

Årsredovisning

för

Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Torsdammen, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastigheter om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 15 juli 1999.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Hans Hammar	ledamot ordförande
Jenny Andersson	ledamot
Karin Holmertz	ledamot
Suzanne Lindén	ledamot
Nina Lönnborg	ledamot (t o m 2008-10-16)
Andrés Mosos	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Två ledamöter i förening innehar attesträtt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2008. Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

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

Valberedning

Karl-Erik Elfgren
Liza Rossel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- " Hyresrätterna besiktigades under vintern med ett fåtal anmärkningar och åtgärdsprogram togs fram. Renovering i enlighet med åtgärdsprogrammet utfördes under våren.
- " Under året brandtätades de rörschakt som löper genom lägenheternas badrum. Tätningen utfördes av Täby Brandskyddsteknik.
- " En kombinerad kontors- och sammanträdeslokal för styrelsen iordningställdes 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. (Styrelsen kontaktas genom föreningens brevlåda på Torsvikssvängen 58 alternativt genom e-mail, info@torsdammen.se)
- " Kompletterande radonmätning utfördes i utvalda lägenheter under december 2008, samt januari och februari under 2009. Tidigare radonmätningar har visat på mycket låga halter av radon, vilka ligger långt under de gränsvärden som Boverket tagit fram. Även den senaste radonmätningen visade på mycket låga halter av radon.
- " Under december påbörjades energideklaration av fastigheterna och denna avslutades 31 mars 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- " Nya sopskåp kommer att tas i bruk under maj månad efter gemensamt förslag från styrelsen och Ragnsells. Lidingö Stad och Ragnsells har tidigare, med hänvisning till Arbetsmiljöverkets regler, begärt att föreningen implementerar ett sopsystem med placering närmare Torsvikssvängen. Brf Torsdammen har tidigare presenterat ett förslag för Ragnsells som förkastades.
- " Energideklarationen avslutades 31 mars med gott resultat för föreningens fastigheter. En åtgärdsplan har tagits fram utifrån Energideklarationens resultat.

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 300 kvm bestod av kvarvarande fem hyresrätter. Vid årsskiftet 2008/2009 lämnades ytterligare två hyresrätter tillbaka till föreningen och dessa kommer att upplåtas med bostadsrätt efter sedvanlig renovering. Då kommer föreningen att ha tre hyresrätter med totalt 193 kvm. Vidare finns tre lokaler, 12 garage, 13 parkeringsplatser och 11 förråd, som samtliga är uthyrda.

Av föreningens totalt 127 lägenheter hade den 31 december 122 st upplåtits med bostadsrätt.

Totalt har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett under 2008. Om de överlåtelse som har skett inom familj inte inkluderas var antalet 22 st.

Ekonomisk Förvaltning

UBC Ek.förv. AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln, inklusive trädgårdsskötsel och städning, har som tidigare skötts av tre ansvariga avlönade personer i området. Mindre reparationer utförs av lokala entreprenörer. Snöröjningen sköts av en extern entreprenör.

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

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 grovsophantering att fungera bra eftersom reglerna för vad som får slängas där inte följs av alla. Vi påminner alla medlemmar om att sortera soporna noggrant. Om ordningen inte blir bättre kommer grovsoprummet att stängas.

Under föreningens städdag, en lördag i november, var ca 30 boende under några timmar med och krattade löv som sedan fraktades bort i container och röjdes upp i förrådsutrymmen och mellan fastigheterna i Torsviksvägen 42-44 och 46-50.

Löner och arvoden

Löner för fastighetsskötsel, städning och trädgårdsarbete har under året utgått med totalt 233 558 kr (inkl sociala avgifter) och arvoden till styrelsen med 123 000 kr.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi.

Hyrorna för föreningens återstående hyresrätter höjdes 2008-07-01 med 1,0 %.

Taxeringsvärdet uppgår till 69 000 Tkr varav byggnaderna är taxerade till 45 319 Tkr och marken till 23 681 Tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Den uttaxerade fastighetsskatten för året blev 37 459 kronor.

Amorteringar av föreningens lån har skett med 1 910 Tkr. Föreningen hade den 31 december 21 100 Tkr i fastighetslån, varav 200 Tkr är kortfristiga fastighetslån.

Lånen hos Handelsbanken och Nordea per den 31 december:

" 12 100 Tkr med rörlig ränta om 5,25 %

" 9 000 Tkr med fast ränta t o m 2010-02-17 om 4,38 %

Statligt räntebidrag har erhållits med 76 662 kr (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 2009, förutsatt att inget oförutsett inträffar.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	658 533
årets vinst	377 899
	1 036 432

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	207 000
av yttre fonden ianspråktas	-73 750
i ny räkning överföres	903 182
	1 036 432

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

Resultaträkning

	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 954 835	2 935 681
Hysesintäkter	1	624 844	817 257
Övriga rörelseintäkter		83 347	-1
Summa nettoomsättning		3 663 026	3 752 937
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-230 122	-255 942
Periodiskt underhåll, styrelserum		-177 442	0
Driftskostnader	3	-948 616	-1 462 854
Administrationskostnader	4	-285 394	-239 346
Personalkostnader	5	-234 709	-213 235
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-171 007	-245 960
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 047 290	-2 417 337
Avskrivning byggnad	6	-208 766	-208 766
Avskrivningar övrigt	7	-46 757	-46 757
Summa avskrivningar		-255 523	-255 523
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 360 213	1 080 077
Ränteintäkter		21 805	20 504
Räntekostnader		-1 045 803	-975 202
Räntebidrag		76 662	132 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 210	-5 685
Summa kapitalnetto		-975 546	-828 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		384 667	251 870
Inkomstskatt		-6 768	0
ÅRETS RESULTAT		377 899	251 870

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	98 423 015	98 631 781
Fastighetsförbättringar		1 641 730	1 641 730
Inventarier och maskiner	7	140 243	187 000
Summa materiella anläggningstillgångar		100 204 988	100 460 511
Summa anläggningstillgångar		100 204 988	100 460 511
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	8	2 678	0
Hyses- och avgiftsfordringar		13 547	684
Övriga fordringar		216	294 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 017	64 769
Avräkningskonto förvaltare		1 543 043	217 140
Summa kortfristiga fordringar		1 600 501	576 675
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		472 901	1 401 154
Summa kassa och bank		472 901	1 401 154
Summa omsättningstillgångar		2 073 402	1 977 829
SUMMA TILLGÅNGAR		102 278 390	102 438 340
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		64 737 724	64 162 040
Upplåtelseavgift		12 893 311	11 698 995
Föreningens fond för yttre underhåll		1 187 427	980 427
Summa bundet eget kapital		78 818 462	76 841 462
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		658 533	613 663
Årets resultat		377 899	251 870
Summa fritt eget kapital		1 036 432	865 533

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Summa eget kapital		79 854 894	77 706 995
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		20 900 000	23 010 000
Summa långfristiga skulder		20 900 000	23 010 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		200 000	0
Leverantörsskulder		99 920	300 816
Skatteskulder		428 888	879 731
Övriga skulder		12 757	41 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	781 931	499 335
Summa kortfristiga skulder		1 523 496	1 721 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 278 390	102 438 340
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Hyresintäkter

	2008	2007
Hyresintäkter lokal	179 540	183 063
Hyresintäkt bostäder	343 524	496 142
Hyror diverse	16 400	37 122
Outhyrda lokaler/div	-2 160	0
Hyra garage/carport	80 020	100 930
Hyra parkering	17 160	0
Outhyrda garage	-9 200	0
Outhyrda p-platser	-440	0
	624 844	817 257

2 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Löpande reparationer	219 197	230 293
Reparationer tvättstuga	9 075	10 674
Trädgårdskostnader	1 850	14 975
	230 122	255 942

3 Driftskostnader

	2008	2007
Snöröjning/sandning	9 075	31 041
Städning	750	3 938
El	164 900	164 787
Uppvärmning	407 405	872 481
Vatten	109 705	247 512
Sophämtning	164 203	58 305
Fastighetsförsäkring	45 695	41 492
Kabel-TV/Bredband	25 444	24 788
Förbrukningsinvent.	5 290	6 294
Förbrukningsmaterial	16 149	12 216
	948 616	1 462 854

4 Administrationskostnader

	2008	2007
Kreditupplysning	125	0
Telefon & porto	9 854	2 520
IT-kostnader	1 103	314
Bevakningskostnader	2 010	0
Styrelsearvode	123 000	90 677
Revisionsarvode	23 233	16 230
Arvode förvaltning	101 125	108 960
Administrationskostnader	21 789	7 296
Bankkostnader	1 355	4 580
Föreningsavgifter	1 800	8 769
	285 394	239 346

