavg	7 202	8 075
Övr avdr gill kostn	1 567	753
Summa externa kostnader	2 083 425	2 274 030
Löner	127 255	127 074
Förändring semesterlöneskuld	7 256	3 606
Arvoden	90 677	99 250
Arbetsgivaravgifter	66 907	61 032
Representation	11 817	13 288
Milersättning	0	150
Summa lönekostnader	303 912	304 400
Summa underhålls- och driftskostnader	2 387 337	2 578 430

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsdammen
Org.nr. 769603-8848


Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torsdammen för år 2007-01-01—2007-12-31. 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 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 styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/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 och disponerar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2008



Jan Bäcklund
Auktoriserad revisor