

**BRF TORSVIKS TORG**

**Org nr 769609-5475**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2006**

Styrelsen för Brf Torsviks Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006, vilket är föreningens fjärde 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.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 15 april 2004 fastigheten Västerbotten 18 (3D-fastighet) i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 8-10 våningar med totalt 56 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 5.003 kvm. I fastigheten finns också 1 lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 190 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

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

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att eventuellt framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel under perioden 2005-02-01--2007-01-31.

### 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 2006-12-31</u>	<u>Amortering år 2007</u>
Swedbank	2,82 %	2007-03-11	16 130 522	101 416
Swedbank	3,19 %	2008-03-11	16 131 522	101 416
Swedbank	3,73 %	2010-03-11	<u>16 175 272</u>	<u>76 416</u>
			48 437 316	279 248,77

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. den 1 januari 2006. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt, för närvarande, 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsskatten avseende lokaler är för närvarande 1 %.

#### Räntebidrag

Föreningen har per 15 mars 2005 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,33%.

Räntebidrag har lämnats med 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, 37 352 000 kr under 2006. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2007 är bidragsandelen 20 %.

#### Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 17 191 356 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till den 31 december 2007.

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 81 (87) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (6) överlåtelser skett och 1 (0) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

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.

#### 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.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året som gått

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % fr.o.m. den 1 januari 2006. Ny genomsnittlig årsavgift 590 kr/kvm.

*Lägenheterna.* En enkät angående fel och brister utsändes under våren och resulterade i en skrivelse till JM. Den följande dialogen med JM avsåg jämna vägen för den garantibesiktning som planerats till februari 2007. Diskussioner har förts med JM om hur problemen med istappsbildning ska lösas.

*Tillträdessäkerhet.* Åtgärder har vidtagits för att höja tillträdessäkerheten såväl i garaget som i källarförråden. Genom JM's försorg kommer även trapphuset i hus 1 att få samma tillträdessäkerhet som i hus 3. *17*

*Ekonomi.* Samtliga avtal som träffats av interimsstyrelsen har gått igenom och nya avtal har efter upphandling träffats vad gäller städning, snöskotning och handsel. Ett nytt treårigt avtal avseende butikslokalen har tecknats med Claes Philipson Production AB. Förhandlingar har förts med ett antal banker om villkor för föreningens lån. En enkät har besvarats av medlemmarna i syfte att fastställa inom vilka ramar styrelsen kan ta beslut om fasta/rörliga räntenivåer.

*Investeringar.* Utöver investeringarna i säkerhetshöjande åtgärder har nio nya källarkontor byggts och genom lottning fördelats på intresserade medlemmar. Hyra debiteras för förråden.

*Kommunikation.* Medlemmarna informeras kontinuerligt via anslagstavlor och e-post. Enkäter distribueras skriftligt till varje medlem. Majoriteten av medlemmarna ingår nu i gruppen för e-postinformation.

*Klotter.* Vid flera tillfällen har föreningens byggnader varit utsatta för klotter. Saneringskostnaderna har varit betydande.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 mars 2006 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

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

Vid stämman avgick Björn Rydén och Anders Willner (utsedda av Bostadsgaranti), samt Ragnar Wedin och Annika B Hjerpe ur styrelsen.

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

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Mats Ekman

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### **Valberedning**

Linnea Rönnqvist      Sammankallande  
Bo Sjöborg

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 maj 2004. *7*

**Nyckeltal**

	<u>2006</u>
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta kr	40 050
Lån per kvm bostadsyta kr	9 682
Genomsnittlig skuldränta %	3,25
Fastighetens belåningsgrad %	23,92

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

**Vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	268 537
årets vinst	519 862
	<b>788 399</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

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

	125 075
i ny räkning överföres	663 324
	<b>788 399</b>

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

		060101	050101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>		
		-061231	-051231
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		2 952 636	1 878 751
Hysesintäkter lokaler		154 888	76 106
Hysesintäkter garage, p-platser		408 800	251 253
Övriga rörelseintäkter	1	31 859	4 150
JM enl avtal		0	391 115
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 548 183</b>	<b>2 601 375</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-328 460	-100 446
Taxebundna kostnader	3	-560 403	-350 234
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-40 201	-24 030
Kabel-TV		-49 560	-33 040
Fastighetsskatt		-19 110	-74 185
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-997 734</b>	<b>-581 935</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-17 308	-27 789
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-24 394	-14 667
Revisionsarvode		-34 700	-22 800
Arvode för ekonomisk förvaltning		-118 000	-78 667
Övriga externa kostnader	5	-163 695	-104 359
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-358 097</b>	<b>-248 282</b>
Avskrivningar	6	-279 248	-209 436
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>1 913 104</b>	<b>1 561 722</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		12 183	37 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 329	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 577 734	-1 243 949
Avgår räntebidrag		373 148	248 764
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 193 732</b>	<b>-957 844</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>719 372</b>	<b>603 878</b>
Skatt	7	-199 510	-251 958
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>519 862</b>	<b>351 920</b>

Resultaträkningen för 2005 speglar perioden från månadsskiftet före entreprenadens godkännande och framåt, dvs 2005-05-01--2005-12-31. Undantaget fastighetsskatt som avser perioden 2005-10-12--2005-12-31, samt inkomstskatt som avser perioden 2005-01-22--2005-12-31.

**BALANSRÄKNING**

NOT

061231

051231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

200 370 316

200 649 564

**Summa materiella anläggningstillgångar**

200 370 316

200 649 564

**Summa anläggningstillgångar**

200 370 316

200 649 564

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

640

690

Fordran JM AB

0

305 225

Övriga fordringar

2 820

0

Avräkningskonto förvaltare

936 197

698 906

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

127 417

380 817

**Summa kortfristiga fordringar**

1 067 074

1 385 638

Kassa och bank

Handkassa

1 157

0

Bank

753 460

113 955

**Summa kassa och bank**

754 617

113 955

**Summa omsättningstillgångar**

1 821 691

1 499 593

**SUMMA TILLGÅNGAR**

202 192 007

202 149 157

## BALANSRÄKNING

NOT

061231

051231

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

9

#### Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

83 383

0

Inbetalda insatser

88 960 000

88 960 000

Upplåtelseavgifter

63 018 000

63 018 000

**Summa bundet eget kapital**

**152 061 383**

**151 978 000**

#### Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

268 537

0

Årets resultat

519 862

351 920

**Summa fritt eget kapital**

**788 399**

**351 920**

**Summa eget kapital**

**152 849 782**

**152 329 920**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

48 158 068

48 437 316

**Summa långfristiga skulder**

**48 158 068**

**48 437 316**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

279 248

279 248

Leverantörsskulder

49 421

181 481

Skatteskulder

224 329

326 143

Övriga kortfristiga skulder

7 807

20 026

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

623 352

575 023

**Summa kortfristiga skulder**

**1 184 157**

**1 381 921**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**202 192 007**

**202 149 157**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder

Fastighetsinteckningar

48 926 000

48 926 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



	060101	050101
<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	061231	051231
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	719 373	603 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	279 248	209 436
Betald skatt	19 110	74 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 017 731</b>	<b>887 499</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	235 421	298 211
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-95 951	1 055 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 157 201</b>	<b>2 241 488</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Byggnader och mark	0	-37 859 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-37 859 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	127 872 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-279 248	-111 562 684
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-279 248</b>	<b>16 309 316</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>877 953</b>	<b>-19 308 196</b>
Likvida medel vid årets början	812 861	20 121 057
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 690 814</b>	<b>812 861</b>

## 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

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. 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.

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

#### 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, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsposter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltare. 7

## NOTER

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2006	2005
Fastighetsskatt lokal	19 110	4 000
Betalningspåminnelse	150	150
Avgift förråd	12 600	0
	<b>31 860</b>	<b>4 150</b>

### 2 Fastighetsskötsel

	2006	2005
Fastighetsskötsel	74 861	52 313
Städning	58 680	39 364
Hiss	13 851	5 919
Löpande reparationer	126 846	2 850
Snöröjning	49 479	0
Trädgårdskostnader	988	0
Förbrukningsmaterial	2 166	0
Reparationer tvättstuga	1 589	0
	<b>328 460</b>	<b>100 446</b>

### 3 Taxebundna kostnader

	2006	2005
El	108 968	56 067
Uppvärmning	341 250	210 385
Vatten	62 917	39 844
Sophämtning	47 268	43 938
	<b>560 403</b>	<b>350 234</b>

### 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2006	2005
Styrelsearvode	15 833	14 667
Sociala kostn arvode	8 561	0
	<b>24 394</b>	<b>14 667</b>

### 5 Övriga externa kostnader

	2006	2005
Lokalhyra	13 825	0
Hyra garage & park	140 000	102 000
Kreditupplysning	125	0
Utbildning	4 500	0
Förbrukningsinventarier	5 245	2 359
	163 695	104 359

### 6 Byggnader och mark

	2006	2005
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	118 409 000	163 000 000
Inköp	0	37 859 000
Omklassificeringar	24 201 000	-82 450 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>142 610 000</b>	<b>118 409 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-209 436	0
Årets avskrivningar	-279 248	-209 436
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-488 684</b>	<b>-209 436</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	82 450 000	0
Omklassificeringar	-24 201 000	82 450 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>58 249 000</b>	<b>82 450 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>200 370 316</b>	<b>200 649 564</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 524 000	0
Taxeringsvärden mark	18 987 000	0
	65 511 000	0

### 7 Inkomstskatt

	2006	2005
Inkomstskatt beräknad TAX06	0	251 958
Justering TAX06 enligt slutskattsedel	-16 168	0
Inkomstskatt beräknad TAX07	215 678	0
	199 510	251 958

**8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	061231	051231
Upplupna räntebidrag	71 519	329 438
Interimsfordringar	55 898	51 379
	127 417	380 817

**9 Eget kapital**

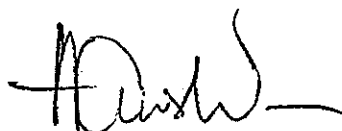
	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Yttre fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000			351 920
Disposition av före- gående års resultat			83 383	268 537	-351 920
Årets resultat					519 862
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	83 383	268 537	519 862 <sup>12</sup>

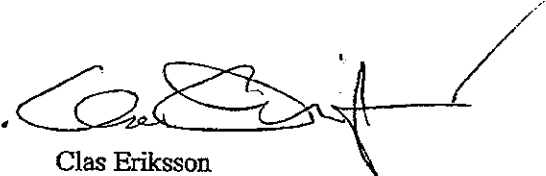
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	061231	051231
Upplupna utgiftsräntor	117 961	118 632
Interimsskulder	166 532	117 896
Förutbetalda årsavgifter	288 658	301 028
Upplupna revisionsarvoden	28 750	22 800
Upplupna styrelsearvoden	16 500	14 667
Upplupna sociala avgifter	4 950	0
	623 351	575 023

Stockholm 2007 - -  
Brf Torsviks Torg


  
Jarl Forsberg  
Ordförande

  
Hans Werner  
Ledamot

  
Clas Eriksson  
Ledamot

  
Wera Körner  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2007-03-13  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Torsviks Torg

Org nr 769609-5475

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torsviks Torg för år 2006. 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 de 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 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 därmed 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 13 mars 2007

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman

Auktoriserad revisor