

Årsredovisning

för

Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2013



Styrelsen för Brf Torsdammen, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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
Birger Sjölander	ledamot
Viktor Hansson	ledamot (avgått på egen begäran i början av 2014)
Roland Stenberg	ledamot (avgått på egen begäran under hösten 2013)

Matthis Kempe-Bergman	suppleant
Charlotte Ivarsson	suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2013. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Bäcklund & Partners Revision KB

Valberedning

Christoffer Bohmsammankallande
Albin Bohman
Kiran Bhat

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i Fastum UBC Förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Torsdammen har den 29 januari 2013 tilldelats 28 aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

1. Vi välkomna Anna Ekströmer som sedan September hyr föreningens lokal på Tsv 1. Hon driver Annas Second Hand.
2. Även ny hyresgäst är på väg in i hörnlokalen på Tsv 58. Svanens Hemtjänst sedan Februari 2014.
3. Vår ekonomiska förvaltare UBC har bytt namn till Fastum. Fastum är det gemensamma namnet för en mängd tjänster bl. a. teknisk förvaltning.
4. Ett nytt och betydligt mer fördelaktigt avtal har tecknats med Fortum gällande fastighetselen vilket trädde i kraft den första Juli.
5. Sedan i somras städas våra hus av städbolaget Clean Off.
6. Föreningens trädgård kommer hädanefter att skötas av företaget Två Smälänningar.
7. För snöröjning har vi även där valt en ny entreprenör. Snöskottning, sandning och snöstopp hanteras nu av Lidingö Grävtjänst.
8. Hyran för föreningens 12 garage har höjts med 10%.
9. Hyreshöjning med 3% har gjorts på föreningens två kvarvarande hyreslägenheter.
10. I höstas tecknade styrelsen ett avtal med Bredbandsbolaget om att dra in fibrer i föreningen. Detta arbete utförs just nu 2014. BBB står för samtliga kostnader. Sedan är det upp till varje lägenhetsinnehavare att välja om de vill teckna ett avtal.
11. Reparation av takplattor på våra tak har gjorts under hösten 2013 och fortsätter under sommaren 2014.
12. Vi har sagt upp avtalet med Tors Fyr Ekonomiska Förvaltning gällande vår fjärrvärme och vi kommer att under sommaren 2014 bygga vår egen central och bli självständig. Avtal med Fortum har tecknats som både bygger samt kommer att vara de som levererar värmen.
13. I förebyggande syfte har styrelsen haft en kampanj gällande installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna.
14. Hemsidan har uppdaterats och gjorts mer lättillgänglig.
15. Vattenmätare har bytts ut.
16. För att främja grannsämjan ordnar föreningen en årlig träff. Detta år valde föreningen att ha glöggmingel i December.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har inbjudit alla medlemmar till ett medlemsmöte som gick av stapeln i maj 2014. Detta enligt ett stämmobeslut 2013-06-11. Ett medlemsmöte mellan stämmorna kommer att hållas varje år.

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 109 kvm bestod av kvarvarande två 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett under 2013.

Ekonomisk Förvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB är ansvarig för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln, städning och vissa vaktmästeritjänster, har under året skötts av Clean Off och trädgården sköts av Två Smälänningar. 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.

Löner och arvoden

Löner och arvoden för fastighetsskötsel, städning och trädgårdsarbete har under året utgått med totalt 246 485 kr inklusive semesterersättning och arvoden till styrelsen med 134 000 kr. Sociala avgifter har tillkommit totalt 41 134 kr.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi. En höjning av garagehyrorna genomfördes den 2013-10-01 med 10%. Hyrorna för föreningens återstående hyresrätter kommer att 2014-01-01 höjas med 3,0% medan årsavgiften hålls oförändrade.

Efter ny taxering för 2013 uppgår värdet till 108 352 Tkr varav byggnaderna är taxerade till 65 948 Tkr och marken till 42 404 Tkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Den uttaxerade fastighetsskatten för året blev 29 520 kronor och den kommunala fastighetsavgiften blev 153 670 kronor.

Föreningen hade den 31 december 14 588 044 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 3,07% och 6,9 MSEK på fem år till 3,86%. Resten är ett rörligt tremånaderslån som amorteras av löpande.

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 förlust	- 676 338
årets förlust	- 236 151
	- 912 489

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	325 056
i ny räkning överföres	-1 237 545
	- 912 489

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 043 140	2 751 922
Hysesintäkter	1	414 234	492 894
Övriga rörelseintäkter		59 943	104 152
Summa nettoomsättning		3 517 317	3 348 968
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-72 947	-134 568
Periodiskt underhåll		-54 623	0
Driftskostnader	3	-2 326 257	-2 253 571
Administrationskostnader	4	-333 472	-320 580
Personalkostnader	5	-44 134	-57 157
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-183 190	-201 645
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 014 623	-2 967 521
Avskrivning byggnad	6	-278 356	-278 356
Avskrivning av ombyggnationer	7	-2 500	-2 500
Avskrivningar övrigt	8	-19 400	0
Summa avskrivningar		-300 256	-280 856
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		202 438	100 591
Resultat från aktier och andelar	9	53 200	0
Ränteintäkter		2 428	7 872
Räntekostnader		-493 017	-584 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 200	-500
Summa kapitalnetto		-438 589	-577 600
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-236 151	-477 009
ÅRETS RESULTAT		-236 151	-477 009

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	97 135 620	97 413 976
Ombyggnad	7	5 000	7 500
Fastighetsförbättringar		1 641 730	1 691 730
Energibesparande åtgärder		77 600	0
Pågående arbete		0	47 000
Summa materiella anläggningstillgångar		98 859 950	99 160 206
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	53 200	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 200	0
Summa anläggningstillgångar		98 913 150	99 160 206
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	2 000
Hyses- och avgiftsfordringar		0	22 304
Skattefordringar		202 745	190 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 677	82 095
Avräkningskonto förvaltare		949 524	849 190
Summa kortfristiga fordringar		1 241 946	1 146 269
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		287 231	286 073
Summa kassa och bank		287 231	286 073
Summa omsättningstillgångar		1 529 177	1 432 342
SUMMA TILLGÅNGAR		100 442 327	100 592 548

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		66 717 413	66 717 413
Upplåtelseavgift		16 763 372	16 763 372
Föreningens fond för yttre underhåll		1 921 573	1 655 086
Summa bundet eget kapital		85 402 358	85 135 871
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-676 338	67 159
Årets resultat		-236 151	-477 009
Summa fritt eget kapital		-912 489	-409 850
Summa eget kapital		84 489 869	84 726 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	14 489 484	14 522 338
Summa långfristiga skulder		14 489 484	14 522 338
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	98 560	190 208
Leverantörsskulder		308 880	49 963
Skatteskulder		384 835	395 289
Övriga skulder		39 853	225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	630 846	708 504
Summa kortfristiga skulder		1 462 974	1 344 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 442 327	100 592 548
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	2013	2012
Hyresintäkter lokal	134 485	178 347
Hyresintäkt bostäder	145 551	181 542
Hyror diverse	7 950	6 700
Hyra garage/carport	93 000	92 625
Hyra parkering	33 248	33 680
	414 234	492 894

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	63 894	88 377
Reparation bostad/hyreslokal	2 520	0
Reparationer ventilation	0	2 163
Reparationer tvättstuga	2 306	27 555
Trädgårdskostnader	4 227	7 783
Underhåll bostad/hyreslokal	0	8 690
	72 947	134 568

3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel grundavtal	90 625	210 061
Snöröjning/sandning	86 595	38 106
Städning	43 950	0
Trädgårdsskötsel	22 316	5 991
Övriga serviceavtal	3 698	4 447
El	164 649	204 799
Uppvärmning	1 582 693	1 411 981
Vatten	105 564	140 643
Sophämtning	86 999	134 615
Fastighetsförsäkring	61 896	58 848
Självrisk	22 250	4 500
Kabel-TV/Bredband	35 675	29 751
Annonsering lokal	1 840	0
Förbrukningsinventarier/material	17 507	9 829
	2 326 257	2 253 571

4 Administrationskostnader

	2013	2012
Telefon & porto	7 172	12 390
Inkasso- och KFM-avgifter	1 772	0
Datorkommunikation	324	481
Bevakningskostnader	2 655	2 455
Styrelsearvode	134 000	132 000
Mötesarvode	7 683	0
Revisionsarvode	21 650	22 672
Arvode förvaltning	120 625	115 126
Förvaltning extradebiteringar	0	1 875
Administrationskostnader	13 803	17 362
Årsredovisning tryck/publicera	3 375	0
Bankkostnader	2 000	3 235
Föreningsavgifter	12 494	12 984
Advokatkostnader	5 919	0
	333 472	320 580

5 Personalkostnader	2013	2012
Löner fastighetsskötsel	0	4 471
Övriga löner	3 000	12 000
Sociala kostnader	41 134	40 686
	44 134	57 157
6 Byggnad	2013	2012
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	-2 357 808	-2 079 452
Årets avskrivningar	-278 356	-278 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 636 164	-2 357 808
Utgående balans	97 135 620	97 413 976
Taxeringsvärden byggnader	65 948 000	53 917 000
Taxeringsvärden mark	42 404 000	34 912 000
	108 352 000	88 829 000
7 Ombyggnad källarförråd	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 500	12 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500	12 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 000	-2 500
Årets avskrivningar	-2 500	-2 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 500	-5 000
Utgående redovisat värde	5 000	7 500
8 Maskiner	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	467 000	467 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 000	467 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-467 000	-467 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-467 000	-467 000

9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2013	2012
Aktier i Fastum UBC (556730-0883)		
28 aktier erhållna 2013-01-29 á 3 700	103 600	0
Nedskrivning pga värdeförändring	-50 400	0
	53 200	0

Aktierna har erhållits som utdelning från UBC Ekonomisk Förening och initialt värderats till marknadsvärdet vid utdelningstillfället. Per bokslutsdagen har aktierna värderats om till senaste försäljningspris.

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	49 258	45 477
Fastum UBC Förvaltning	33 173	29 375
Comhem	7 246	7 243
	89 677	82 095

11 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 717 413	16 763 372	1 655 086	67 159	-477 009
Disposition av föregående års resultat:			266 487	-743 496	477 009
Årets resultat					-236 151
Belopp vid årets utgång	66 717 413	16 763 372	1 921 573	-676 337	-236 151

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

12 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek 310968, ränta 3,07%,bundet 3 år(t.o.m 2016)	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 3,07%,bundet 3 år(t.o.m 2016)	3 100 000	3 100 000
Stadshypotek 418698, ränta f.n. 2,69%, 3-mån	2 488 044	2 612 546
Kortfristig del lån	-98 560	-190 208
	14 489 484	14 522 338

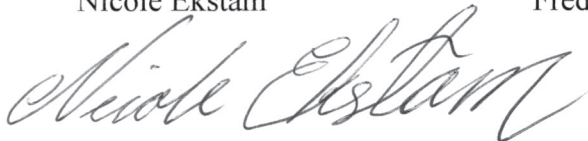
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	270 787	225 545
Ber arvode för revision extern	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	2 497	2 497
Upplupna räntekostnader	51 582	53 873
Övr uppl kostn och förutb int.	275 979	396 589
	630 845	708 504

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under 2013.

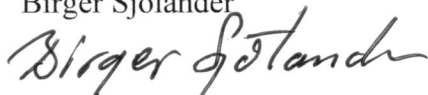
Styrelsen för Brf Torsdammen 2014-05-21

Nicole Ekstam

Fredrik Larsson



Birger Sjölander



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-05-23

Bäcklund & Partners Revision KB



Christer Söderlind
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF TORSDAMMEN för år 2013.

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 2013 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF TORSDAMMEN för år 2013.

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.

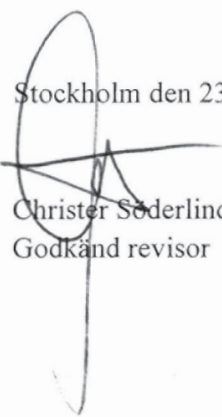
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2014



Christer Söderlind
Godkänd revisor

