

BRF TORSVIKS TORG

Org nr 769609-5475

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens sjätte 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 Acesco AB. Kontraktet med C.Philipson Prod. AB upphörde 2009-12-31. Lokalerna har under året bytt hyresgäster till Gateau AB och Galleri 100+ from 2010-01-01. Föreningen disponerar 56 garageplatser och tre gästplatser utomhus.

Fastigheten är en s k 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 s k 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 UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2009-12-31	Amortering år 2010
Swedbank Hypotek AB	4,19 %	2011-12-20	15 326 274	101 416
Swedbank Hypotek AB	4,20%	2011-09-26	15 827 274	101 416
Swedbank Hypotek AB	3,73 %	2010-03-11	<u>15 946 024</u>	<u>76 416</u>
			47 099 572	279 248

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2005.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet, som för flerbostadshus uppgår till 1272 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Lägenheterna är efter värdeåret (2005) helt befriade från fastighetsskatt i fem år (2006-2010). Därefter belastas de av halv fastighetsavgift i fem år (2011-2015) och från och med 2016 med full fastighetsavgift.

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

Räntebidrag

Föreningen har per 15 mars 2005 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,33 procent. Räntebidrag har lämnats med 20 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 37 352 000 kr under 2007, multiplicerat med fastställd subventionsränta. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent av bidragsunderlaget. Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 124 384 kr. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010 87 068 kr

År 2011 49 753 kr

Styrelsen har ansökt om återställande av säkerhet hos Bolagsverket efter att slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus fastställts till 142 610 000 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 80 (80) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 3 (8) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna har besiktigats med avseende på skyddsrumstatus. Efter detta har skyddsrummen justerats enligt beslut och har nu den status som krävs. Samtidigt har medlemmar uppmärksammas på att lösa föremål, möbler mm inte får placeras utanför respektive bostadsrättsinnehavares källarförråd. Slutligen har föreningen flyttat sådant material.

En arbetsgrupp har tagit fram ett underlag för föreningens medlemmar med utgångsläget att förändra lånekonstruktionen för föreningen. Utredning om ett sk kapitaltillskott ställs till medlemmarnas förfogande för synpunkter och diskussion under våren 2010. Lånet har omsatts i mars 2010 på en femårsperiod med räntan 3,89%.

Föreningen har haft två gårdsfester med gemensamma insatser för trivsel och underhåll. Den förändring av gården med ny dispositionsplan har genomförts.

Planerad verksamhet för kommande år

Framtagning av en underhållsplan kommer att ske under 2010.

Garantiarbeten som kvarstår kommer att bli föremål för noggrann uppföljning.

Vissa leverantörsavtal kommer att omprövas.

Föreningsstämma kommer att hållas den 4 maj 2010.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 april 2009 haft följande sammansättning :

Wera Körner	Ledamot	Ordförande
Clas Eriksson	Ledamot	Kassör
Conny Wallin	Ledamot	Försäkringsfrågor
Ove Nilsson	Ledamot	Ombyggnader, underhållsplan
Göran Carling	Ledamot	Dagligt underhåll, hissar mm
Bo Sjöborg	Suppleant	
Christina Odqvist	Suppleant	Informationsfrågor

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

SET Revisionsbyrå
Huvudansvarig Åsa Thelin

Ordinarie

Valberedning

Rickard Montén
Olof Hertzman
Margareta Marcusson

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 maj 2004 och 17 maj 2004.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	39 944	39 966	39 994
Lån per m2 bostadsyta	9 414	9 470	9 526
Genomsnittlig skuldränta %	4,05	3,97	3,60
Fastighetens belåningsgrad %	23,36	23,70	23,82

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

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.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 296 592
Årets resultat	108 378
	1 404 970

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	125 075
i ny räkning överföres	1 279 895
	1 404 970

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	090101 -091231	080101 -081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 952 636	2 952 636
Hysesintäkter lokaler		169 400	162 908
Hysesintäkter garage, p-platser		380 200	407 400
Övriga rörelseintäkter	1	39 131	52 761
Summa intäkter		3 541 367	3 575 705
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-609 098	-439 388
Taxebundna kostnader	3	-608 320	-587 345
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 445	-31 073
Kabel-TV/ Bredband		-57 860	-54 640
Fastighetsskatt		-16 330	-16 330
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 325 053	-1 128 776
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	4	-35 292	-65 439
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-27 972	-23 799
Revisionsarvode		-18 000	-14 394
Arvode för ekonomisk förvaltning		-74 515	-77 500
Övriga externa kostnader		-26 832	-16 083
Summa övriga externa kostnader		-182 611	-197 215
Avskrivningar	6,7	-165 162	-145 040
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 868 541	2 104 674
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		41 736	32 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 097	-10 516
Räntekostnader för fastighetslån		-1 913 248	-1 887 385
Avgår räntebidrag		124 384	174 136
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 749 225	-1 691 128
RESULTAT FÖRE SKATT		119 316	413 546
Skatt		-10 938	-8 876
ÅRETS RESULTAT		108 378	404 670

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

199 834 762

199 949 226

Inventarier

7

6 394

9 592

Summa materiella anläggningstillgångar

199 841 156

199 958 818

Summa anläggningstillgångar

199 841 156

199 958 818

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

805

960

Skattefordringar

35 152

31 056

Avräkningskonto förvaltare

432 410

505 411

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

61 729

116 961

Summa kortfristiga fordringar

530 096

654 388

Kassa och bank

Handkassa

10 840

8 258

Bank

1 285 924

1 246 452

Summa kassa och bank

1 296 764

1 254 710

Summa omsättningstillgångar

1 826 860

1 909 098

SUMMA TILLGÅNGAR

201 668 016

201 867 916

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

458 608

333 533

Inbetalda insatser

88 960 000

88 960 000

Upplåtelseavgifter

63 018 000

63 018 000

Summa bundet eget kapital

152 436 608

152 311 533

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 296 592

1 016 997

Årets resultat

108 378

404 670

Summa fritt eget kapital

1 404 970

1 421 667

Summa eget kapital

153 841 578

153 733 200

Långfristiga skulder

Fastighetslån

46 820 324

47 099 572

Summa långfristiga skulder

46 820 324

47 099 572

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

279 248

279 248

Leverantörsskulder

118 454

164 956

Skatteskulder

52 474

46 091

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

555 938

544 849

Summa kortfristiga skulder

1 006 114

1 035 144

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

201 668 016

201 867 916

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

48 926 000

48 926 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

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.

Årets avskrivningar uppgår till 156 026 kr (f.å. 141 842 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 170 210 kr.

Övriga tillgångar skrivs av systematiskt över den beräknade nyttjandeperioden.

Kallmangel	5 år
Pergola	8 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

	2009	2008
Fastighetsskatt lokal	16 332	16 332
Betalningspåminnelse	0	500
Krav	0	320
Avgift förråd	22 800	35 606
Öresutjämning	0	3
	39 132	52 761

2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	51 192	55 766
Snöröjning/sandning	16 763	12 418
Städning	73 432	68 907
Reparationer hiss	19 575	29 814
Hyra garage	175 000	140 000
Hiss, besiktning	4 188	3 969
Hiss, serviceavtal	13 455	12 522
Löpande reparationer	214 249	108 265
Trädgårdskostnader	7 836	905
Förbrukningsmaterial	26 004	6 822
Förbruknings inventarier	7 405	0
	609 099	439 388

3 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	99 113	111 950
Uppvärmning	394 906	373 566
Vatten	58 055	55 170
Sophämtning	56 246	46 659
	608 320	587 345

4 Administrationskostnader

	2009	2008
Telefon & porto	7 247	9 243
Mobiltelefon	224	112
Övriga administrationskostnader	14 843	19 171
Upprättande av garageavtal	782	1 500
Bankkostnader	800	500
Energideklaration	150	28 153
Föreningsavgifter	11 246	6 760
	35 292	65 439

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	23 833	19 666
Sociala kostnader arvode	4 139	4 133
	27 972	23 799

6 Byggnader och mark

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	142 610 000	142 610 000
Inköp	47 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	142 657 500	142 610 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-909 774	-767 932
Årets avskrivningar	-161 964	-141 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 071 738	-909 774
Akkumulerade 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	199 834 762	199 949 226
Taxeringsvärden byggnader	66 155 000	66 155 000
Taxeringsvärden mark	17 878 000	17 878 000
Totalt taxeringsvärde	84 033 000	84 033 000

7 Inventarier

	2009	2008
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 988	15 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 988	15 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 396	-3 198
Årets avskrivningar enligt plan	-3 198	-3 198
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 594	-6 396
Bokfört värde	6 394	9 592

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Upplupna räntebidrag	23 840	33 376
Förutbetald garageavgift	0	35 000
Förutbetald försäkring	2 805	2 589
Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 619	18 531
Förutbetald bredbandsavgift	14 465	14 465
Förutbetald markhyra	0	13 000
	61 729	116 961

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	333 533	1 016 997	404 670
Disposition av föregående års resultat			125 075	279 595	-404 670
Årets resultat					108 378
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	458 608	1 296 592	108 378

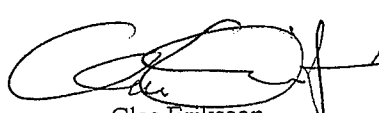
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

				091231	081231
Upplupna utgiftsräntor				147 910	143 480
Upplupna elkostnader				11 159	9 995
Upplupen fjärrvärmekostnad				53 332	0
Upplupen vattenkostnad				12 147	20 928
Upplupen sophämtningskostnad				11 887	10 698
Övriga upplupna kostnader				7 707	3 009
Förskottsbelagd intäkt				267 896	318 034
Upplupna revisionsarvoden				15 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden				22 000	20 167
Upplupna sociala avgifter				6 900	6 538
				555 938	544 849

Lidingö den 7 april 2010
Brf Torsviks Torg



Wera Körner
Ordförande



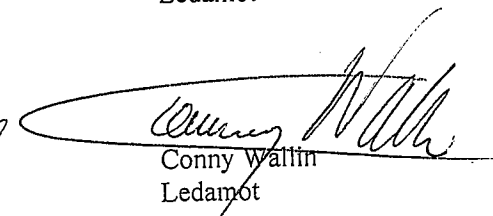
Clas Eriksson
Ledamot



Ove Nilsson
Ledamot

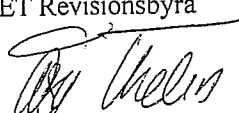


Göran Carling
Ledamot



Conny Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 april 2010
SET Revisionsbyrå



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor