

Årsredovisning för

Brf Torsborgen 3

716419-8579

Räkenskapsåret

2007-01-01 - 2007-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torsborg 3, 716419-8579 får härmed avge årsredovisning för 2007, föreningens nionde räkenskapsår.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-04 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Torsborg 1, 2 och 3 samt Torsklinten 1 och 2 i Lidingö 1999.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med hjälp av bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna uppfördes 1945 och består av 5 st 6-våningshus med totalt 117 bostadslägenheter, 4 garage och 3 lokaler

Lägenhetsfördelning:

58 st 2 rum och kök

55 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Den totala boytan är c:a 7 075 kvm. Tomtmarken omfattar c:a 8 551 kvm. I fastigheterna finns också 3 lokaler med en uthyrningsbar yta om c:a 240 kvm.

Föreningens lokaler

Tandläkare Barksenius 85 kvm

Barterbolagen HK AB 55 kvm

Föreningens styrelserum ink uthyrningsrum 100 kvm

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År
Stambyte och nya badrum, ny tvättstuga i 41:an	1999-2000
Ny el i samtliga lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen	2000-2002
Ny hissmotor 41:an	2001
Trapphusrenovering	2001-2002
Renovering av hissar enligt EU standard	2002
Ny utomhusbelysning	2002
Ventilationen uppgraderades	2002
Installation av bergvärme	2005
Nya tryckstegringspumpar	2005
Nya elservisledningar från gatan	2005
Renovering av samtliga köksfönster	2005
Sopnedkastan stängdes nya miljöskåp	2005
Ny belysning på vindar	2005-2006
Automatiskt larm för bergvärme	2006-2007

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av Myrans ekonomi/Ingrid Andersson
Teknisk förvaltning har skötts i egen regi.

Föreningsmedlemmen Anders Aspe, Lidingö Byggkonsult AB, är föreningens ombud vid tekniska frågor. I varje hus finns en husvärd som är kontaktperson till styrelsen. Föreningens trappstädning har utförts av L K Ståd HB. Sedvanliga avtal som dygnet runt jour, hisskötsel, snöröjning och gräsklippning har tecknats av föreningen.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningsfrågor

Antal medlemslägenheter i föreningen är 107 st.

Långtidsuthyrda lägenheter är 10 st till personer som bodde i lägenheterna vid föreningens tillträde 1999. Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits. Under året har inga nyupplåtelser skett.

Verksamhet under året som gått

Under 2007 har inga större reparations- och underhållsåtgärder genomförts.

Det som kan noteras är:

Det automatiska larmet som larmar för fel på bergvärmaren är installerat.

En tillståndsbedömning är genomförd för att få kännedom om balkongernas status. Avsikten med besiktningen var att få en uppfattning om behovet av reparationer och hur pass akuta dessa är.

Resultat var att inga akuta reparationer föreligger och att balkongerna generellt är i ett gott skick.

Under hösten 2007 ställde föreningen i ordning ett övernattningsrum som gäster till medlemmarna kan hyra. Första gästen hyrde den över nyår och efter det har den varit uthyrd vid ett flertal tillfällen.

Då likviditeten har varit bra under 2007 har lånet amorteras med 200 Tkr.

Verksamhet under kommande året

Under 2008 har föreningen inga större arbeten inplanerade.

Nyckeltal	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	4,508	3,812
Lån per kvm bostadsyta kr	3 816	3 844
Fastigheternas belåningsgrad beräknat på taxeringsvärde %	40,3	49,5

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Kerner	Ordförande
Anne Marie Wallgren	Vice Ordförande
Johan Lindberg	Sekreterare, avgick 2008-03-01 pga flytt utomlands
Bibbi Blomgren	Sekreterare
Ingrid Andrsson	Kassör
Anders Svensson	Ledamot
Cecilia Goldson	Ledamot
Brita Beckman	Ledamot

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För att reglera föreningens in- och utbetalningar finns ett särskilt utbetalningsreglemente fastställt av styrelsen 2000-02-24.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 122 Tkr och interna revisorer till 6 Tkr.

