

Årsredovisning

för

Brf Torshammaren 1-4

716419-5369

Räkenskapsåret

2020



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torshammaren 1-4, med säte på Lidingö, får härmed avge årsredovisning för år 2020. I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Torshammaren 1-4 bildades 1986 och omfattar fastigheterna på Torsvikssvängen 10-16 på Torsviksplatån på Lidingö. Husen är byggda 1945 och ritades av de välkända arkitekterna Ancker-Gate-Lindgren. I entréerna till föreningens hus återfinns konstverk av Stig Blomberg. I Lidingö stads inventering hösten 2011 gavs området högsta kulturhistoriska värde.

Föreningen är belägen på en lugn gata i Torsvik på Lidingö. Det är ett populärt och mycket omtyckt och centralt område intill Lidingöbron. Det ligger på gångavstånd till Torsviks skola och förskola. På bekvämt avstånd finns Lidingö centrum och annan tänkbar service. Det är goda kommunikationer till Ropstens T-bana, och med bil tar det ca.15 minuter till Stockholms innerstad.

Brf Torshammarens fyra tegelhus byggdes 1945, och består av totalt 95 lägenheter. De fyra husen är uppförda i sten med sex bostadsvåningar, samt källare och vindsförråd. I samtliga trerumslägenheter finns öppen spis. I varje hus finns tvättstuga och cykelrum. Föreningens medlemmar har tillgång till snickarbod. En mindre lokal finns för styrelsens arbete.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Upplåtelseavgifter fonderas och nyttjas för underhållsarbeten
- Årsavgifternas storlek anpassas till budgeterat resultat före avskrivningar

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1986-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anita Rexed, Ordförande
Morgan Jogerheim, Vice ordförande
Liselotte Eriksson, IT-ansvarig
Anders Olson, Sekreterare
Todd Winroth, Kassör
Rickard Skoog, Ledamot

Åke Fredholm, Suppleant
Gunilla Strid, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liselotte Eriksson, Åke Fredholm, Morgan Jogerheim, Anita Rexed, Rickard Skoog och Gunilla Strid.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olofson, Ordinarie Extern, Finnhammars
Madeleine Fahlberg, Ordinarie Intern
Britt Lindqvist, Suppleant Intern

Valberedning

Håkan Johansson, Sammankallande
Håkan Lambert-Olsson
Johan Tenger
Lisa Tiliander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 augusti 2020.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Säte
TORSHAMMAREN 1 1986 Lidingö
TORSHAMMAREN 2 1986 Lidingö
TORSHAMMAREN 3 1986 Lidingö
TORSHAMMAREN 4 1986 Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, värmeväxlare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1945. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 920 m², varav 5 557 m² utgör lägenhetsyta och 363 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

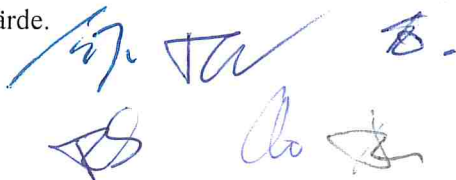
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Teknisk förvaltning: Stoft Fastighetsteknik AB
Lägenhetsförteckning: ViRedo AB
Ekonomisk förvaltning: ViRedo AB
Fastighetsskötsel: AB Energibevakning

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 119 st

Antal medlemmar vid årets slut 123 st

Överlåtelse under året: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll År

Stamspolning 2019

Sotning av alla eldstäder 2019

Obligatorisk ventilationskontroll 2018

Fönsterrenovering 2016 - 2017

Obligatorisk ventilationskontroll 2015 - 2016

Byte av hissdörrar. Byte av köksfönster 2014

Byte av trapphusarmaturer 2014

Stamspolning 2014

Renovering/förbättring av parkeringsanläggning 2013

Renovering av hissar, styrsystem, maskiner, hisskorgar och linor 2013

Injustering av värmesystem och nya radiatorer 2012

Byte av radiatorventiler i alla lägenheter 2011

Byte av frånluftsfläktar i samtliga huskroppar 2009

Målning av alla entré portar 2008

Planerat underhåll

Översyn av värmesystem 2021

Översyn av yttertak 2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 pandemin medförde att de åtgärder som var planerade att genomföras 2020 (översyn av värmesystem och tak) fick skjutas fram.

I mellantiden distribuerades en skrift om inomhusklimat och värme till de boende.

Gårdsarbetsdagen fick ställas in och årsstämman senareläggas.

Fyra laddplatser för elbilar har installerats på parkeringsplatsen.

Buskar och planeringar har setts över, beskurits och förnyats.

En trädgårdsgrupp har bildats.

Två dussin övergivna cyklar auktionerades ut bland medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 075	3 063	2 945	2 614
Resultat efter finansiella poster	-311	-631	-668	-2 208
Soliditet (%)	95,8	96,0	95,9	98,4
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	504	504	482	459
Elkostnad/ kvm totalyta	25	26	29	22
Värmekostnad/ kvm totalyta	206	203	245	193
Vattenkostnad/ kvm totalyta	34	27	31	26

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 945 537	3 669 056	241 515	0	-630 828	26 225 280
Disposition av föregående års resultat:		-767 292	136 464		630 828	0
Årets resultat					-311 232	-311 232
Belopp vid årets utgång	22 945 537	2 901 764	377 979	0	-311 232	25 914 048

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust -311 232

behandlas så att

fond för yttre underhåll avsätts

359 241

av fond för yttre underhåll tas i anspråk

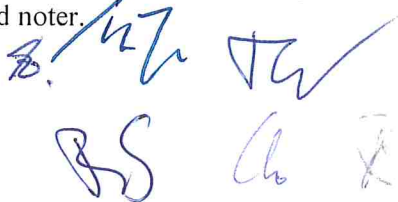
-55 943

avräknas mot upplåtelseavgifter

-614 530

-311 232

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 074 664	3 063 233
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 074 664	3 063 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 585 728	-2 883 458
Övriga externa kostnader	4	-273 627	-264 551
Personalkostnader	5	-138 893	-155 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-409 202	-414 770
Summa rörelsekostnader		-3 407 450	-3 718 622
Rörelseresultat		-332 786	-655 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 554	24 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-28
Summa finansiella poster		21 554	24 561
Resultat efter finansiella poster		-311 232	-630 828
Resultat före skatt		-311 232	-630 828
Årets resultat		-311 232	-630 828



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	17 650 366	17 976 596
Maskiner och inventarier	7	130 522	166 634
Summa materiella anläggningstillgångar		17 780 888	18 143 230

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		17 782 288	18 144 630

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		510 135	536 211
Övriga fordringar		23 317	22 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 590	73 422
Summa kortfristiga fordringar		581 042	631 861

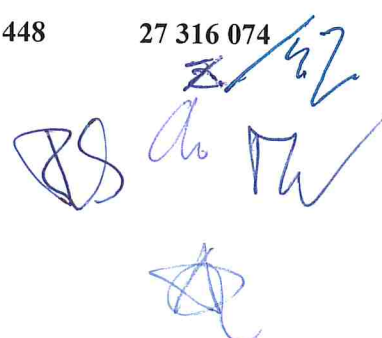
Kassa och bank

Kassa och bank		8 685 118	8 539 583
Summa kassa och bank		8 685 118	8 539 583
Summa omsättningstillgångar		9 266 160	9 171 444

SUMMA TILLGÅNGAR

27 048 448

27 316 074



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 945 537

22 945 537

Upplåtelseavgifter

2 901 763

3 669 056

Fond för yttre underhåll

377 979

241 515

Summa bundet eget kapital

26 225 279

26 856 108

Fritt eget kapital

Årets resultat

-311 232

-630 828

Summa fritt eget kapital

-311 232

-630 828

Summa eget kapital

25 914 047

26 225 280

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

258 553

217 793

Skatteskulder

8 059

5 512

Övriga skulder

38 309

35 688

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

829 480

831 801

Summa kortfristiga skulder

1 134 401

1 090 794

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 048 448

27 316 074

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Hissanläggning	30 år
Garage/ parkering	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 706 656	2 702 155
Kabel-TV	3 600	3 600
Hyror bostäder	197 941	196 766
El debitering garageplatser	901	0
Hyror garage och parkeringsplatser	162 200	160 507
Övriga intäkter	3 366	205
	3 074 664	3 063 233

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetskostnader	503 359	572 515
Reparationer	139 497	250 267
Periodiskt underhåll	0	36 237
Taxebundna kostnader	1 545 811	1 633 373
Övriga driftskostnader	255 386	254 781
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	141 225	136 285
Envay molntjänst	451	0
	2 585 729	2 883 458

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvode	51 250	52 500
Arvode ekonomisk förvaltning	165 496	159 283
Övriga kostnader	56 881	52 768
	273 627	264 551

Not 5 Personal

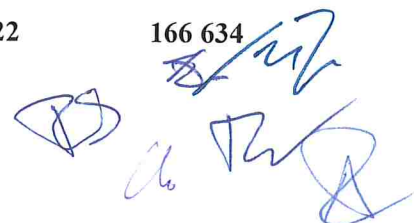
	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvoden och socialakostnader		
Styrelse och internrevisor	114 224	126 738
Sociala kostnader	24 669	29 105
Totala löner och sociala kostnader	138 893	155 843

Not 6 Byggnader och mark

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 388 384	31 388 384
Inköp	46 860	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 435 244	31 388 384
Ingående avskrivningar	-13 411 788	-13 020 545
Årets avskrivningar	-373 090	-391 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 784 878	-13 411 788
Utgående redovisat värde	17 650 366	17 976 596
Taxeringsvärden byggnader	56 547 000	56 547 000
Taxeringsvärden mark	63 200 000	63 200 000
	119 747 000	119 747 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	924 986	799 136
Inköp		125 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	924 986	924 986
Ingående avskrivningar	-758 352	-734 825
Årets avskrivningar	-36 112	-23 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-794 464	-758 352
Utgående redovisat värde	130 522	166 634

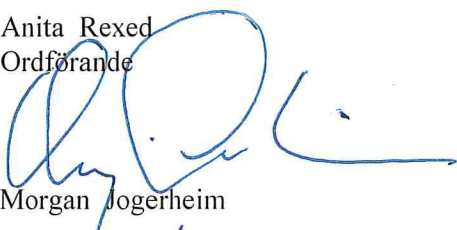


Underskrifter

Lidingö den 15/3 2021



Anita Rexed
Ordförande



Morgan Jogerheim



Todd Winroth



Liselotte Eriksson



Anders Olson

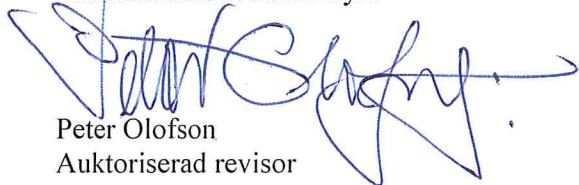


Rickard Skoog

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-03-24

Finnhammars revisionsbyrå



Peter Olofson
Auktoriserad revisor



Madeleine Fahlberg
Internrevisor