

BRF TORSVIKS TORG

Org nr 769609-5475

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Väsentliga 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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med AB Energibevakning om fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

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

Föreningens ekonomi

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2013-12-31</u>	<u>Amortering år 2013</u>
Swedbank Hypotek AB	3,33 %	2015-12-21	14 420 610	101 416
Swedbank Hypotek AB	4,05%	2014-04-25	15 421 610	101 416
Swedbank Hypotek AB	3,89 %	2014-09-25	<u>15 140 360</u>	<u>76 416</u>
			44 982 580	279 248

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 2013, 1 210 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 75 (78) medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 6 (5) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under våren genomförde "Gröna Gruppen" ett antal förbättringar i planteringarna på gården samt rensade och vårstädade rabatterna. Att vi har fina blommor och buskar mellan husen ökar trevnaden för såväl boende som besökare. Göran C och Magnus L målade pergolan. Tyvärr blev ett av konstverken i 3:ans trappuppgång stulet under året.

Stämman genomfördes som vanligt i Torsviks skolas matsal. Även om uppslutningen var god så finns det plats för många fler.

Under hösten så tvättades soprummet och en ventil installerades för att minska risken för lukt.

En kontroll av fönster och dörrar på taket visade att de behöver bytas, då karmarna på grund av väder och vind blivit allvarligt rötskadade. Bytet, till underhållsfria dörrar och fönster, kommer att ske under 2014. Styrelsen har sagt upp städavtalet och en ny städfirma kommer att tillträda i början av 2014.

Under senhösten gjorde "Gröna Gruppen" ytterligare förbättringar i våra planteringar och kompletterade med bl.a. rosor.

Under året har vi fått en ny plattform till vår hemsida och mycket arbete har lagts ner på att datera upp och redigera om densamma.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2013 haft följande sammansättning :

Clas Eriksson	Ledamot	Ordförande
Magnus Andersson	Ledamot	Ekonomi
Göran Carling	Ledamot	Underhåll, reparationer, upphandling
Cecilia Rydman	Ledamot	Information och hemsida
Magnus Ljungblom	Suppleant	Underhåll, reparationer
Elisabeth Natt och Dag Topham	Suppleant	Tvättstuga och garage
AnnLis Åberg	Suppleant	Sekreterare

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

Styrelsen har hållit 6 (6) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå	Ordinarie
Huvudansvarig Åsa Thelin	

Valberedning

Margareta Marcusson	Sammanställande
Yvonne Wikeling-Adérian	
Hans Werner	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har antagits av ordinarie föreningsstämma den 29 april 2009.

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	40 088	39 837	39 880	39 908
Lån per m2 bostadsyta	8 991	9 047	9 103	9 259
Genomsnittlig skuldränta %	3,80	3,76	4,10	4,06
Fastighetens belåningsgrad %	22,43	22,56	22,70	23,04

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till total balansomslutning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall årligen göras enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

AK

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 455 911
Årets resultat	216 446
	1 672 357

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	125 075
av fonden ianspråk tas	-19 200
i ny räkning överföres	1 566 482
	1 672 357

Föreningens ekonomiska ställning

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

		130101	120101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231	-121231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 952 635	2 952 636
Hysesintäkter lokaler		310 902	310 368
Hysesintäkter garage, p-platser		383 538	395 860
Hysesintäkter övriga objekt		26 578	24 000
Övriga rörelseintäkter	1	16 331	16 335
Summa intäkter		3 689 984	3 699 199
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-447 887	-467 934
Taxebundna kostnader	3	-665 085	-662 555
Fastighetsskatt		-58 760	-61 352
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 171 732	-1 191 841
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	4	-115 311	-96 611
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-64 938	-70 774
Revisionsarvode		-28 750	-21 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-87 782	-84 752
Övriga externa kostnader	6	-70 206	-60 000
Summa övriga externa kostnader		-366 987	-334 012
Avskrivningar	7,8,9	-229 409	-214 627
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 921 856	1 958 719
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		9 529	14 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 330	-1 143
Räntekostnader för fastighetslån		-1 712 609	-1 705 874
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 705 410	-1 692 916
RESULTAT FÖRE SKATT		216 446	265 803
Skatt, åter skatt för ränteintäkter		0	24 369
ÅRETS RESULTAT		216 446	290 172

AK

BALANSRÄKNING	NOT	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	199 045 063	199 263 764
Inventarier	9	32 622	43 330
Summa materiella anläggningstillgångar		199 077 685	199 307 094
Summa anläggningstillgångar		199 077 685	199 307 094
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		139	132
Övriga fordringar		10 425	0
Avräkningskonto förvaltare		658 702	638 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 938	91 942
Summa kortfristiga fordringar		757 204	730 454
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		723 717	565 174
Summa kassa och bank		723 717	565 174
Summa omsättningstillgångar		1 480 921	1 295 628
SUMMA TILLGÅNGAR		200 558 606	200 602 722

Brf Torsviks Torg
769609-5475

7(11)

BALANSRÄKNING NOT 131231 121231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		958 908	833 833
Inbetalda insatser		88 960 000	88 960 000
Upplåtelseavgifter		63 018 000	63 018 000
Summa bundet eget kapital		152 936 908	152 811 833
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 455 911	1 290 814
Årets resultat		216 446	290 172
Summa fritt eget kapital		1 672 357	1 580 986
Summa eget kapital		154 609 265	154 392 819
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		44 703 332	44 982 580
Summa långfristiga skulder		44 703 332	44 982 580
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		279 248	279 248
Leverantörsskulder		172 579	197 034
Skatteskulder		120 859	120 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	673 323	630 073
Summa kortfristiga skulder		1 246 009	1 227 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 558 606	200 602 722

Ställda säkerheter

För egna skulder
Fastighetsinteckningar 48 926 000 48 926 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av systematiskt över den beräknade nyttjandeperioden.