Revisorer

Ammi Björkqvall/Hummelkläppen i Stockholm AB	Ordinarie extern
Ulf Lindén	Ordinarie intern
Patrik Mohlin	Ordinarie intern

Valberedning

Birgitta Eklund-Peters	Sammanställande
Karin Gure-Berg	

Husvärdar

Hus nr 35 Ralph Långström

Hus nr 37 Anders Svensson

Hus nr 39 Per och Gudrun Svensson, avgått 2007-12-31

Hus nr 41 Per Carlsson

Hus nr 43 Tom Nyström och Ulf Lindén

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Fritt eget kapital vid årets ingång	-34 863
Reservering till yttre reparationsfond enligt stadgarna	-169 102
Årets resultat	64 326
Totalt	-139 639
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	-139 639

Föreningens ekonomiska ställning

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Markanläggningar	5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 019 799	4 006 004
		4 019 799	4 006 004
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 860 364	-1 923 203
Övriga externa kostnader	3	-137 972	-151 268
Personalkostnader	4	-165 188	-134 809
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-667 188	-667 185
Rörelseresultat		1 189 087	1 129 539
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	19 666	14 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 144 427	-1 065 222
Resultat efter finansiella poster		64 326	79 075
Resultat före skatt		64 326	79 075
Schablonskatt		-	-166 000
Årets resultat		64 326	-86 925

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	70 548 289	71 117 161
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 638 851	1 736 075
Inventarier	7	2 807	3 899
		<u>72 189 947</u>	<u>72 857 135</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 189 947</u>	<u>72 857 135</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		175 922	12 427
Övriga fordringar		153	5 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>33 837</u>	<u>13 450</u>
		209 912	31 549
Kassa och bank		<u>849 743</u>	<u>938 114</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 059 655</u>	<u>969 663</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 249 602</u>	<u>73 826 798</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 709 960	43 709 960
		43 709 960	43 709 960
<i>Kapital bundna för speciellt ändamål</i>			
Yttre reparationsfond		1 907 151	1 738 049
		1 907 151	1 738 049
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-203 965	52 062
Årets resultat		64 326	-86 925
		-139 639	-34 863
Summa eget kapital		45 477 472	45 413 146
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	27 000 000	27 200 000
		27 000 000	27 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		178 211	102 931
Skatteskulder		-	166 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	593 919	944 721
		772 130	1 213 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 249 602	73 826 798

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar för egna skulder

30 000 000

30 000 000

Ansvarsförbindelser

-

-

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2007-12-31	2006-12-31
Årsavgifter bostäder	3 308 347	3 308 230
Hysesintäkter bostäder, lokaler	694 652	687 724
Upplåtelseavgift	10 000	5 250
Pantsättningsavgift	6 800	4 800
Summa	4 019 799	4 006 004

Not 2 Fastighetskostnader

	2007-12-31	2006-12-31
Uppvärmning/El	-953 448	-1 047 905
Vatten och avlopp	-135 570	-118 319
Städning	-117 633	-130 800
Sophämtning	-67 348	-97 029
Snöröjning	-19 325	-
Gräsklippning	-26 050	-21 825
Planteringar	-6 925	-9 931
Reparation och underhåll fastigheten	-115 784	-94 637
Reparation och underhåll hissar	-57 637	-33 078
Larm/Jour och serviceavtal Bergvärme	-37 839	-
Jour och serviceavtal	-7 225	-13 395
Kabel-TV Comhem	-26 124	-24 917
Fastighetsskatt	-232 060	-280 200
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-57 396	-51 167
Summa	-1 860 364	-1 923 203

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2007-12-31	2006-12-31
Kontorsmateriel, kopiering, tele, facklitteratur och porto	-6 404	-4 069
Revisionsarvode	-8 374	-22 969
Ekonomisk förvaltning	-96 000	-93 756
Föreningsavgifter till Fastighetsägarföreningen	-15 600	-19 228
Bankavgifter	-4 334	-3 701
Årsmöten, städdagar	-3 748	-2 514
Gåvor	-3 512	-5 031
Summa	-137 972	-151 268

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2007-12-31	2006-12-31
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007-12-31	2006-12-31
Styrelsearvode	-122 400	-100 933
Intern revisorer	-6 000	-6 000
Summa	-128 400	-106 933
Sociala kostnader	-36 788	-27 876

Not 5 Byggnader och mark

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 367 391	56 367 391
Vid årets slut	56 367 391	56 367 391
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 382 053	-2 818 377
-Årets avskrivning enligt plan	-563 676	-563 676
Vid årets slut	-3 945 729	-3 382 053
Mark		
Anskaffningsvärde mark	18 035 184	18 035 184
Vid årets slut	18 035 184	18 035 184
Markanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 000	104 000
Vid årets slut	104 000	104 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 361	-2 165
-Årets avskrivning enligt plan	-5 196	-5 196
Vid årets slut	-12 557	-7 361
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	70 548 289	71 117 161
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	41 700 000	28 381 000
Taxeringsvärde mark:	25 283 000	26 539 000
	66 983 000	54 920 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 944 488	1 944 488
Vid årets slut	1 944 488	1 944 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 413	-111 189
-Årets avskrivning enligt plan	-97 224	-97 224
Vid årets slut	-305 637	-208 413
Redovisat värde vid årets slut	1 638 851	1 736 075

Not 7 Inventarier

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	264 848	264 848
Vid årets slut	264 848	264 848
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-260 949	-259 860
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 092	-1 089
Vid årets slut	-262 041	-260 949
Redovisat värde vid årets slut	2 807	3 899

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Yttre reparationsfond	Fritt eget kapital/ ansamlad förlust
Vid årets början	43 709 960	1 738 049	-34 863
Disposition enl årsstämmobeslut			-169 102
Avsättning till yttre reparationsfond		169 102	
Årets resultat			64 326
Vid årets slut	43 709 960	1 907 151	-139 639

Not 9 Långfristiga skulder

		2007-12-31	2006-12-31
Nordea Ränta 5 %	Bundet 2009-01-30	10 000 000	10 000 000
Nordea Ränta rörlig 4,246%	Tillsvidare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 4,240%	Tillsvidare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 4,240%	Tillsvidare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 4,498%	Tillsvidare	2 000 000	2 200 000
		27 000 000	27 200 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2007-12-31	2006-12-31
Nordea	10 000 000	10 000 000
Nordea	5 000 000	5 000 000
Swedbank	5 000 000	5 000 000
Swedbank	5 000 000	5 000 000
Swedbank	5 000 000	5 000 000
Ägar arkiv	10 000 000	10 000 000
Eget förvar	11 760 000	11 760 000
	51 760 000	51 760 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntor	102 171	176 948
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	253 484	287 488
Upplupna kostnader	238 264	480 285
	593 919	944 721

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

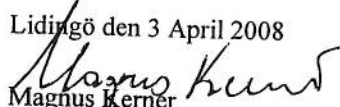
	2007-12-31	2006-12-31
Ränteintäkter bankkonto	19 310	10 482
Ränteintäkter skattekonto	356	4 276
Summa	19 666	14 758

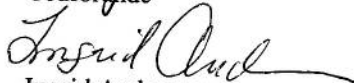
Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2007-12-31	2006-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 144 427	-1 065 222
Summa	-1 144 427	-1 065 222

Underskrifter

Lidingö den 3 April 2008

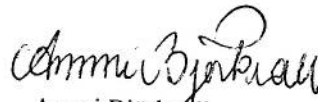

Magnus Kerner
Ordförande


Ingrid Andersson
Kassör


Anders Svensson
Ledamot


Brita Beckman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 13 april 2008


Ammi Björkvall
Extern revisor


Anne-Marie Wallgren
Vice ordförande


Bibbi Blomgren
Sekreterare


Cecilia Goldson
Ledamot


Ulf Lindén
Intern revisor


Patrik Mohlin
Intern revisor