

Årsredovisning

för

Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Torsdammen, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 Torsviksvägen 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:

Nicole Ekstam	ordförande
Silva Barsoum	vice ordförande
Thomas Anderberg	ledamot
Christoffer Bohrn	ledamot
Björn Kullgren	ledamot

Karin Holmertz	suppleant
----------------	-----------

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2010. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

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

Valberedning

Malin Anulf
Liza Rossel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året drabbats av höga retroaktiva kostnader för el, värme och vatten avseende år 2008 och 2009. Detta är den huvudsakliga anledningen till årets förlust.

Den 1:a januari sänktes medlemmarnas avgift till föreningen med 10%, enligt tidigare styrelsebeslut.

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 ett rörligt tremånaders-lån som amorteras av löpande.

Under 2010 har föreningen genomfört OVK-besiktning av samtliga lägenheter. Därtill har omfattande översyn och reovering av ventilationssystemet utförts.

Lokalen på Tsv 1 har utvidgats genom att vi har låtit öppna upp en dörr mot det närliggande förrådet som vetter mot cykelkällaren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

OVK-besiktningen kunde under våren 2011 slutföras och godkännas. Samtliga fel som påträffades i besiktningen har åtgärdats.

Föreningen kommer under året att låta upprätta en underhållsplan.

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 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 överlåtelser av bostadsrätter skett under 2010.

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 191 038 kr och arvoden till styrelsen med 128 400 kr. Sociala avgifter har tillkommit totalt 93 763 kr.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi.

Hyrorna för föreningens återstående hyresrätter höjdes 2010-07-01 med 1,5%.

Taxeringsvärdet uppgår till 88 829 Tkr varav byggnaderna är taxerade till 53 917 Tkr och marken till 34 912 Tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Den uttaxerade fastighetskatten för året blev 23 760 kronor och den kommunala fastighetsavgiften blev 161 544 kronor.

Föreningen hade den 31 december 17 053 Tkr i fastighetslån. Villkor och räntesatser framgår av not.

Statligt räntebidrag har erhållits med 37 568 kr (80 606 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.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 045 313
årets förlust	- 318 516
	726 797

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	266 487
av yttre fonden ianspråktas	- 201 196
i ny räkning överföres	661 506
	726 797

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

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 730 708	2 958 158
Hysesintäkter	1	554 180	580 640
Övriga rörelseintäkter		78 084	80 802
Summa nettoomsättning		3 362 972	3 619 600
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-91 302	-328 519
Periodiskt underhåll	3	-201 196	-204 369
Driftskostnader	4	-1 812 861	-1 301 202
Administrationskostnader	5	-336 381	-432 361
Personalkostnader	6	-287 801	-181 758
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-190 469	-185 304
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 920 010	-2 633 513
Avskrivning byggnad	7	-243 561	-243 561
Avskrivningar övrigt	8	-46 750	-46 750
Summa avskrivningar		-290 311	-290 311
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		152 651	695 776
Ränteintäkter		3 850	12 724
Räntekostnader		-512 450	-628 508
Räntebidrag		37 568	80 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135	-12 654
Summa kapitalnetto		-471 167	-547 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 516	147 944
Inkomstskatt		0	-3 182
ÅRETS RESULTAT		-318 516	144 762

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	97 935 893	98 179 454
Fastighetsförbättringar		1 641 730	1 641 730
Pågående arbete		12 500	0
Inventarier och maskiner	8	46 743	93 493
Summa materiella anläggningstillgångar		99 636 866	99 914 677
Summa anläggningstillgångar		99 636 866	99 914 677
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar	9	91	0
Övriga fordringar	9	188 912	183 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 334	89 136
Avräkningskonto förvaltare		1 179 308	1 025 557
Summa kortfristiga fordringar		1 454 645	1 298 102
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		274 203	600 107
Summa kassa och bank		274 203	600 107
Summa omsättningstillgångar		1 728 848	1 898 209
SUMMA TILLGÅNGAR		101 365 714	101 812 886

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		65 846 640	65 846 640
Upplåtelseavgift		15 084 145	15 084 145
Föreningens fond för yttre underhåll		1 323 308	1 320 677
Summa bundet eget kapital		82 254 093	82 251 462
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 045 313	903 182
Årets resultat		-318 516	144 762
Summa fritt eget kapital		726 797	1 047 944
Summa eget kapital		82 980 890	83 299 406
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		16 853 334	17 113 336
Summa långfristiga skulder		16 853 334	17 113 336
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		200 000	186 664
Leverantörsskulder		375 411	47 185
Skatteskulder		378 955	371 413
Övriga skulder		34 159	39 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	542 965	755 549
Summa kortfristiga skulder		1 531 490	1 400 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 365 714	101 812 886
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

	2010	2009
Hyresintäkter lokal	184 784	186 696
Hyresintäkt bostäder	230 316	279 414
Hyror diverse	24 000	18 500
Hyra garage/carport	87 120	80 520
Hyra parkering	27 960	17 160
Outhyrda garage	0	-1 650
	554 180	580 640

2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Löpande reparationer	54 509	229 861
Reparationer ventilation	7 845	0
Reparationer tvättstuga	16 700	17 141
Trädgårdskostnader	12 248	81 517
	91 302	328 519

3 Periodiskt underhåll

2010: Renovering fläksystem och garageportar

2009: Miljöskåp - ianspråkats av yttre fonden

	2010	2009
2010:Renovering fläktssystem och garage , 2009: Miljöskåp	201 196	204 369

4 Driftskostnader

	2010	2009
Snöröjning/sandning	110 201	43 644
Städning	18 000	3 825
El*	367 199	192 438
Uppvärmning*	915 586	639 604
Vatten*	205 908	143 732
Sophämtning	107 108	158 523
Container/tippavgift	0	6 255
Fastighetsförsäkring	52 614	48 761
Kabel-TV/Bredband	27 542	26 472
Lokalhyra	780	2 148
Förbrukningsinventarier	1 902	21 156
Förbrukningsmaterial	6 022	14 644
	1 812 862	1 301 202

*Under 2010 drabbades föreningen av en kostnad på 469 053 SEK avseende retroaktiva kostnader för el, uppvärmning och vatten. Kostnaden som avsåg 2008 utgjorde 342 118 SEK och kostnaden för 2009 var 126 935 SEK.

5 Administrationskostnader

	2010	2009
Gåvor	607	0
Telefon & porto	10 758	10 625
Hysesförluster	0	13 539
IT-kostnader	1 222	1 113
Bevakningskostnader	2 220	2 115
Styrelsearvode	128 400	128 400
Revisionsarvode *	22 594	58 360
Arvode förvaltning	108 500	92 502
Administrationskostnader	16 471	15 198
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	0	250
Bankkostnader	3 250	3 395
Föreningsavgifter	14 228	13 016
Övr främmande tjänst **	28 131	93 848
	336 381	432 361

* 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.

** Kostnaden för 2010 avser kostnader för inhyrd ventilationsfirma i samband med OVK-besiktning. Av övriga främmande tjänster 2009 avser 74 tkr Energideklaration och 10 tkr Anticimex.

6 Personalkostnader

	2010	2009
Löner fastighetsskötsel	24 580	17 450
Löner städning	104 378	91 106
Övriga löner	62 080	5 870
Telefonersättning	3 000	0
Bil-och reseersättning	0	200
Sociala kostnader	93 763	67 133
Öresutjämning	0	-1
	287 801	181 758

7 Byggnad

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 771 784	99 771 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 771 784	99 771 784
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 592 330	-1 348 769
Årets avskrivningar	-243 561	-243 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835 891	-1 592 330
Utgående balans	97 935 893	98 179 454
Taxeringsvärden byggnader	53 917 000	45 319 000
Taxeringsvärden mark	34 912 000	23 681 000
	88 829 000	69 000 000

8 Maskiner

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-374 007	-327 257
Årets avskrivningar	-46 750	-46 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 757	-374 007
Utgående balans	46 743	93 493

9 Kortfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Hysesfordringar	91	0
Skattekontot	188 912	183 409
	189 003	183 409

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	38 411	38 309
Bevakning	2 325	2 220
UBC Ekonomisk Förvaltning	30 578	0
Comhem	6 618	0
Övrigt	1 116	36 039
Upplupna räntebidrag	7 286	12 567
Öresutjämning	0	1
	86 334	89 136

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 846 640	1 320 677	15 084 145	903 182	144 762
Disposition av föregående års resultat:		2 631		142 131	-144 762
Årets resultat					-318 516
Belopp vid årets utgång	65 846 640	1 323 308	15 084 145	1 045 313	-318 516

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

12 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Nordea, 3978 82 47067, ränta 4,38%	0	9 000 000
Stadshypotek, 226693, ränta 1,5% 3-mån	0	8 300 000
Stadshypotek 310968, ränta 2,92%,bundet 3 år(t.o.m 2013)	2 100 000	0
Stadshypotek 310969, ränta 3,86%,bundet 5 år(t.o.m 2015)	6 900 000	0
Stadshypotek 308382, ränta 2,80%,bundet 3 år(t.o.m 2013)	3 100 000	0
Stadshypotek 308381, ränta 2,17%,bundet på tre månader	4 953 334	0
Kortfristig del lån	-200 000	-186 664
	16 853 334	17 113 336

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbet. intäkt	286 528	304 136
Upplupna rev.arvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearv	2 800	0
Upplupna utg.räntor	27 305	18 675
Övriga upplupna kostnader	196 333	402 738
	542 966	755 549

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2010.

Styrelsen för Brf Torsdammen
Lidingö den maj 2011

Nicole Ekstam

Silva Barsoum

Thomas Anderberg

Christoffer Bohrn

Björn Kullgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Jan Bäcklund
Auktoriserad revisor