

BRF TORSVIKS TORG

Org nr 769609-5475

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, 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. 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 lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
C. Philipson Prod. AB	Nej	ca 190	2009-12-31

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Ränte-sats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2008-12-31</u>	<u>Amortering år 2009</u>
Swedbank Hypotek AB	4,19 %	2011-12-20	15 427 690	101 416
Swedbank Hypotek AB	4,20%	2011-09-26	15 928 690	101 416
Swedbank Hypotek AB	3,73 %	2010-03-11	<u>16 022 440</u>	<u>76 416</u>
			47 378 820	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 1200 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 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget. Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 174 136 kr. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009	124 382 kr
År 2010	87 068 kr
År 2011	49 753 kr

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 80 (80) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 8 (9) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgiften för år 2008.

Föreningen har en egen hemsida www.sbc.se/torsvikstorg.

Förhoppningen att garantiarbetena skulle vara avslutade före sommaren 2008 visade sig inte hålla. Ett besvärligt läckage i gårdens tätskikt vållade fuktskador i entré och tvättstuga i Herserudsvägen 3. Garantiarbetena kommer inte att kunna avslutas förrän under första halvåret 2009. Garantitiden för dessa fuktskador kommer av denna anledning att förlängas med två år fr.o.m. tidpunkten för godkänd lagning av tätskiktet.

Det andra av föreningens tre lån, vilket i den uppåtgående räntetrenden räntesäkrats i god tid, omsattes 2008 03 11.

Föreningens hus energideklarerades under hösten med hjälp av konsult från Anticimex. Den resulterande energideklarationen visade en jämförelsevis mycket låg energiförbrukning per m2.

Gården har "privatiserats" genom uppsättande av pollare och kedjor vid de två gårdsentréerna. Beslut har fattats om viss utsmyckning av entréerna till de två husen.

Principbeslut beträffande "Gröna gruppens" förslag till ny dispositionsplan för gården har fattats.

Gateau AB och Acesco AB har öppnat butik i föreningens numera delade butikslokal. Inflyttningen av

dessa två verksamheter liksom Apoteksbolagets butiksetablering i grannfastigheten har påtagligt ökat attraktiviteten hos Torsviks Torg-området.

Föreningens hemsida har successivt laddats med information vilket bl.a. underlättat kontakterna med fastighetsmäklare.

Föreningsstämman ägde rum 2008 05 14. Därutöver har föreningen haft två gårdsfester.

Beslut har tagits om oförändrade årsavgifter för 2009 liksom om en sänkning av garageavgiften med 100 kr. per månad från årsskiftet.

Planerad verksamhet för kommande år

Garantiarbetena kommer att bli föremål för noggrann uppföljning.

Beslut om ny dispositionsplan för gården kommer att tas i början på året.

En förnyad genomgång av skalskyddet kommer att äga rum mot bakgrund av oönskat intrång.

Vissa leverantörsavtal kommer att omprövas.

Föreningsstämma kommer att hållas den 29 april.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2008 haft följande sammansättning :

Jarl Forsberg	Ledamot	Ordförande
Clas Eriksson	Ledamot	
Hans Werner	Ledamot	
Wera Körner	Ledamot	
Conny Wallin	Ledamot	
Christina Odqvist	Suppleant	
Ove Nilsson	Suppleant	

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

Styrelsen har hållit 6 (7) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

SET Revisionsbyrå	Ordinarie
Huvudansvarig Åsa Thelin	

Valberedning

Bo Sjöborg	Sammanställande
Olof Hertzman	
Rickard Montén	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 maj 2004.

Nyckeltal

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 966	39 994
Lån per m ² bostadsyta	9 470	9 526
Genomsnittlig skuldränta %	3,97	3,60
Fastighetens belåningsgrad %	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	1 016 997
Årets resultat	404 670
	1 421 667

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes

	125 075
i ny räkning överföres	1 296 592
	1 421 667

Föreningens ekonomiska ställning

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

		080101	070101
RESULTATRÄKNING	NOT	-081231	-071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 952 636	2 952 636
Hysesintäkter lokaler		162 908	158 600
Hysesintäkter garage, p-platser		407 400	430 550
Övriga rörelseintäkter	1	52 761	39 780
Summa intäkter		3 575 705	3 581 566
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-439 388	-480 295
Taxebundna kostnader	3	-587 345	-584 632
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-31 073	-31 865
Kabel-TV/ Bredband		-54 640	-52 040
Fastighetsskatt		-16 330	-16 330
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 128 776	-1 165 162
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	4	-65 439	-13 938
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsättningar	5	-23 799	-27 931
Revisionsarvode		-14 394	-25 075
Arvode för ekonomisk förvaltning		-77 500	-118 000
Övriga externa kostnader		-16 083	-6 056
Summa övriga externa kostnader		-197 215	-191 000
Avskrivningar	6,7	-145 040	-282 446
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 104 674	1 942 958
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		32 637	16 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 516	-3 617
Räntekostnader för fastighetslån		-1 887 385	-1 728 678
Avgår räntebidrag		174 136	256 367
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 691 128	-1 459 655
RESULTAT FÖRE SKATT		413 546	483 303
Skatt		-8 876	-4 556
ÅRETS RESULTAT		404 670	478 747

BALANSRÄKNING	NOT	081231	071231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	199 949 226	200 091 068
Inventarier	7	9 592	12 790
Summa materiella anläggningstillgångar		199 958 818	200 103 858
Summa anläggningstillgångar		199 958 818	200 103 858
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		960	850
Skattefordringar		31 056	7 898
Övriga fordringar		0	2 566
Avräkningskonto förvaltare		505 411	814 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	116 961	104 367
Summa kortfristiga fordringar		654 388	929 903
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		8 258	2 369
Bank		1 246 452	403 960
Summa kassa och bank		1 254 710	406 329
Summa omsättningstillgångar		1 909 098	1 836 232
SUMMA TILLGÅNGAR		201 867 916	201 940 090

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

333 533

208 458

Inbetalda insatser

88 960 000

88 960 000

Upplåtelseavgifter

63 018 000

63 018 000

Summa bundet eget kapital

152 311 533

152 186 458

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 016 997

663 324

Årets resultat

404 670

478 748

Summa fritt eget kapital

1 421 667

1 142 072

Summa eget kapital

153 733 200

153 328 530

Långfristiga skulder

Fastighetslån

47 099 572

47 378 820

Summa långfristiga skulder

47 099 572

47 378 820

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

279 248

279 248

Leverantörsskulder

164 956

135 536

Skatteskulder

46 091

255 674

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

544 849

562 282

Summa kortfristiga skulder

1 035 144

1 232 740

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

201 867 916

201 940 090

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 är 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 141 842 kr (f.å. 279 248 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 156 026 kr.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade nyttjandeperioden.

Kallmangel 5 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

	2008	2007
Fastighetsskatt lokal	16 332	16 330
Betalningspåminnelse	500	200
Krav	320	0
Avgift förråd	35 606	23 250
Öresutjämning	3	0
	52 761	39 780

2 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	55 766	67 124
Snöröjning/sandning	12 418	17 072
Städning	68 907	94 855
Reparationer hiss	29 814	38 055
Hyra garage	140 000	140 000
Hiss, besiktning	3 969	3 813
Hiss, serviceavtal	12 522	5 492
Löpande reparationer	108 265	93 702
Trädgårdskostnader	905	3 185
Förbrukningsmaterial	6 822	15 527
Förbruknings inventarier	0	1 470
	439 388	480 295

3 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	111 950	110 633
Uppvärmning	373 566	379 695
Vatten	55 170	53 090
Sophämtning	46 659	41 214
	587 345	584 632

4 Administrationskostnader

	2008	2007
Telefon & porto	9 243	4 183
Mobiltelefon	112	0
Övriga administrationskostnader	19 171	3 304
Upprättande av garageavtal	1 500	0
Bankkostnader	500	680
Energideklaration	28 153	0
Föreningsavgifter	6 760	5 771
	65 439	13 938

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	19 666	22 000
Sociala kostnader arvode	4 133	5 931
	23 799	27 931

6 Byggnader och mark

	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	142 610 000	142 610 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	142 610 000	142 610 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-767 932	-488 684
Årets avskrivningar	-141 842	-279 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-909 774	-767 932
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	199 949 226	200 091 068
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

	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	15 988	0
Inköp	0	15 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 988	15 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 198	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 198	-3 198
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 396	-3 198
Bokfört värde	9 592	12 790

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Upplupna räntebidrag	33 376	47 680
Förutbetald garageavgift	35 000	35 000
Förutbetald försäkring	2 589	2 589
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 531	0
Förutbetald telefonavgift	0	751
Förutbetald bredbandsavgift	14 465	13 660
Förutbetald markhyra	13 000	0
Övriga interimsposter	0	4 687
	116 961	104 367

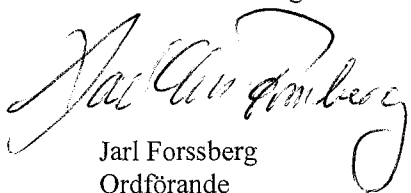
9 Eget kapital

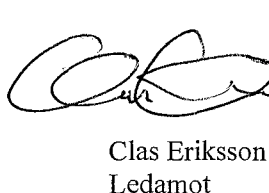
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	208 458	663 324	478 748
Disposition av föregående års resultat			125 075	353 673	-478 748
Årets resultat					404 670
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	333 533	1 016 997	404 670

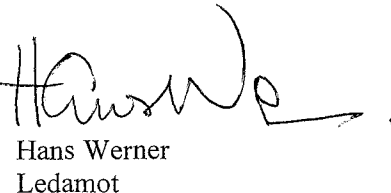
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

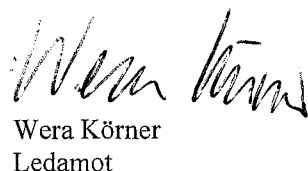
				081231	071231
Upplupna utgiftsräntor				143 480	132 189
Upplupna elkostnader				9 995	10 904
Upplupen fjärrvärmekostnad				0	47 838
Upplupen vattenkostnad				20 928	4 196
Upplupen sophämningskostnad				10 698	10 442
Övriga upplupna kostnader				3 009	4 000
Förskottsbetald intäkt				318 034	303 164
Upplupna revisionsarvoden				12 000	27 700
Upplupna styrelsearvoden				20 167	16 500
Upplupna sociala avgifter				6 538	5 349
				544 849	562 282

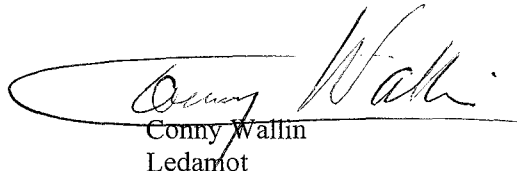
Lidingö den 15/4 2009
Brf Torsviks Torg


Jarl Forsberg
Ordförande

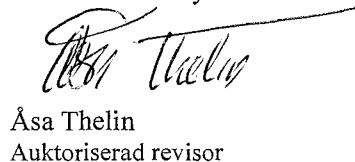

Clas Eriksson
Ledamot


Hans Werner
Ledamot


Wera Körner
Ledamot


Conny Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21/4 2009
SET Revisionsbyrå


Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Torsviks Torg

org nr: 769609-5475

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Torsviks Torg** för år **2008**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2009

SET Revisionsbyrå AB



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor