

Årsredovisning
för
Brf Torsviks Torg

769609-5475

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostads-lägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har antagits av den ordinarie föreningsstämman 29 april 2009.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 15 april 2004 fastigheten Västerbotten 18 (3D-fastighet) i Lidingö kommun. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i åtta till tio våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 003 m². I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 190 m². Denna lokal är numera delad butikslokal och har hyrts ut till: Gateau AB och Galleri 100+. Föreningen disponerar 56 garageplatser och tre gästplatser utomhus.

Fastigheten är en 3D-fastighet, vilket innebär att fastigheten i sin helhet avgränsas såväl horisontellt som vertikalt. 3D-fastigheten har en "kärna" som består av en byggnad eller annan anläggning som är av sådan storlek och konstruktion att den fungerar som en självständig enhet.

Lägenhetsfördelning:

22 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Servitut

Eftersom föreningens fastighet är en 3D-fastighet är denna berörd av ett flertal servitut tillsammans med grannfastigheten Västerbotten 19. Föreningen har 17 belastande officialservitut samt 16 officialservitut till förmån för fastigheten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005.

Lägenheterna är efter värdeåret (2005) helt befriade från fastighetsavgift i fem år (2006-2010). Därefter belastas de av halv fastighetsavgift i fem år (2011-2015) och från och med 2016 med full fastighetsavgift. Full fastighetsavgift är 2014, 1 217 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

MA

g

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 110 488 000 kr, varav byggnadsvärde 73 622 000 kr och markvärde 36 866 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 590 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 25 kr/m² lägenhetsyta per år.

Föreningens fastighetslån

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2014-12-31	Amortering år 2014
Kreditinstitut				
Swedbank Hypotek AB	3,33 %	2015-12-21	14 319 194	101 416
Swedbank Hypotek AB	2,89%	2019-02-05	15 320 194	101 416
Swedbank Hypotek AB	1,40 %	Rörligt	<u>15 063 944</u>	<u>76 416</u>
			44 703 332	279 248

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Clas Eriksson Magnus Andersson Göran Carling AnnLis Åberg
Suppleant	Elisabeth Natt och Dag Topham Magnus Ljungblom Solveig Werner

Q

NA

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

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Åsa Thelin, revisor
Mazars SET Revisionsbyrå

Valberedning

Margareta Marcusson, sammankallande
Yvonne Wikeling-Adérian
Hans Werner

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (71) medlemmar. Under året har 3 (6) medlemmar tillträtt samt 4 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (6) antal överlåtelse. Under året har en medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I början av året avåt styrelsen den traditionella styrelsemiddagen på Foresta, vilket uppskattades mycket.

Under våren genomfördes byte av balkong/altandörrar och fönster högst upp i båda husen. De nya dörrarna och fönstren är gjorda av ett underhållsfritt material och ska ha en mycket lång livslängd.

Under maj månad genomfördes som vanligt stämman i Torsviks skolas matsal. Även om uppslutningen var god så finns det plats för många fler. På stämman diskuterades effekterna av den "nya" synen på avskrivningsregler. Styrelsen konstaterade att den skärpta tillämpningen av desamma som aviserats kan komma att tvinga fram avgiftshöjningar i föreningen.

Under augusti så drabbades källaren i hus tre av översvämning i samband med skyfallslänkande regn i Stockholmsområdet. Många av medlemmarna fick ägodelar förstörda, men tack vare insatser från Göran Carling och Magnus Ljungblom kunde skadorna begränsas. Ett antal åtgärder har företagits för att minimera risken för nya översvämningar. Föreningens kostnader har täckts av gällande försäkring.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen att höja avgifterna med åtta procent som en följd av striktare tillämpning av avskrivningsreglerna. Det är den första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades för drygt tio år sedan.

Styrelsen har även detta år sagt upp städavtalet och en ny städfirma kommer att tillträda i mars 2015.

Under senhösten genomfördes en relativt välbesökt gårdsfest. Efter ett gemensamt arbetspass i rabatterna avslutades kvällen med grillade rätter, sallad och lämplig dryck.

