

Årsredovisning för

Brf Torsborgen 3

716419-8579

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torsborgen 3, 716419-8579 får härmed avge årsredovisning för 2008, föreningens tionde 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 2008-11-07 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Torsborgen 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 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
Sopnedkassen 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, har varit föreningens ombud avseende bergvärmeanläggningen och dess larmfunktion. Anders Aspe har meddelat att han under 2009 successivt avvecklar sitt engagemang för föreningen av åldersskäl och längre perioder boende på annan plats. I varje hus finns en husvärd som är kontaktperson till styrelsen. Föreningens trappstädning har utförts av L K Städ 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 8 st överlåtits. Under året har inga nyupplåtelser skett.

Verksamhet under året som gått

Under 2008 har inga större reparations- och underhållsåtgärder gjorts.

Det som kan noteras är:

Det automatiska larmet för fel på bergvärmern har inte motsvarat funktionskraven. Berörda konsulter har undersökt felkällor och alternativ diskuterats.

Den höga och ojämna elförbrukningen har återigen varit föremål för undersökning. Det kan konstateras att elförbrukningen inte motsvarar den beräknade besparingen som redovisades i kalkyler upprättade 2004 i samband med upphandling av bergvärmeanläggningen.

En kraftfullare värmepump installerades på prov av leverantören utan kostnad i Hus 41 under hösten 2008.

I september genomfördes den lagstadgade Energideklarationen. Resultatet finns anslaget i varje entré. Påpekande gjordes bl a om otäta entrédörrar. Kompletterande radonmätningar i Hus 35 och Hus 37 har gjorts och godkänts.

Föreningens uthyrningsrum har utnyttjats 56 gästnätter.

Styrelsen har under året arbetat enligt upprättad Fördelning av uppgifter/ansvar inom styrelsen.

Vårens städdag i april samlade ett 30-tal medlemmar.

Ett informationsbrev delades ut till alla boende i december.

Då likviditeten varit god under 2008 har ett lån i Swedbank amorterats med 200 Tkr.

Verksamhet under kommande året

Enligt reviderad underhållsplan bör följande reparations- och underhållsåtgärder utföras under 2009:

Samtliga entréportar: Snickerier och tätning (påbörjat i januari) samt ytbehandling.

Balkonger: Eventuell tidigareläggning av balkongrenovering på grund av lösa balkongplåtar och sprickor i ytskikt.

Underhåll av hyresrätter, bl a målning av fönster.

Utvändiga stentrappor och räcken: Åtgärdas p g av olycksrisk, främst i Hus 37 och Hus 43.

Samtliga vindsfönster: Renovering, tätning, ommålning - ett eftersatt behov.

Modifiering av frånluft för torkskåp och torktumlare i tvättstugan.

Ny larmfunktion för bergvärmern.

Styrelsen har under hösten 2008 fört diskussioner om behovet av externa förvaltningstjänster. Beslut om upphandling har därefter tagits om att anlita extern samarbetspartner med start från cirka halvårsskiftet 2009. Motivet är att den tekniska kompetens och tillgänglighet som krävs för ett fastighetsbestånd av vår storlek inte kan säkerställas inom en lekmannastyrelse.

Styrelsen har även diskuterat att innehålllet i tjänsten ekonomisk förvaltning behöver utökas. Offerter kommer att tas in.

Fortsatt utredning av bergvärmeanläggningens kapacitet med berörda konsulter.

Förnyad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall utföras senast i november 2009.

Nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta %

2008

4,552

2007

4,508

Lån per kvm bostadsyta kr

3 788

3 816

Fastigheternas belåningsgrad beräknat på taxeringsvärde %

40,0

40,3

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bibbi Blomgren	Ordförande
Anne-Marie Wallgren	Vice Ordförande
Ingrid Andersson	Kassör, avgick 2008-05-26
Camilla Bouchta	Sekreterare
Brita Beckman	Ledamot
Cecilia Goldson	Ledamot
Andrej Hilvander	Ledamot
Ulf Lindén	Ledamot
Anders Svensson	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 2008-10-20.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Den 17 juni hölls extra föreningsstämma för val av extern revisor.

Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 116,2 Tkr och interna revisorer till 6 Tkr.

Revisorer

Ammi Björkvall/Hummelkläppen i Stockholm AB	Ordinarie extern
Mary Ahl-Ljungström	Ordinarie intern
Nina Osvald	Ordinarie intern

Valberedning

Birgitta Eklund-Peters	Sammanställande
Karin Gure-Berg	

Husvärdar

Hus nr 35 Ralph Långström
 Hus nr 37 Anders Svensson
 Hus nr 39 Michael Holz tf
 Hus nr 41 Per Carlsson
 Hus nr 43 Tom Nyström och Ulf Lindén

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust vid årets ingång	-139 639
Reservering till yttre reparationsfond enligt stadgarna	-169 102
Årets resultat	-226 173

Totalt	-534 914
--------	----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	-534 914
--	----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 028 112	4 019 799
		<u>4 028 112</u>	<u>4 019 799</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 980 420	-1 860 364
Övriga externa kostnader	3	-151 092	-137 972
Personalkostnader	4	-147 192	-165 188
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-667 188	-667 188
Rörelseresultat		<u>1 082 220</u>	<u>1 189 087</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	33 676	19 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 328 345	-1 144 427
Resultat efter finansiella poster		<u>-212 449</u>	<u>64 326</u>
Resultat före skatt		<u>-212 449</u>	<u>64 326</u>
Schablonskatt		-13 724	-
Årets resultat		<u>-226 173</u>	<u>64 326</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	69 979 417	70 548 289
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 541 627	1 638 851
Inventarier	7	1 715	2 807
		71 522 759	72 189 947
Summa anläggningstillgångar		71 522 759	72 189 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	175 922
Övriga fordringar		4 811	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 273	33 837
		19 084	209 912
Kassa och bank		1 422 785	849 743
Summa omsättningstillgångar		1 441 869	1 059 655
SUMMA TILLGÅNGAR		72 964 628	73 249 602

