

BRF TORSVIKS TORG

Org nr 769609-5475

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007, vilket är föreningens femte 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 JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 1 februari 2005 - 31 januari 2007. Fr.o.m. 1 maj 2007 har föreningen tecknat nytt avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning t.o.m.31 december 2007. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2008 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

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 2007-12-31</u>	<u>Amortering år 2008</u>
Swedbank AB **	4,19 %	2011-12-20	15 529 106	101 416
Swedbank AB *	3,19 %	2008-03-11	16 030 106	101 416
Swedbank AB	3,73 %	2010-03-11	<u>16 098 856</u>	<u>76 416</u>
			47 658 068	279 248

* Lån nr 2750297851 hos Swedbank AB har lösts per 11 mars 2008 och nytt lån har upptagits hos Stadshypotek bank till en fast ränta på 4,20 procent, bundet till 2011-09-26.

** Under året har en extra amortering på 500 000 kr på lån nr 2750297844 i Swedbank gjorts. Denna amortering har ej påverkat årets avskrivningar.

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. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per den 31 december 2007 uppgick till 17 990 466 kr och fördelas på medlemmarna enligt lägenhetens andelstal. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 80 (81) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 9 (3) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2008.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgiften år 2007.

Föreningen har aktivt medverkat i planering och genomförande av garantibesiktningen som ägde rum i början av året samt löpande följt upp protokollförda garantiarbeten. Ett fåtal garantiarbeten kvarstår. Dessa beräknas vara slutförda under första halvåret 2008.

Tillträdessäkerheten har kompletterats till enhetlig nivå i båda husen.

Efter upphandling omsattes det första av föreningens tre lån 2007-03-11.

Avtal har träffats med nya leverantörer vad gäller städning, fastighetsskötsel och hisservice. Avtal har vidare tecknats med Anticimex om energideklaration.

Föreningen har anslutit sig till Fastighetsägarna Stockholm och Sveriges Bostadsrätts Centrum (SBC)

Föreningen har godkänt delning av föreningens butikslokal i två enheter för Gateau AB och Acesco AB som underhyresgäster till Claes Philipson Produktion AB.

Föreningen har byggt upp en egen hemsida www.sbc.se/torsvikstorg som öppnades strax före årsskiftet.

Föreningsstämman ägde rum 2007 04 11. Därutöver har föreningen haft två gårdsfester.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om en oförändrad årsavgift för år 2008.

Under det första halvåret 2008 kommer verksamheten främst att präglas av uppföljning av kvarvarande garantiarbeten, fortsatt beredning av och beslut om "privatisering" av gården mellan huskropparna samt diverse uppsnygningsarbeten.

Härutöver kommer föreningens andra lån på 16,1 mkr. att omsättas.

Föreningsstämma kommer att hållas den 14 maj.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 april 2007 haft följande sammansättning :

Jarl Forssberg	Ledamot	Ordförande
Clas Eriksson	Ledamot	
Hans Werner	Ledamot	
Wera Körner	Ledamot	
Margareta Eidensten	Ledamot	
Margareta Marcusson	Suppleant	
Conny Wallin	Suppleant	

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

Styrelsen har hållit 7 (9) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Bo Sjöborg Sammankallande
Olof Hertzman
Rickard Montén

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 maj 2004.

Nyckeltal

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 994	40 050
Lån per m ² bostadsyta kr	9 526	9 682
Genomsnittlig skuldränta %	3,60	3,25
Fastighetens belåningsgrad %	23,82	24,17

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. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	663 324
Årets resultat	478 748
	1 142 072

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	125 075
i ny räkning överföres	1 016 997
	1 142 072

Föreningens ekonomiska ställning

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

		070101	060101
RESULTATRÄKNING	NOT	-071231	-061231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 952 636	2 952 636
Hysesintäkter lokaler		158 600	154 888
Hysesintäkter garage, p-platser		430 550	408 800
Övriga rörelseintäkter	1	39 781	31 859
Summa intäkter		3 581 567	3 548 183
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-480 295	-473 705
Taxebundna kostnader	3	-584 632	-560 403
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-31 865	-40 201
Kabel-TV		-52 040	-49 560
Fastighetsskatt		-16 330	-19 110
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 165 162	-1 142 979
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-13 938	-17 308
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	4	-27 931	-24 394
Revisionsarvode		-25 075	-34 700
Arvode för ekonomisk förvaltning		-118 000	-118 000
Övriga externa kostnader		-6 056	-18 450
Summa övriga externa kostnader		-191 000	-212 852
Avskrivningar	5, 6	-282 446	-279 248
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 942 958	1 913 104
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		16 273	12 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 617	-1 329
Räntekostnader för fastighetslån		-1 728 678	-1 577 734
Avgår räntebidrag		256 367	373 148
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 459 655	-1 193 732
RESULTAT FÖRE SKATT		483 303	719 372
Skatt		-4 556	-199 510
ÅRETS RESULTAT		478 748	519 862

BALANSRÄKNING

NOT

071231

061231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

200 091 068

200 370 316

Inventarier

6

12 790

0

Summa materiella anläggningstillgångar

200 103 858

200 370 316

Summa anläggningstillgångar

200 103 858

200 370 316

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

850

640

Övriga fordringar

10 464

2 820

Avräkningskonto förvaltare

814 222

936 197

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

104 367

127 417

Summa kortfristiga fordringar

929 903

1 067 074

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

8

500 000

0

Summa kortfristiga placeringar

500 000

0

Kassa och bank

Handkassa

2 369

1 157

Bank

403 960

753 460

Summa kassa och bank

406 329

754 617

Summa omsättningstillgångar

1 836 232

1 821 691

SUMMA TILLGÅNGAR

201 940 090

202 192 007

BALANSRÄKNING NOT 071231 061231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll	208 458	83 383
Inbetalda insatser	88 960 000	88 960 000
Upplåtelseavgifter	63 018 000	63 018 000
Summa bundet eget kapital	152 186 458	152 061 383

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	663 324	268 537
Årets resultat	478 748	519 862
Summa fritt eget kapital	1 142 072	788 399

Summa eget kapital 153 328 530 152 849 782

Långfristiga skulder

Fastighetslån	47 378 820	48 158 068
Summa långfristiga skulder	47 378 820	48 158 068

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	279 248	279 248
Leverantörsskulder	135 536	49 421
Skatteskulder	255 674	224 329
Övriga kortfristiga skulder	0	7 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	562 282	623 352
Summa kortfristiga skulder	1 232 740	1 184 157

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 201 940 090 202 192 007

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	070101	060101
FINANSIERINGSANALYS	071231	061231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	483 304	719 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	282 446	279 248
Betald skatt	26 789	-301 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	792 539	697 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	15 195	555 855
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	17 240	-95 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	824 974	1 157 201
Investeringsverksamheten		
Inventarier	-15 988	0
Kortfristiga placeringar	-500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-515 988	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-779 248	-279 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-779 248	-279 248
Årets kassaflöde	-470 262	877 953
Likvida medel vid årets början	1 690 814	812 861
Likvida medel vid årets slut	1 220 552	1 690 814

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.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltare.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Fastighetsskatt lokal	16 330	19 110
Betalningspåminnelse	200	150
Avgift förråd	23 251	12 600
	39 781	31 860

2 Fastighetsskötsel

	2007	2006
Fastighetsskötsel	67 124	74 861
Städning	94 855	58 680
Hyra garage	140 000	140 000
Hiss	47 360	13 851
Löpande reparationer	93 702	128 435
Snöröjning	17 072	49 479
Trädgårdskostnader	3 185	988
Förbrukningsmaterial	15 527	2 166
Förbruknings inventarier	1 470	5 245
	480 295	473 705

3 Taxebundna kostnader

	2007	2006
El	110 633	108 968
Uppvärmning	379 695	341 250
Vatten	53 090	62 917
Sophämtning	41 214	47 268
	584 632	560 403

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2007	2006
Styrelsearvode	22 000	15 833
Sociala kostnader arvode	5 931	8 561
	27 931	24 394

5 Byggnader och mark

	2007	2006
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	142 610 000	118 409 000
Omklassificeringar	0	24 201 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	142 610 000	142 610 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-488 684	-209 436
Årets avskrivningar	-279 248	-279 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-767 932	-488 684
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	58 249 000	82 450 000
Omklassificeringar	0	-24 201 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	58 249 000	58 249 000
Bokfört värde byggnad och mark	200 091 068	200 370 316
Taxeringsvärden byggnader	66 155 000	46 524 000
Taxeringsvärden mark	17 878 000	18 987 000
	84 033 000	65 511 000

6 Inventarier

	071231	061231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	15 988	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 988	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-3 198	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 198	0
Bokfört värde	12 790	0

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	071231	061231
Upplupna räntebidrag	47 680	71 519
Förutbetald garageavgift	35 000	0
Övriga interimsposter	21 687	55 898
	104 367	127 417

8 Värdepapper

	071231	061231
Swedbank Robur Svensk Likviditetsfond Plus	500 000	0
Marknadsvärde: 506 825 kr		

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	83 383	268 537	519 862
Disposition av föregående års resultat			125 075	394 787	-519 862
Årets resultat					478 748
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	208 458	663 324	478 748

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

				071231	061231
Upplupna utgiftsräntor				132 189	117 961
Övriga upplupna kostnader				77 380	166 532
Förskottsbet. intäkt				303 164	288 658
Upplupna revisionsarvoden				27 700	28 750
Upplupna styrelsearvoden				16 500	16 500
Upplupna sociala avgifter				5 349	4 950
				562 282	623 351

Stockholm 2008 - -
Brf Torsviks Torg

Jarl Forssberg
Ordförande

Clas Eriksson
Ledamot

Hans Werner
Ledamot

Wera Körner
Ledamot

Margareta Eidensten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008 - -
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor