

Årsredovisning

för

Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Torsdammen, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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:

Nicole Ekstam	ledamot ordförande
Thomas Anderberg	ledamot
Nicklas Andersson	ledamot
Christoffer Bohrn	ledamot
Johannes Holmertz	ledamot

Joel Husberg	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 2011. 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 upprättat en underhållsplan.

Fläktarna i husen 1-5 och 46-50 har bytts.

OVK-kontrollen slutfördes under våren.

Lokalen på hörnet av Torsvikssvängen 58 har renoverats och en ny hyresgäst har flyttat in.

Under året har lägenhetsmärkningen slutförts.

Föreningen har anlitat firman Lidingö Hustomte att sköta städning, vård av mark och vissa vaktmästeritjänster.

Bakom årets förlust ligger till stor del ökade kostnader för el och uppvärmning. Även administration av engångskaraktär - OVK och underhållsplan - bidrar.

Advokatkostnader för två separata rättegångsprocesser under 2011.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att samtliga kök ska utrustas med Ballofixventiler för att minimera risken för dyra vattenläckor.

En hyresrätt såldes i maj till de boende

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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett under 2011.

Ekonomisk Förvaltning

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

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln, inklusive trädgårdsskötsel och städning, har under året skötts av Global städ. Sedan december har Lidingö Hustomte skött städning, vård av mark och vissa vaktmästeritjänster. 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.

Höstd Städningen 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 106 321 kr och arvoden till styrelsen med 128 400 kr. Sociala avgifter har tillkommit totalt 72 939 kr.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi. Hyrorna för föreningens återstående hyresrätter höjdes 2011-01-01 med 2,6%.

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 fastighetsskatten för året blev 28 290 kronor och den kommunala fastighetsavgiften blev 165 354 kronor.

Föreningen hade den 31 december 16 905 tkr i fastighetslån. Villkor och räntesatser framgår av not.

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	661 506
årets förlust	- 327 860
	333 646

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	266 487
i ny räkning överföres	67 159
	333 646

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 730 708	2 730 708
Hysesintäkter	1	556 446	554 180
Övriga rörelseintäkter		93 575	78 084
Summa nettoomsättning		3 380 729	3 362 972
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-169 027	-91 302
Periodiskt underhåll	3	0	-201 196
Driftskostnader	4	-1 883 861	-1 812 861
Administrationskostnader	5	-441 238	-336 381
Personalkostnader	6	-179 661	-287 801
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-193 644	-190 469
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 867 431	-2 920 010
Avskrivning byggnad	7	-246 061	-243 561
Avskrivningar övrigt	8	-46 743	-46 750
Summa avskrivningar		-292 804	-290 311
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		220 494	152 651
Ränteintäkter		2 154	3 850
Räntekostnader		-542 966	-512 450
Räntebidrag		-6 517	37 568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 025	-135
Summa kapitalnetto		-548 354	-471 167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-327 860	-318 516
ÅRETS RESULTAT		-327 860	-318 516

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	97 692 332	97 935 893
Ombyggnad källarförråd		10 000	0
Fastighetsförbättringar		1 641 730	1 641 730
Pågående arbete		0	12 500
Inventarier och maskiner	8	0	46 743
Summa materiella anläggningstillgångar		99 344 062	99 636 866
		99 344 062	99 636 866
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kortfristiga fordringar	9	195 057	189 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 144	86 334
Avräkningskonto förvaltare		736 160	1 179 308
Summa kortfristiga fordringar		1 013 361	1 454 645
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		272 953	274 203
Summa kassa och bank		272 953	274 203
Summa omsättningstillgångar		1 286 314	1 728 848
SUMMA TILLGÅNGAR		100 630 376	101 365 714

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		1 388 599	1 323 308
Summa bundet eget kapital		82 319 384	82 254 093
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		661 506	1 045 313
Årets resultat		-327 860	-318 516
Summa fritt eget kapital		333 646	726 797
Summa eget kapital		82 653 030	82 980 890
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		16 714 527	16 853 334
Summa långfristiga skulder		16 714 527	16 853 334
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		190 208	200 000
Leverantörsskulder		55 879	375 411
Skatteskulder		384 113	378 955
Övriga skulder		38 536	34 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	594 083	542 965
Summa kortfristiga skulder		1 262 819	1 531 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 630 376	101 365 714
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

	2011	2010
Hyresintäkter lokal	181 692	184 784
Hyresintäkt bostäder	232 044	230 316
Hyror diverse	22 800	24 000
Hyra garage/carport	89 910	87 120
Hyra parkering	30 000	27 960
	556 446	554 180

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Löpande reparationer	75 705	54 509
Reparationer ventilation	0	7 845
Reparationer tvättstuga	36 739	16 700
Trädgårdskostnader	56 583	12 248
	169 027	91 302

3 Periodiskt underhåll

	2011	2010
2010:Renovering fläktssystem och garageportar	0	201 196

4 Driftskostnader

	2011	2010
Trädgårdsskötsel	3 353	0
Snöröjning/sandning	77 225	110 201
Städning	103 500	18 000
Gemensamhetsanläggning	334 052	0
El	439 083	367 199
Uppvärmning	536 885	915 586
Vatten	173 596	205 908
Sophämtning	71 470	107 108
Container/tippavgift	8 260	0
Fastighetsförsäkring	52 974	52 614
Kabel-TV/Bredband	28 197	27 542
Lokalhyra	750	780
Förbrukningsinventarier	28 828	1 902
Förbrukningsmaterial	24 991	6 022
Städdagar kostn i samband med	697	0
	1 883 861	1 812 862

5 Administrationskostnader

	2011	2010
Gåvor	0	607
Telefon & porto	11 685	10 758
IT-kostnader	518	1 222
Bevakningskostnader	2 325	2 220
Styrelsearvode	128 200	128 400
Revisionsarvode	19 547	22 594
Arvode förvaltning	112 908	108 500
Administrationskostnader	23 503	16 471
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	750	0
Bankkostnader	2 625	3 250
Föreningsavgifter	14 228	14 228
Övr främmande tjänst *	72 250	28 131
Advokat- och rättegångskostn	41 250	0
Övriga externa kostnader	11 449	0
	441 238	336 381

* Kostnaden för 2010 avser kostnader för inhyrd ventilationsfirma i samband med OVK-besiktning. Av övriga främmande tjänster 2011 avser 19 tkr OVK-besiktning samt 53 tkr kostnad för underhållsplan.

6 Personalkostnader

	2011	2010
Löner fastighetsskötsel	40 798	24 580
Löner städning	0	104 378
Övriga löner	65 523	62 080
Telefonersättning	400	3 000
Sociala kostnader	72 940	93 763
	179 661	287 801

7 Byggnad

	2011	2010
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	-1 835 891	-1 592 330
Årets avskrivningar	-243 561	-243 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 079 452	-1 835 891
Utgående balans	97 692 332	97 935 893
Taxeringsvärden byggnader	53 917 000	53 917 000
Taxeringsvärden mark	34 912 000	34 912 000
	88 829 000	88 829 000

8 Maskiner

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-420 757	-374 007
Årets avskrivningar	-46 743	-46 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-467 500	-420 757
Utgående balans	0	46 743

9 Kortfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Hyresfordringar	10 032	91
Skattekontot	185 025	188 912
	195 057	189 003

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	43 689	38 411
Bevakning	2 455	2 325
UBC Ekonomisk Förvaltning	28 782	30 578
Comhem	7 218	6 618
Övrigt	0	1 116
Upplupna räntebidrag	0	7 286
	82 144	86 334

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 846 640	15 084 145	1 323 308	1 045 313	-318 516
Disposition av föregående års resultat:			65 291	-383 807	318 516
Årets resultat					-327 860
Belopp vid årets utgång	65 846 640	15 084 145	1 388 599	661 506	-327 860

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

12 Långfristiga skulder

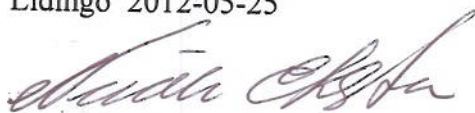
	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek 310968, ränta 2,92%,bundet 3 år(t.o.m 2013)	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek 310969, ränta 3,86%,bundet 5 år(t.o.m 2015)	6 900 000	6 900 000
Stadshypotek 308382, ränta 2,80%,bundet 3 år(t.o.m 2013)	3 100 000	3 100 000
Stadshypotek 418698, ränta 2,17%,bundet på tre månader	4 804 735	4 953 334
Kortfristig del lån	-190 208	-200 000
	16 714 527	16 853 334

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

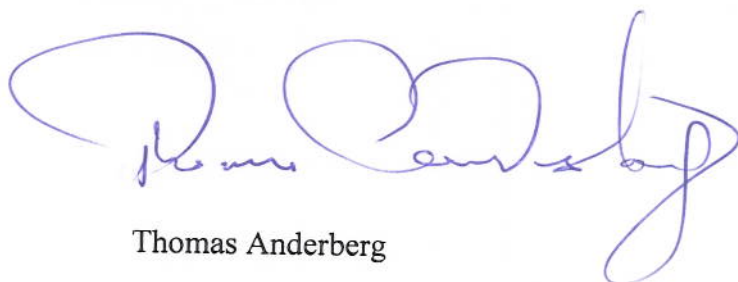
	2011-12-31	2010-12-31
Förutb hyror/avgifter, ej moms	270 532	286 528
Ber arvode för revision extern	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	0	2 800
Upplupna utg.räntor	62 854	27 305
Övriga upplupna kostnader	230 697	196 333
	594 083	542 966

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2011.

Styrelsen för Brf Torsdammen
Lidingö 2012-05-25



Nicole Ekstam



Thomas Anderberg



Christoffer Bohrn



Nicklas Andersson



Johannes Holmertz

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2012-05-28.



Jan Bäcklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF TORSDAMMEN
Org.nr. 769603-8848

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF TORSDAMMEN för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF TORS DAMMEN för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

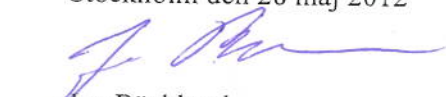
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 maj 2012



Jan Bäcklund
Auktoriserad revisor