Kallmangel	5 år
Pergola	8 år
Tumlare	5 år
Säkerhetsdörr	10 år

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Fastighetsskatt lokal	16 331	16 335

Brf Torsviks Torg
769609-5475

9(11)

2 Fastighetsskötsel	2013	2012
Fastighetsskötsel	53 246	56 143
Snöröjning/sandning	17 400	18 875
Städning	81 809	79 718
Serviceavtal	1 868	0
Hiss service	88 561	78 056
Hyra garage	140 000	140 425
Trädgårdskostnader	2 919	1 200
Reparationer	62 084	93 517
	447 887	467 934

3 Taxebundna kostnader	2013	2012
El	85 898	85 515
Uppvärmning	438 676	430 870
Vatten	61 367	70 336
Sophämtning	79 144	75 834
	665 085	662 555

4 Administrationskostnader	2013	2012
Kabel-tv	64 652	62 780
Fast telefoni	3 837	4 135
Postbefordran	3 810	3 500
Förvaltning extradebitering	4 191	6 550
Övriga förvaltningskostnader	3 163	6 109
Bankkostnader	2 135	1 895
Föreningsavgift	5 832	7 120
Förbrukningsmaterial	16 413	4 522
Kostnader för styrelsemöten	8 400	0
Föreningsgemensamma aktivitet	822	0
Övriga administrationskostnader	2 056	0
	115 311	96 611

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	2013	2012
Styrelsearvode	56 000	56 000
Sociala kostnader arvode	8 938	14 774
	64 938	70 774

6 Övriga externa kostnader	2013	2012
Fastighetsförsäkring	52 031	44 283
Hyra av förråd	15 050	13 000
Kreditupplysning	1 500	719
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 625	1 998
	70 206	60 000

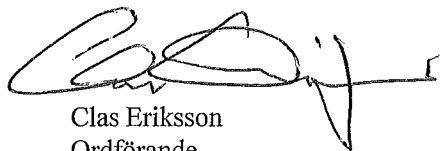
Brf Torsviks Torg
769609-5475

10(11)

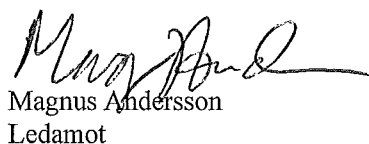
7 Avskrivningar	2013	2012
Avskr av byggnader	212 763	198 579
Avskr av markanläggning	5 938	5 938
Avskr av tekniskanläggning	7 510	7 510
Avskr av inventarier	3 198	2 600
	229 409	214 627
8 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	142 657 500	142 657 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	142 657 500	142 657 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 642 736	-1 438 219
Årets avskrivningar	-218 701	-204 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 861 437	-1 642 736
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	58 249 000	58 249 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	58 249 000	58 249 000
Bokfört värde byggnad och mark	199 045 063	199 263 764
Taxeringsvärde byggnad	73 622 000	63 541 000
Taxeringsvärde mark	36 866 000	26 775 000
	110 488 000	90 316 000
9 Inventarier	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	79 538	79 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 538	79 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 208	-26 098
Årets avskrivningar enligt plan	-10 708	-10 110
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 916	-36 208
Bokfört värde	32 622	43 330
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131231	121231
Länsförsäkringar	49 153	52 031
Fastum	22 269	23 750
Com Hem	16 516	16 161
	87 938	91 942

11 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-	Yttre fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	833 833	1 290 814	290 172
Disposition av föregående års resultat			125 075	165 097	-290 172
Årets resultat					216 446
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	958 908	1 455 911	216 446
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				131231	121231
Upplupna utgiftsräntor				140 145	127 815
Upplupna elkostnader				7 806	10 339
Upplupen fjärrvärmekostnad				60 995	75 213
Upplupen vattenkostnad				19 229	21 946
Upplupen sophämningskostnad				23 088	21 318
Övriga upplupna kostnader				8 403	6 778
Förutb hyror/avgifter, ej moms				323 157	276 664
Ber arvode för revision extern				21 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden				56 000	56 000
Upplupna sociala avgifter				13 500	18 000
				673 323	630 073

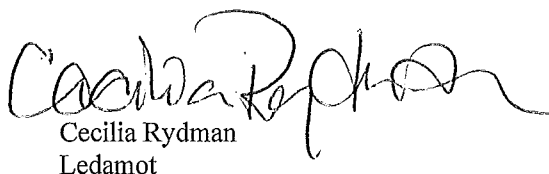
Lidingö den 12/4 2014
Brf Torsviks Torg



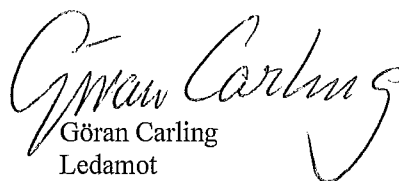
Clas Eriksson
Ordförande



Magnus Andersson
Ledamot



Cecilia Rydman
Ledamot



Göran Carling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2014
Mazars SET Revisionsbyrå



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor