

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Torsdammen**

769603-8848

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Torsdammen, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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
Fredrik Larsson	ledamot
Nicklas Andersson	ledamot avgått under året
Johannes Holmertz	ledamot
Mostafa Ghazal <sup>1</sup>	ledamot avgick 2012-11-30

Magnus Jurdahl	suppleant
Matthis Kempe-Bergman	suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2012. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

### Revisor

Auktoriserad revisor Jan Bäcklund, ordinarie	(avliden under året)
Godkänd revisor Christer Söderlind, suppleant	

### Valberedning

Christoffer Bohm  
Maritza Eleas Sjölander

---

<sup>1</sup>

Ställde sin plats till förfogande på grund av tidsbrist den 30/11 2012

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har gjort en extra amortering om 2 miljoner kronor på de rörliga lånen.

Under hösten har Ballofixventiler installerats i samtliga kök för att minimera risken för dyra vattenläckor.

Den 1 juni omvandlades en av de kvarvarande hyresrätterna till bostadsrätt.

Föreningen fick erbjudande att installera 4G-master på taket på Torsdammen 1. Styrelsen tackade nej efter att ha hört med berörda boende.

Under året har Lidingö kommun utfört en bullerutredning på föreningens uppdrag. Vi återkommer med resultat och förslag på åtgärder.

Samtliga anställningar har under året avslutats vilket innebär att föreningen inte har några avlönade anställda.

Styrelsen har genomfört en enkät om intresset för att ansluta till fibernät.

Fläktarna i husen 42-44 och 52-56 har renoverats.

Föreningen har anslutit sig till Fastum Collect för att få hjälp med krav på uteblivna hyres- och avgiftsinbetalningar.

Hyresgästen i lokalen på Torsvikssvängen 1 sa upp sitt kontrakt den 30 mars. Ny hyresgäst tillträdde den 1 januari 2013.

Hyresgästen i lokalen Torsvikssvängen 58 har sagt upp sitt kontrakt. Ny hyresgäst kan tillträda den 1 april 2013.

Under året har ett flertal förråd som hyrts av företag sagts upp för att ge medlemmar större möjlighet att ha extra förråd inom husen.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Lokalen på Torsvikssvängen 5 har ny hyresgäst sedan årsskiftet.

Styrelsen har tagit in offerter på renovering av trapphus och portar.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i UBC AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. UBC AB har 10 000 aktier och Brf Torsdammen har den 29 januari 2013 tilldelats 28 antal aktier.

Vid värderingen åsattes aktierna ett indikativt och teoretiskt värde om 3 400 - 4 100 kronor per aktie, med ett mittvärde om 3 700 kronor. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

### **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 125 st upplåtits med bostadsrätt.

Totalt har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett under 2012.

### **Ekonomisk Förvaltning**

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

### **Fastighetsförvaltning**

Fastighetsskötseln, inklusive trädgårdsskötsel, städning och vissa vaktmästeritjänster, har under året skötts av Lidingö Hustomte. Snöröjningen sköts av en extern entreprenör.

Föreningen har under året bytt underhållsavtal för ventilationsanläggningarna till en extern entreprenör. Föreningen 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 och arvoden för fastighetsskötsel, städning och trädgårdsarbete har under året utgått med totalt 208 410 kr inklusive semesterersättning och arvoden till styrelsen med 130 100 kr. Sociala avgifter har tillkommit totalt 40 090 kr.

### **Ekonomi**

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi. Hyrorna för föreningens återstående hyresrätter höjdes 2013-01-01 med 3,0% samt en avgiftshöjning med 10%.

Drabbat av ett stort underskott år 2012 beror delvis på eftertaxering av värmekostnader som tyvärr kom försent för att komma med i årsredovisningen 2011.

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 173 360 kronor.

Föreningen hade den 31 december 14 712 550 kr i fastighetslån. Villkor och räntesatser framgår av not.

Föreningen har 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 tremånaderslån som amorteras av löpande.

Statligt räntebidrag har avvecklats fr.o.m år 2012. Sista året 2011 erhöles 6 017 kronor. Avsättning till yttre underhåll är gjord enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet. Avskrivning för byggnaderna har gjorts med 0,40% enligt tidigare beslutad plan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	67 159
årets förlust	- 477 009
	<b>- 409 850</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	266 487
i ny räkning överföres	- 676 337
	<b>- 409 850</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 751 922	2 730 708
Hysesintäkter	1	492 894	556 446
Övriga rörelseintäkter		104 152	93 575
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 348 968</b>	<b>3 380 729</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-134 568	-169 027
Driftskostnader	3	-2 253 571	-1 883 861
Administrationskostnader	4	-320 580	-441 238
Personalkostnader	5	-57 157	-179 661
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-201 645	-193 644
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 967 521</b>	<b>-2 867 431</b>
Avskrivning byggnad	6	-278 356	-243 561
Avskrivning av ombyggnationer	7	-2 500	-2 500
Avskrivningar övrigt	8	0	-46 743
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-280 856</b>	<b>-292 804</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>100 591</b>	<b>220 494</b>
Ränteintäkter		7 872	2 154
Räntebidrag		0	-6 517
Räntekostnader		-584 972	-542 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500	-1 025
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-577 600</b>	<b>-548 354</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-477 009</b>	<b>-327 860</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-477 009</b>	<b>-327 860</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	97 413 976	97 692 332
Ombyggnad	7	7 500	10 000
Fastighetsförbättringar		1 691 730	1 641 730
Pågående arbete		47 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 160 206</b>	<b>99 344 062</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 160 206</b>	<b>99 344 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 000	0
Hyses- och avgiftsfordringar		22 304	10 032
Skattefordringar		190 680	185 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 095	82 144
Avräkningskonto förvaltare		849 190	736 160
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 146 269</b>	<b>1 013 361</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		286 073	272 953
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>286 073</b>	<b>272 953</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 432 342</b>	<b>1 286 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 592 548</b>	<b>100 630 376</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		66 717 413	65 846 640
Upplåtelseavgift		16 763 372	15 084 145
Föreningens fond för yttre underhåll		1 655 086	1 388 599
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 135 871</b>	<b>82 319 384</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		67 159	661 506
Årets resultat		-477 009	-327 860
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-409 850</b>	<b>333 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 726 021</b>	<b>82 653 030</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		14 522 338	16 714 527
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 522 338</b>	<b>16 714 527</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		190 208	190 208
Leverantörsskulder		49 963	55 879
Skatteskulder		395 289	384 113
Övriga skulder		225	38 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	708 504	593 858
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 344 189</b>	<b>1 262 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 592 548</b>	<b>100 630 376</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		50 000 000	50 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

	2012	2011
Hyresintäkter lokal	178 347	181 692
Hyresintäkt bostäder	181 542	232 044
Hyror diverse	6 700	22 800
Hyra garage/carport	92 625	89 910
Hyra parkering	33 680	30 000
	<b>492 894</b>	<b>556 446</b>

<b>2 Reparationer och underhåll</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Löpande reparationer	88 377	75 705
Reparationer ventilation	2 163	0
Reparationer tvättstuga	27 555	36 739
Trädgårdskostnader	7 783	56 583
Underhåll bostad/hyreslokal	8 690	0
	<b>134 568</b>	<b>169 027</b>

<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsskötsel grundavtal	210 061	0
Snöröjning/sandning	38 106	77 225
Städning	0	103 500
Trädgårdsskötsel	5 991	3 353
Övriga serviceavtal	4 447	0
El	204 799	439 083
Uppvärmning*	1 411 981	870 937
Vatten	140 643	173 596
Sophämtning	134 615	79 730
Fastighetsförsäkring	58 848	52 974
Självrisk	4 500	0
Kabel-TV/Bredband	29 751	28 197
Lokalhyra	0	750
Förbrukningsinventarier	0	28 828
Förbrukningsmaterial	9 829	24 991
Städdagar kostn i samband med	0	697
	<b>2 253 571</b>	<b>1 883 861</b>

\*Uppvärmningskostnad år 2012 innehåller ett belopp på kr 344 927 som tillhör år 2011.  
Efterfaktureringskostnad inkom för sent för att komma med i 2011 års siffror.  
Kostnad 2012 kr 1 067 054 och 2011 kr 1 215 864.

<b>4 Administrationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Telefon & porto	12 390	11 685
Datorkommunikation	481	518
Bevakningskostnader	2 455	2 325
Styrelsearvode	132 000	128 200
Revisionsarvode	22 672	19 547
Arvode förvaltning	115 126	112 908
Förvaltning extradebiteringar	1 875	750
Administrationskostnader	17 362	23 503
Bankkostnader	3 235	2 625
Föreningsavgifter	12 984	14 228
Övr främmande tjänst *	0	72 250
Advokat- och rättegångskostn	0	41 250
Övriga externa kostnader	0	11 449
	<b>320 580</b>	<b>441 238</b>

\* 2011 avser 19 tkr OVK-besiktning samt 53 tkr kostnad för underhållsplan.

<b>5 Personalkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Löner fastighetsskötsel	4 471	40 798
Övriga löner	12 000	65 523
Telefonersättning	0	400
Sociala kostnader	40 686	72 939
	<b>57 157</b>	<b>179 660</b>

<b>6 Byggnad</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 771 784	99 771 784
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 771 784</b>	<b>99 771 784</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 079 452	-1 835 891
Årets avskrivningar	-278 356	-243 561
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 357 808</b>	<b>-2 079 452</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>97 413 976</b>	<b>97 692 332</b>
Taxeringsvärden byggnader	53 917 000	53 917 000
Taxeringsvärden mark	34 912 000	34 912 000
	<b>88 829 000</b>	<b>88 829 000</b>

#### **7 Ombyggnad källarförråd**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 500	12 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 500	0
Årets avskrivningar	-2 500	-2 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 000</b>	<b>-2 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 500</b>	<b>10 000</b>

#### **8 Maskiner**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>467 500</b>	<b>467 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-467 500	-420 757
Årets avskrivningar	0	-46 743
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-467 500</b>	<b>-467 500</b>

## 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	45 477	43 689
Bevakning	0	2 455
UBC Ekonomisk Förvaltning	29 375	28 782
Comhem	7 243	7 218
	<b>82 095</b>	<b>82 144</b>

## 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 846 640	15 084 145	1 388 599	661 506	-327 860
Ökning av insatskapital	870 773				
Ökning av upplåtelseavgift		1 679 227			
Disposition av föregående års resultat:			266 487	-594 347	327 860
Årets resultat					-477 009
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 717 413</b>	<b>16 763 372</b>	<b>1 655 086</b>	<b>67 159</b>	<b>-477 009</b>

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

## 11 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
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 3,59%, 3-mån	2 612 546	4 804 735
Kortfristig del lån	-190 208	-190 208
	<b>14 522 338</b>	<b>16 714 527</b>

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Förutbetalda avgifter	225 545	270 532
Ber arvode för revision extern	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	1 900	0
Upplupna räntekostnader	53 873	62 854
Övr uppl kostn och förutb int.	396 589	230 472
	<b>707 907</b>	<b>593 858</b>

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2012.

Styrelsen för Brf Torsdammen 2013-04-15

Nicole Ekstam

Fredrik Larsson

Johannes Holmertz

Magnus Jurdahl

Matthis Kempe-Bergman

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-04-30.

Christer Söderlind  
Godkänd revisor