Flerårsöversikt, tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 681	3 690	3 699	3 715	3 688
Resultat efter finansiella poster	-413	216	266	183	78
Soliditet (%)	77	77	77	77	77
Årets resultat exkl. avskrivningar	601	446	509	387	257
Fastighetslån kr/kvm	8 935	8 991	9 047	9 103	9 259
Årsavgifter kr/kvm	590	590	590	590	590

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 566 482
årets förlust	-412 813
	1 153 669

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden ianspråk tas	-329 425
i ny räkning överföres	1 358 019
	1 153 669

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

14



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 681 074	3 689 985
Övriga rörelseintäkter		10 101	0
Summa rörelseintäkter		3 691 175	3 689 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 460 015	-1 261 119
Övriga externa kostnader	3	-199 256	-212 663
Personalkostnader	4	-26 584	-64 938
Avskrivningar		-1 013 877	-229 409
Summa rörelsekostnader		-2 699 732	-1 768 129
Rörelseresultat		991 443	1 921 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 340	9 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 596	-1 714 939
Summa finansiella poster		-1 404 256	-1 705 410
Resultat efter finansiella poster		-412 813	216 446
Resultat före skatt		-412 813	216 446
Årets resultat		-412 813	216 446

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	198 040 698	199 045 063
Maskiner och andra tekniska anläggningar		7 510	15 020
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 600	17 602
Summa materiella anläggningstillgångar		198 063 808	199 077 685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	55 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	0
Summa anläggningstillgångar		198 118 808	199 077 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 425
Övriga fordringar	8	786 529	658 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	143 466	87 938
Summa kortfristiga fordringar		929 995	757 204
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		738 763	723 717
Summa kassa och bank		738 763	723 717
Summa omsättningstillgångar		1 668 758	1 480 921
SUMMA TILLGÅNGAR		199 787 566	200 558 606

14

9

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		1 064 783	958 908
Summa bundet eget kapital		153 042 783	152 936 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 566 482	1 455 911
Årets resultat		-412 813	216 446
Summa fritt eget kapital		1 153 669	1 672 357
Summa eget kapital		154 196 452	154 609 265
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	44 424 084	44 703 332
Summa långfristiga skulder		44 424 084	44 703 332
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	279 248	279 248
Leverantörsskulder		191 923	172 579
Skatteskulder		117 688	120 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	578 171	673 323
Summa kortfristiga skulder		1 167 030	1 246 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 787 566	200 558 606
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		48 926 000	48 926 000
Summa ställda säkerheter		48 926 000	48 926 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-412 813	216 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	958 877	229 409
Betald skatt	-3 171	-109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	542 893	445 746
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	10 425	-10 425
Förändring av kortfristiga fordringar	-95 126	3 997
Förändring av leverantörsskulder	19 344	-24 455
Förändring av kortfristiga skulder	-95 152	43 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	382 384	458 112
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder	-279 248	-279 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-279 248	-279 248
Årets kassaflöde	103 136	178 864
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	1 382 419	1 203 555
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	1 485 555	1 382 419

AA

9

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Markanläggningar - Pergola	8 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar - Tumlare	5 år
Inventarier, verktyg och installationer - Kallmangel	5 år
Inventarier, verktyg och installationer - Säkerhetsdörr	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	2 952 644	2 952 635
Hyror lokaler	329 717	327 234
P-plats och garage	372 313	383 538
Övriga objekt	26 400	26 578
	3 681 074	3 689 985

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	69 227	53 246
Trädgårdsskötsel	1 160	2 919
Städ	85 418	81 268
Serviceavtal	0	1 868
Snöröjning/sandning	2 250	17 400
Hisskostnader	22 661	26 306
Inköp av parkeringstjänster	4 920	0
Reparationer	85 674	62 084
Hissreparationer	60 861	62 255
Trädgård och utemiljö	150	0
Planerat underhåll	329 425	0
El	81 618	85 898
Värme	417 920	438 676
Vatten och avlopp	56 703	61 367
Avfallshantering	74 553	79 144
Städdagar kostn i samband med	0	541
Försäkringskostnader	49 153	52 031
Försäkringsersättningar	-52 786	0
Kabel-tv	66 064	64 652
Hyra för garage och parkering	105 000	140 000
Hyra av kontorslokal	0	15 050
Förbrukningsmaterial	44	16 413
	1 460 015	1 261 118

AK

9

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	24 880	24 880
Fastighetsavgift	34 048	33 880
Porto	3 165	3 810
Föreningsgemensamma kostnader	11 651	10 848
Revisionsarvode	16 375	28 750
Ekonomisk förvaltning	91 576	91 973
Bankkostnader	2 500	2 135
Fast telefoni	4 547	3 837
Juridisk konsultation	319	0
Ritnings- och kopieringskostnader	50	0
Övriga poster	10 145	12 550
	199 256	212 663

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	23 333	56 000
Sociala avgifter	3 251	8 938
	26 584	64 938

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 657 500	142 657 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 657 500	142 657 500
Ingående avskrivningar	-1 861 437	-1 642 736
Årets avskrivningar	-1 004 365	-218 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 865 802	-1 861 437
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde	198 040 698	199 045 063
Taxeringsvärden byggnader	73 622 000	73 622 000
Taxeringsvärden mark	36 866 000	36 866 000
	110 488 000	110 488 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 538	79 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 538	79 538
Ingående avskrivningar	-46 916	-36 208
Årets avskrivningar	-9 512	-10 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 428	-46 916
Utgående redovisat värde	23 110	32 622

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	55 000	0
	55 000	0

25 st aktier à 2200 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien.

Not 8 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	39 737	139
Avräkningskonto förvaltare	746 792	658 702
	786 529	658 841

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
ComHem AB	16 713	16 516
181 Förvaltning AB	48 000	0
Bostadsrätterna	5 800	0
Fastum UBC Förvaltning AB	23 313	22 269
Länsförsäkringar Stockholm	49 640	49 153
	16 713	
	160 179	87 938

NA

EW

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	958 908	1 455 911	216 446
Disposition av föregående års resultat:			105 875	110 571	-216 446
Årets resultat					-412 813
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	1 064 783	1 566 482	-412 813

Not 11 Skulder till kreditinstitut

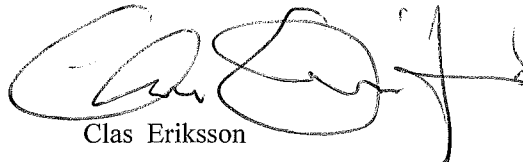
Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,33	14 319 194	14 420 610
Swedbank Hypotek AB	2,89	15 320 194	15 421 610
Swedbank Hypotek AB	1,40	15 063 944	15 140 360
		44 703 332	44 982 580
Kortfristig del av långfristig skuld		279 248	279 248

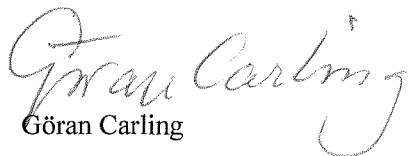
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

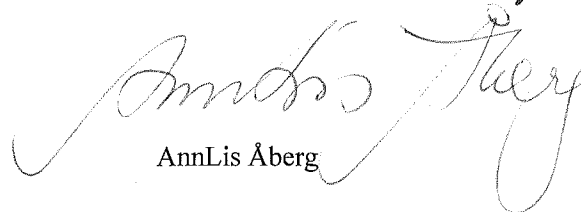
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	70 728	140 145
Upplupna styrelsearvoden	23 333	56 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	5 625	13 500
Förutbetalda avgifter och hyror	317 701	323 157
Upplupna revisionskostnader	19 000	21 000
Upplupen fastighetsskötsel	4 449	4 328
Upplupen elkostnad	9 064	7 806
Upplupen fjärrvärmekostnad	67 761	60 995
Upplupen vatten & avloppskostnad	15 849	19 229
Upplupen sophämtningskostnad	19 173	23 088
Upplupen städkostnad	25 488	0
Upplupen reparationskostnad	0	4 075
	578 171	673 323

Lidingö



Magnus Andersson


Clas Eriksson


Göran Carling


AnnLis Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats 22/4 2015


Åsa Thelin
Mazars
Åsa Thelin, SET Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor