

BRF TORSVIKS TORG

Org nr 769609-5475

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, 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 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	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2012-12-31	Amortering år 2012
Swedbank Hypotek AB	3,33 %	2015-12-21	14 522 026	101 416
Swedbank Hypotek AB	4,05%	2014-04-25	15 523 026	101 416
Swedbank Hypotek AB	3,89 %	2014-09-25	<u>15 216 776</u>	<u>76 416</u>
			45 261 828	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 1 365 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

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.

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 78 (78) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 5 (4) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har uppdaterat föreningens ordningsregler och uppdaterat föreningens hemsida samt haft en genomgång av föreningens avtal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2012 haft följande sammansättning :

Clas Eriksson	Ledamot	Ordförande
Magnus Andersson	Ledamot	Kassör
Anette Gröjer	Ledamot	Sekreterare
Göran Carling	Ledamot	Underhåll, rep, upphandling
Conny Wallin	Ledamot	Avtal, garage
Fredrik Melander	Suppleant	
Elisabeth Natt och Dag Topham	Suppleant	Tvättstugan
Fredrik Eriksson	Suppleant	Information

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

Styrelsen har hållit 6 (5) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå Ordinarie
Huvudansvarig Åsa Thelin

Valberedning

Margareta Marcusson Sammankallande
Yvonne Wikeling-Adérian
Hans Werner

Föreningens stadgar

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

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta kr	39 837	39 880	39 908	39 944
Lån per m2 bostadsyta	9 047	9 103	9 259	9 414
Genomsnittlig skuldränta %	3,76	4,10	4,06	4,05
Fastighetens belåningsgrad %	22,56	22,70	23,04	23,36

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.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 290 814
Årets resultat	290 172
	1 580 986

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	125 075
i ny räkning överföres	1 455 911
	1 580 986

Föreningens ekonomiska ställning

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

		120101	110101
RESULTATRÄKNING	NOT	-121231	-111231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 952 636	2 952 636
Hysesintäkter lokaler		310 368	305 600
Hysesintäkter garage, p-platser		395 860	426 800
Hysesintäkter övriga objekt		24 000	13 500
Övriga rörelseintäkter	1	16 335	27 732
Summa intäkter		3 699 199	3 726 268
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-472 456	-505 326
Taxebundna kostnader	3	-662 555	-644 886
Kabel-TV		-62 780	-61 622
Fastighetsskatt		-61 352	-59 616
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 259 143	-1 271 450
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	4	-29 309	-35 118
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-70 774	-72 553
Revisionsarvode		-21 875	-15 625
Arvode för ekonomisk förvaltning		-84 752	-82 002
Övriga externa kostnader		-60 000	-50 212
Summa övriga externa kostnader		-266 710	-255 510
Avskrivningar	6,7	-214 627	-203 639
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 958 719	1 995 669
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från försäljning av värdepapper		0	12 582
Övriga ränteintäkter		14 101	5 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 143	-320
Räntekostnader för fastighetslån		-1 705 874	-1 884 992
Avgår räntebidrag		0	54 532
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 692 916	-1 812 323
RESULTAT FÖRE SKATT		265 803	183 346
Skatt, åter skatt för ränteintäkter		24 369	0
ÅRETS RESULTAT		290 172	183 346

BALANSRÄKNING NOT 121231 111231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	199 263 764	199 468 281
Inventarier	7	43 330	53 440
Summa materiella anläggningstillgångar		199 307 094	199 521 721

Summa anläggningstillgångar 199 307 094 199 521 721

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		0	7 100
Skattekonto		132	23 689
Avräkningskonto förvaltare		638 380	345 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	91 942	97 855
Summa kortfristiga fordringar		730 454	473 763

Kassa och bank

Bank		565 174	602 336
Summa kassa och bank		565 174	602 336

Summa omsättningstillgångar 1 295 628 1 076 099

SUMMA TILLGÅNGAR 200 602 722 200 597 820

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll		833 833	708 758
Inbetalda insatser		88 960 000	88 960 000
Upplåtelseavgifter		63 018 000	63 018 000
Summa bundet eget kapital		152 811 833	152 686 758

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 290 814	1 232 543
Årets resultat		290 172	183 346
Summa fritt eget kapital		1 580 986	1 415 889

Summa eget kapital 154 392 819 154 102 647

Långfristiga skulder

Fastighetslån		44 982 580	45 261 828
Summa långfristiga skulder		44 982 580	45 261 828

BALANSRÄKNING	NOT	121231	111231
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		279 248	279 248
Leverantörsskulder		197 034	237 026
Skatteskulder		120 968	82 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	630 073	634 295
Summa kortfristiga skulder		1 227 323	1 233 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 602 722	200 597 820
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder</u>			
Fastighetsinteckningar		48 926 000	48 926 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOOKSLUTSKOMMENTARER

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 198 579 kr (184 395 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 212 763 kr.

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

	2012	2011
1 Övriga rörelseintäkter		
Fastighetsskatt lokal	16 335	16 332
Avgift förråd	0	11 400
	16 335	27 732
2 Fastighetsskötsel	2012	2011
Fastighetsskötsel	56 143	60 454
Städdagar kostn i samband med	278	1 130
Snöröjning/sandning	18 875	6 438
Städning	79 440	78 672
Serviceavtal	0	8 424
Reparationer hiss	54 369	59 949
Hyra garage	140 425	140 425
Hiss, besiktning	6 500	4 500
Hiss, serviceavtal	17 075	8 125
Bevakn.kostn utryckning/jour	112	2 063
Trädgårdskostnader	1 200	1 369
Reparationer	93 517	77 177
Ventilation	0	5 700
El	0	2 186
Underhåll dörrar/lås invändigt	0	22 875
Underhåll tvättstuga	0	1 793
Förbrukningsinventarier	0	1 433
Förbrukningsmaterial	4 522	22 613
	472 456	505 326
3 Taxebundna kostnader	2012	2011
El	85 515	108 934
Uppvärmning	430 870	402 276
Vatten	70 336	62 663
Sophämtning	75 834	71 013
	662 555	644 886
4 Administrationskostnader	2012	2011
Fast telefoni	4 135	5 152
Mobiltelefon	0	340
Postbefordran	3 500	2 805
Förvaltning extradebitering	6 550	400
Övriga förvaltningskostnader	6 109	500
Bankkostnader	1 895	1 760
Övriga externa tjänster	0	2 182
Föreningsavgifter	7 120	7 120
Övr ext kostnader, avdragsgill	0	14 860
	29 309	35 119

	2012	2011
5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar		
Styrelsearvode	56 000	56 000
Sociala kostnader arvode	14 774	16 553
	70 774	72 553
6 Byggnader och mark	2012	2011
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	-1 438 219	-1 247 886
Årets avskrivningar	-204 579	-190 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 642 798	-1 438 219
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	199 263 702	199 468 281
Taxeringsvärden byggnader	63 541 000	63 541 000
Taxeringsvärden mark	26 775 000	26 775 000
Totalt taxeringsvärde	90 316 000	90 316 000
7 Inventarier	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	79 538	15 988
Inköp	0	63 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 538	79 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-26 098	-12 792
Årets avskrivningar enligt plan	-10 110	-13 306
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 208	-26 098
Bokfört värde	43 330	53 440
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2012	2011
Upplupna räntebidrag	0	10 452
Förutbetald försäkring	52 031	48 020
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 750	23 688
Förutbetald bredbandsavgift	16 161	15 695
	91 942	97 855

9 Eget kapital


	Inbetalda insatser	Upplåtelse-	Yttre fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	708 758	1 232 543	183 346
Disposition av föregående års resultat			125 075	58 271	-183 346
Årets resultat					290 172
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	833 833	1 290 814	290 172


10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2012	2011
Upplupna utgiftsräntor	127 815	139 603
Upplupna elkostnader	10 339	8 637
Upplupen fjärrvärmekostnad	75 213	48 343
Upplupen vattenkostnad	21 946	10 380
Upplupen sophämtningskostnad	21 318	16 602
Övriga upplupna kostnader	6 778	16 420
Förutb hyror/avgifter, ej moms	276 664	304 310
Ber arvode för revision extern	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	56 000	56 000
Upplupna sociala avgifter	18 000	18 000
	630 073	634 295


Lidingö den ^{29/4 2013}
Brf Torsviks Torg


Clas Eriksson
Ordförande


Magnus Andersson
Ledamot


Göran Carling
Ledamot


Anette Gröjer
Ledamot


Conny Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Mazars SET Revisionsbyrå


Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

^{2 maj 2013}