

Årsredovisning
för
Brf Torsviks Torg

769609-5475

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 extra föreningsstämman 4 juni 2015.

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 Designkontor 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 år 2015 1243 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

M

8

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 637 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

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2015-12-31</u>	<u>Amortering år 2015</u>
Swedbank Hypotek AB	2,89 %	2019-02-25	15 218 778	101 416
Swedbank Hypotek AB	0,69 %	Rörligt	13 217 778	1 101 416
Swedbank Hypotek AB	1,02 %	2018-11-23	<u>15 006 632</u>	<u>57 312</u>
			43 443 188	1 260 144

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 6 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Clas Eriksson
Magnus Andersson
AnnLis Åberg
Brita Forssberg

Suppleant

Elisabeth Natt och Dag Topham
Solveig Werner
Ramiz Nannis

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

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Åsa Thelin, revisor
Mazars SET Revisionsbyrå

Valberedning

Jarl Forssberg, sammankallande
Ann Hedman
Margareta Marcusson

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (72) medlemmar. Under året har 6 (3) medlemmar tillträtt samt 5 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (4) antal överlåtelser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den av styrelsen aviserade avgiftshöjningen, 8 %, genomfördes från och med den 1 januari 2015. Det var den första höjningen sedan föreningen bildades och föranleddes av de ändrade avskrivningsreglerna. Höjningen leder till ett kraftigt förbättrat kassaflöde, vilket kan användas för att amortera på föreningens lån. Att amortera av lånen minskar risken för ytterligare hyreshöjningar i framtiden om (när) nuvarande låga ränteläge återgår till en mer normal nivå.

Ordinarie stämma hölls som vanligt i Torsviks skola under maj månad. På stämman presenterade styrelsen ett antal ändringar i föreningens stadgar föranledda av de ändrade avskrivningsreglerna. De nya stadgarna antogs enhälligt. Den 4 juni hölls extra stämman där de nya stadgarna slutligen antogs. Även denna gång genom ett enhälligt beslut.

Även detta år samlades styrelsen i februari för den traditionella styrelsemiddagen på Foresta. Styrelsen har under året, utöver middagssammankomsten, haft fem protokollförda möten. Årets gårdsfest förlades i anslutning till den extra stämman och var ganska välbesökt.

Under hösten har styrelsen förberett ett antal enkäter till föreningens medlemmar för att kunna ta ställning till om det behövs särskilda åtgärder när det gäller avlopp och inglasningen på balkongerna. Enkäterna skickades ut under till medlemmarna under januari 2016. Svaren kommer att gås igenom av styrelsen under våren.

Tyvärr drabbades föreningen av inbrott under senhösten varvid en fönsterruta i entrén till hus nr 3 slogs sönder. Ingenting stals från föreningen eftersom inbrottet sannolikt var riktat mot Coop. Föreningens försäkring täckte en minimal del av kostnaden för fönsterbytet.

Som framgår av årsredovisningen har föreningen kunnat dra fördel av den låga nivån på räntemarknaden och kunnat placera om lån på en ny lägre räntenivå.

Förändring av likvida medel	2015	2014
Årsavgifter	3 188 844	2 952 644
Hyror och övriga intäkter	753 164	745 871
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 705 994	-3 152 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 236 014	546 064
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	117 493	-163 680
Årets amorteringar	-1 260 144	-279 248
Förändring likvida medel	93 363	103 136
Likvida medel vid årets början	1 485 555	1 382 419
Likvida medel vid årets slut	1 578 918	1 485 555

Flerårsöversikt, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 937	3 681	3 690	3 699	3 715
Resultat efter finansiella poster	222	-413	216	266	183
Soliditet (%)	78	77	77	77	77
Årets resultat exkl. avskrivningar	1 236	601	446	505	387
Fastighetslån kr/kvm	8 683	8 935	8 991	9 047	9 103
Årsavgifter kr/kvm	637	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.

MA

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 358 019
årets vinst	221 539
	1 579 558
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden ianspråk tas	-77 056
i ny räkning överföres	1 531 539
	1 579 558

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 937 189	3 681 074
Övriga rörelseintäkter		2 604	10 101
Summa rörelseintäkter		3 939 793	3 691 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 363 463	-1 460 015
Övriga externa kostnader	3	-197 878	-199 256
Personalkostnader	4	-79 641	-26 584
Avskrivningar		-1 014 475	-1 013 877
Summa rörelsekostnader		-2 655 457	-2 699 732
Rörelseresultat		1 284 336	991 443
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 215	62 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 065 012	-1 466 596
Summa finansiella poster		-1 062 797	-1 404 256
Resultat efter finansiella poster		221 539	-412 813
Resultat före skatt		221 539	-412 813
Årets resultat		221 539	-412 813

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	197 036 333	198 040 698
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	7 510
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 000	15 600
Summa materiella anläggningstillgångar		197 049 333	198 063 808
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		197 104 333	198 118 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	840 029	786 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	147 979	143 466
Summa kortfristiga fordringar		988 008	929 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		738 934	738 763
Summa kassa och bank		738 934	738 763
Summa omsättningstillgångar		1 726 942	1 668 758
SUMMA TILLGÅNGAR		198 831 275	199 787 566

RA

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		860 433	1 064 783
Summa bundet eget kapital		152 838 433	153 042 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 358 019	1 566 482
Årets resultat		221 539	-412 813
Summa fritt eget kapital		1 579 558	1 153 669
Summa eget kapital		154 417 991	154 196 452
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	43 163 940	44 424 084
Summa långfristiga skulder		43 163 940	44 424 084
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	279 248	279 248
Leverantörsskulder		197 089	191 923
Skatteskulder		118 584	117 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	654 423	578 171
Summa kortfristiga skulder		1 249 344	1 167 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 831 275	199 787 566
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		48 926 000	48 926 000
Summa ställda säkerheter		48 926 000	48 926 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

MA

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

RA

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	3 188 844	2 952 644
Hyror lokaler	328 272	329 717
P-plats och garage	393 673	372 313
Övriga objekt	26 400	26 400
	3 937 189	3 681 074

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	85 699	69 227
Trädgårdsskötsel	1 567	1 160
Städ	79 751	85 418
Snöröjning/sandning	0	2 250
Hisskostnader	22 928	22 661
Inköp av parkeringstjänster	3 900	4 920
Reparationer	69 991	85 674
Hissreparationer	91 826	60 861
Trädgård och utemiljö	0	150
Planerat underhåll	77 056	329 425
El	86 951	81 618
Värme	421 610	417 920
Vatten och avlopp	60 587	56 703
Avfallshantering	78 783	74 553
Försäkringskostnader	45 503	49 153
Försäkringsersättningar	6 445	-52 786
Kabel-tv	66 852	66 064
Förbrukningsinventarier	4 806	0
Hyra för garage och parkering	140 000	105 000
Hyra av lagerlokal	13 000	0
Förbrukningsmaterial	6 208	44
	1 363 463	1 460 015

MA

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	24 880	24 880
Fastighetsavgift	34 776	34 048
Porto	3 980	3 165
Föreningsgemensamma kostnader	13 350	11 651
Revisionsarvode	20 844	16 375
Ekonomisk förvaltning	82 125	91 576
Bankkostnader	3 000	2 500
Fast telefoni	3 486	4 547
Juridisk konsultation	0	319
Ritnings- och kopieringskostnader	0	50
Övriga poster	11 438	10 145
	197 879	199 256

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	65 316	23 333
Sociala avgifter	14 325	3 251
	79 641	26 584

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 657 500	142 657 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 657 500	142 657 500
Ingående avskrivningar	-2 865 802	-1 861 437
Årets avskrivningar	-1 004 365	-1 004 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 870 167	-2 865 802
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde	197 036 333	198 040 698
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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 538	79 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 538	79 538
Ingående avskrivningar	-56 428	-46 916
Årets avskrivningar	-10 110	-9 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 538	-56 428
Utgående redovisat värde	13 000	23 110

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	55 000	55 000
	55 000	55 000

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

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	45	39 737
Avräkningskonto förvaltare	839 984	746 792
	840 029	786 529

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
ComHem	17 095	16 713
Fastighetspartner Västerbotten 19 AB	48 000	0
Telia	983	0
Bostadsrätterna	5 800	5 800
Fastum UBC Förvaltning AB	22 156	23 313
Länsförsäkringar Stockholm	53 945	49 640
181 Förvaltning AB	0	48 000
	147 979	143 466

NA

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	1 064 783	1 566 482	-412 813
Disposition av föregående års resultat:			-204 350	-208 463	412 813
Årets resultat					221 539
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	860 433	1 358 019	221 539

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,69	13 217 778	14 319 194
Swedbank Hypotek AB	2,89	15 218 778	15 320 194
Swedbank Hypotek AB	1,02	15 006 632	15 063 944
		43 443 188	44 703 332
Kortfristig del av långfristig skuld		279 248	279 248

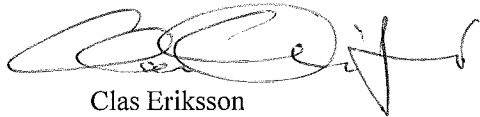
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	92 700	70 728
Upplupna styrelsearvoden	33 875	23 333
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 779	5 625
Förutbetalda avgifter och hyror	370 552	317 701
Upplupna revisionskostnader	20 000	19 000
Upplupen fastighetsskötsel	4 449	4 449
Upplupen elkostnad	8 832	9 064
Upplupen fjärrvärmekostnad	61 786	67 761
Upplupen vatten & avloppskostnad	11 829	15 849
Upplupen sophämningskostnad	17 142	19 173
Upplupen städkostnad	0	25 488
Upplupen hissreparationskostnad	22 478	0
	654 422	578 171

NA

u

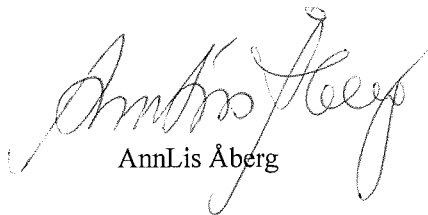
Lidingö 7 april 2016



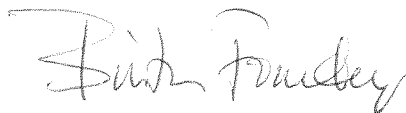
Clas Eriksson



Magnus Andersson



AnnLis Åberg



Brita Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 april 2016
Mazars SET Revisionsbyrå



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

