

Årsredovisning

för

Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Torsdammen, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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:

Karl-Erik Elfgrén	ordförande
Silva Barsoum	vice ordförande
Jenny Andersson	ledamot
Björn Kullgren	ledamot
Johan Forsberg	ledamot, t o m 2010-04-06

Karin Holmerz	suppleant
---------------	-----------

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2009. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

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

Valberedning

Nicole Ekstam
Andreas Thustrup

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beskärning och rensning av träd och sly utförd i området mellan fastigheterna Torsvikssvängen 42-44 och Torsvikssvängen 46-50.

Nya dörrstoppar monterades vid alla 17 portar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har nu samtliga lån placerade hos Handelsbanken med 5,2 MSEK bundet på tre år till en ränta om ca 2,9% och 6,9 MSEK på fem år till 3,86%. Resten är rörligt tremånaders.

Upphandling har påbörjats, för att ta fram en underhållsplan för fastigheterna.

Beslut har tagits att utvidga lokalen på Tsv 1 genom att öppna upp en dörr mot det närliggande förrådet som vetter mot cykelkällaren. Detta möjliggör för vår nuvarande hyresgäst att fortsätta sin verksamhet hos oss, samtidigt som det förhöjer värdet vid ev framtida uthyrning.

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 två hyresrättslägenheter som bostadsrätter. Före denna försäljning utfördes renovering i form av målning och golvbyte.

Den totala boytan är ca 6 580 kvm där 193 kvm bestod av kvarvarande tre hyresrätter. Vidare finns tre lokaler, 12 garage, 13 parkeringsplatser och 11 förråd, som samtliga är uthyrda.

Av föreningens totalt 127 lägenheter hade den 31 december 124 st upplåtits med bostadsrätt.

Totalt har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett under 2009, varav en överlåtelse har skett inom familjen.

Ekonomisk Förvaltning

UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln, inklusive trädgårdsskötsel och städning, har första halvåret skötts av två och senare av en ansvarig avlönad person 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 underhållsavtal med leverantör av tvättstugeutrustning.

Vi har fortfarande avtal om utvidgad grovsophämtning. Detta innebär att hämtning vid olika tillfällen sker av tidningar, kartong, grovsopor och el-avfall. Vi påminner ånyo alla medlemmar om att sortera soporna noggrant, enligt anslag på väggarna! Om ordningen inte blir bättre, kommer grovsoprummet eventuellt att stängas.

Höststädningen innefattade i år även rensning av bråte från alla gemensamma källarutrymmen.

Löner och arvoden

Löner för fastighetsskötsel, städning och trädgårdsarbete har under året utgått med totalt 114 426 kr och arvoden till styrelsen med 128 400 kr. Sociala avgifter har tillkommit totalt 67 133 kr.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi.

Hyrorna för föreningens återstående hyresrätter höjdes 2009-04-01 med 2,3%.

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 23 760 kronor och den kommunala fastighetsavgiften blev 161 544 kronor.

Amorteringar av föreningens lån har skett med 3 800 Tkr. Föreningen hade den 31 december 17 300 Tkr i fastighetslån.

Lånen hos Handelsbanken och Nordea per den 31 december:

" 8 300 Tkr med rörlig ränta om 1,5%

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

Statligt räntebidrag har erhållits med 80 606 kr (76 662 kr).

Avsättning till yttre underhåll är gjord enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Avskrivning för byggnaderna har gjorts med 0,35% enligt tidigare beslutad plan.

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 10% fr o m januari 2010.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	903 182
årets vinst	144 762
	1 047 944

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	207 000
av yttre fonden ianspråktas (miljöskåp)	- 204 369
i ny räkning överföres	1 045 313
	1 047 944

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

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 958 158	2 954 835
Hysesintäkter	1	580 640	624 844
Övriga rörelseintäkter		80 802	83 347
Summa nettoomsättning		3 619 600	3 663 026
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-328 519	-230 122
Periodiskt underhåll	3	-204 369	-177 442
Driftskostnader	4	-1 301 202	-948 616
Administrationskostnader	5	-432 361	-285 394
Personalkostnader	6	-181 758	-234 709
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-185 304	-171 007
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 633 513	-2 047 290
Avskrivning byggnad	7	-243 561	-208 766
Avskrivningar övrigt	8	-46 750	-46 757
Summa avskrivningar		-290 311	-255 523
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		695 776	1 360 213
Ränteintäkter		12 724	21 805
Räntekostnader		-628 508	-1 045 803
Räntebidrag		80 606	76 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 654	-28 210
Summa kapitalnetto		-547 832	-975 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 944	384 667
Inkomstskatt		-3 182	-6 768
ÅRETS RESULTAT		144 762	377 899

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	98 179 454	98 423 015
Fastighetsförbättringar		1 641 730	1 641 730
Inventarier och maskiner	8	93 493	140 243
Summa materiella anläggningstillgångar		99 914 677	100 204 988
Summa anläggningstillgångar		99 914 677	100 204 988
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	9		
Kundfordringar		0	2 678
Hyses- och avgiftsfordringar		0	13 547
Övriga fordringar		183 409	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 136	41 017
Avräkningskonto förvaltare		1 025 557	1 543 043
Summa kortfristiga fordringar		1 298 102	1 600 501
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		600 107	472 901
Summa kassa och bank		600 107	472 901
Summa omsättningstillgångar		1 898 209	2 073 402
SUMMA TILLGÅNGAR		101 812 886	102 278 390

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		65 846 640	64 737 724
Upplåtelseavgift		15 084 145	12 893 311
Föreningens fond för yttre underhåll		1 320 677	1 187 427
Summa bundet eget kapital		82 251 462	78 818 462
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		903 182	658 533
Årets resultat		144 762	377 899
Summa fritt eget kapital		1 047 944	1 036 432
Summa eget kapital		83 299 406	79 854 894
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		17 113 336	20 900 000
Summa långfristiga skulder		17 113 336	20 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		186 664	200 000
Leverantörsskulder		47 185	99 920
Skatteskulder		371 413	428 888
Övriga skulder		39 333	12 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	755 549	781 931
Summa kortfristiga skulder		1 400 144	1 523 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 812 886	102 278 390
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

	2009	2008
Hyresintäkter lokal	186 696	179 540
Hyresintäkt bostäder	279 414	343 524
Hyror diverse	18 500	16 400
Outhyrda lokaler/div	0	-2 160
Hyra garage/carport	80 520	80 020
Hyra parkering	17 160	17 160
Outhyrda garage	-1 650	-9 200
Outhyrda p-platser	0	-440
	580 640	624 844

2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Löpande reparationer	229 861	219 197
Reparationer tvättstuga	17 141	9 075
Trädgårdskostnader	81 517	1 850
	328 519	230 122

3 Periodiskt underhåll

2008: Styrelserum samt renovering av försålda lägenheter

2009: Miljöskåp - ianspråktas av yttre fonden

	2009	2008
Styrelserum	0	84 005
2009: Miljöskåp, 2008: renovering av sålda lägenheter	204 369	93 437
	204 369	177 442

4 Driftskostnader

	2009	2008
Snöröjning/sandning	43 644	9 075
Städning	3 825	750
El	192 438	164 900
Uppvärmning	639 604	407 405
Vatten	143 732	109 705
Sophämtning	158 523	164 203
Container/tippavgift	6 255	0
Fastighetsförsäkring	48 761	45 695
Kabel-TV/Bredband	26 472	25 444
Lokalhyra	2 148	0
Förbrukningsinventarier	21 156	5 290
Förbrukningsmaterial	14 644	16 149
	1 301 202	948 616

5 Administrationskostnader

	2009	2008
Kreditupplysning	0	125
Telefon & porto	10 625	9 854
Hysesförluster	13 539	0
IT-kostnader	1 113	1 103
Bevakningskostnader	2 115	2 010
Styrelsearvode	128 400	123 000
Revisionsarvode *	58 360	23 233
Arvode förvaltning	92 502	101 125
Administrationskostnader	15 198	21 789
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	250	0
Bankkostnader	3 395	1 355
Föreningsavgifter	13 016	1 800
Övr främmande tjänst **	93 848	0
	432 361	285 394

* Föreningen har tidigare släpat med kostnaden för revision. Kostnaden för 2007 har bokförts på 2008 t ex. Fr o m 2009 bokförs kostnaden på det år den hör till. Det medför att kostnaden blir dubbel i resultaträkningen för 2009 - fakturan för 2008 års revision 28 360,- samt uppbokning för 2009 års kostnad 30 000,-. Det första året man bokförde enligt den tidigare metoden hade föreningen ingen kostnad för revision alls.

** Av övriga främmande tjänster avser 74 tkr Energideklaration och 10 tkr Anticimex.

6 Personalkostnader

	2009	2008
Löner fastighetsskötsel	17 450	22 342
Löner städning	91 106	102 235
Övriga löner	5 870	24 500
Telefonersättning	0	920
Bil-och reseersättning	200	232
Sociala kostnader	67 133	84 481
Öresutjämning	-1	-1
	181 758	234 709

7 Byggnad

	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 771 784	99 771 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 771 784	99 771 784
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 348 769	-1 140 003
Årets avskrivningar	-243 561	-208 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 592 330	-1 348 769
Utgående balans	98 179 454	98 423 015
Taxeringsvärden byggnader	45 319 000	45 319 000
Taxeringsvärden mark	23 681 000	23 681 000
	69 000 000	69 000 000

8 Maskiner

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-327 257	-280 500
Årets avskrivningar	-46 750	-46 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-374 007	-327 257
Utgående balans	93 493	140 243

9 Kortfristiga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Kundfordringar	0	2 678
Hyresfordringar	0	13 547
Skattekotot	183 409	216
	183 409	16 441

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	38 309	35 991
Bevakning	2 220	2 115
Övrigt	36 039	0
Upplupna räntebidrag	12 567	2 911
Öresutjämning	1	0
	89 136	41 017

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 737 724	1 187 427	12 893 311	658 533	377 899
Ökning av insatskapital	1 108 916		2 190 834		
Disposition av föregående års resultat:		133 250		244 649	-377 899
Årets resultat					144 762
Belopp vid årets utgång	65 846 640	1 320 677	15 084 145	903 182	144 762

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

12 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea, 3978 82 47067, ränta 4,38%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek, 841152, ränta 5,25%	0	12 100 000
Stadshypotek, 226693, ränta 1,5% 3-mån	8 300 000	0
Kortfristig del lån	-186 664	-200 000
	17 113 336	20 900 000

Lån 841152 är inlöst under året, föreningen har gjort extra amorteringar och tagit upp ett nytt lån med nummer 226693.

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbet. intäkt	304 136	293 838
Hyresbetalningar	0	-1 963
Upplupna rev.arvoden	30 000	0
Upplupna FORA-avgift	0	5 116
Upplupna sem.löner	0	20 387
Upplupna utg.räntor	18 675	0
Övriga upplupna kostnader	402 738	464 553
	755 549	781 931

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2009.

Styrelsen för Brf Torsdammen
Lidingö den 3 maj 2010



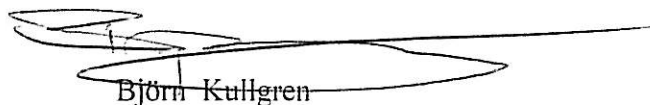
Karl-Erik Elfgrén



Silva Barsoum



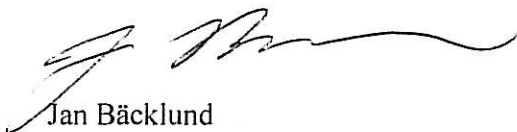
Jenny Andersson



Björn Kullgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2010



Jan Bäcklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

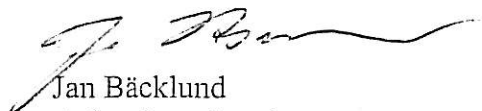
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torsdammen för år 2009-01-01—2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2010



Jan Bäcklund
Auktoriserad revisor