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 709 960	43 709 960
		<u>43 709 960</u>	<u>43 709 960</u>
Kapital bundna för speciellt ändamål			
Yttre reparationsfond		2 076 253	1 907 151
		<u>2 076 253</u>	<u>1 907 151</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-308 741	-203 965
Årets resultat		-226 173	64 326
		<u>-534 914</u>	<u>-139 639</u>
Summa eget kapital		<u>45 251 299</u>	<u>45 477 472</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	26 800 000	27 000 000
		<u>26 800 000</u>	<u>27 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 294	178 211
Skatteskulder		21 423	-
Övriga skulder		24 639	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	687 973	593 919
		<u>913 329</u>	<u>772 130</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 964 628</u>	<u>73 249 602</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar för egna skulder		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		-	-

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. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2008-12-31	2007-12-31
Årsavgifter bostäder	3 308 223	3 308 347
Hysesintäkter bostäder, lokaler	710 089	694 652
Upplåtelseavgift	5 000	10 000
Pantsättningsavgift	4 800	6 800
Summa	4 028 112	4 019 799

Not 2 Fastighetskostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Uppvärmning/El	-1 123 008	-953 448
Vatten och avlopp	-127 279	-135 570
Städning	-113 673	-117 633
Sophämtning	-83 098	-67 348
Snöröjning	-5 869	-19 325
Gräsklippning	-20 038	-26 050
Planteringar	-5 628	-6 925
Reparation och underhåll fastigheten	-109 560	-115 784
Reparation och underhåll hissar	-60 724	-57 637
Reparation och underhåll mark	-8 750	-
Larm/Jour och serviceavtal Bergvärme	-33 800	-37 839
Jour och serviceavtal	-29 791	-7 225
Kabel-TV Comhem	-27 140	-26 124
Energideklarationen	-14 195	-
Fastighetsskatt	-157 260	-232 060
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-60 607	-57 396
Summa	-1 980 420	-1 860 364

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Kontorsmateriel, kopiering, tele, facklitteratur och porto	-9 463	-6 404
Revisionsarvode	-14 875	-8 374
Ekonomisk förvaltning	-102 410	-96 000
Föreningsavgifter till Fastighetsägarföreningen	-12 095	-15 600
Bankavgifter	-4 754	-4 334
Årsmöten, städdagar	-2 645	-3 748
Utbildning	-2 188	-
Gåvor	-2 662	-3 512
Summa	-151 092	-137 972

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2008-12-31	2007-12-31
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Styrelsearvode	-116 201	-122 400
Intern revisorer	-6 000	-6 000
Summa	-122 201	-128 400
Sociala kostnader	-24 991	-36 788

Not 5 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 367 391	56 367 391
Vid årets slut	56 367 391	56 367 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 945 729	-3 382 053
-Årets avskrivning enligt plan	-563 676	-563 676
Vid årets slut	-4 509 405	-3 945 729
Mark		
Anskaffningsvärde mark	18 035 184	18 035 184
Vid årets slut	18 035 184	18 035 184
Markanläggning		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 000	104 000
Vid årets slut	104 000	104 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 557	-7 361
-Årets avskrivning enligt plan	-5 196	-5 196
Vid årets slut	-17 753	-12 557
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	69 979 417	70 548 289
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	41 700 000	41 700 000
Taxeringsvärde mark:	25 283 000	25 283 000
	66 983 000	66 983 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2008-12-31	2007-12-31
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	-305 637	-208 413
-Årets avskrivning enligt plan	-97 224	-97 224
Vid årets slut	-402 861	-305 637
Redovisat värde vid årets slut	1 541 627	1 638 851

Not 7 Inventarier

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	264 848	264 848
Vid årets slut	264 848	264 848
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-262 041	-260 949
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 092	-1 092
Vid årets slut	-263 133	-262 041
Redovisat värde vid årets slut	1 715	2 807

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Yttre reparationsfond	Ansamlad förlust
	43 709 960	1 907 151	-139 639
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			-169 102
Avsättning till yttre reparationsfond		169 102	
Årets resultat			-226 173
Vid årets slut	43 709 960	2 076 253	-534 914

Not 9 Långfristiga skulder

		2008-12-31	2007-12-31
Nordea Ränta 5 %	Bundet 2009-01-30	10 000 000	10 000 000
Nordea Ränta rörlig 3,199%	Tillsvidare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 5,350%	Tillsvidare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 5,350%	Tillsvidare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 2,383%	Tillsvidare	1 800 000	2 000 000
		26 800 000	27 000 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
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

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntor	166 107	102 171
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	309 627	253 484
Upplupna kostnader	212 239	238 264
	687 973	593 919

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008-12-31	2007-12-31
Ränteintäkter bankkonto	29 705	19 310
Ränteintäkter skattekonto	3 971	356
Summa	33 676	19 666

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008-12-31	2007-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 324 986	-1 144 427
Räntekostnader skattekonto	-3 359	-
Summa	-1 328 345	-1 144 427

Underskrifter

Lidingö den 3 april 2009

Bibbi Blomgren
Ordförande

Anne-Marie Wallgren
Vice ordförande

Camilla Bouchta
Sekreterare

Brita Beckman
Ledamot

Anders Svensson
Ledamot

Cecilia Goldson
Ledamot

Ulf Lindén
Ledamot

Andrej Hilvander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-

Ammi Björkvall
Extern revisor

Mary Ahl-Ljungström
Intern revisor

Nina Osvald
Intern revisor