

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torsborg 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Torsviksplatån var det första höghusområdet som byggdes på Lidingö efter andra världskriget. Det ritades av tre mycket ansedda arkitekter; Anker, Gate och Lindgren. Området med sitt pampiga läge högt över Lidingöbrons fäste (tomternas högsta läge när 50 m över Värtans yta) räknas idag som ett av Storstockholms klassiska bebyggelseprojekt från 40-talet.

Föreningen äger fastigheterna Torsborg 1, 2, 3 och Torsklinten 1, 2 med adress Torsviksvägen 35 – 43. Fastigheterna köptes år 1999 av AP Fastigheter AB. De fem husen byggdes 1945 - 46 i tidlös och vacker 1940-talsstil.

Byggnaderna är uppförda i tegel i sex våningar med vinds- och källarförråd samt cykelrum i varje huskropp. I hus 35 finns fyra garage. Uthyrning sker vartannat år genom lottning. En modern tvättstuga finns i källarplanet i hus 41. Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme sedan hösten 2018 med en undercentral i varje hus. Ventilationen i husen går via ett frånluftssystem med fläktar på vinden.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Git Möller	Ordförande
Christina Iggberg	Sekreterare
Martin Hasselgren	Kassör
Stina Gällroos	Ledamot
Birgitta Högberg	Ledamot
Mikaela Sahlin	Ledamot
Ann-Charlotte Schyldt	Ledamot
Carl Bäcklund	Suppleant
Ann-Christin Åhlén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Nordberg	Ordinarie Extern	FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå
Ingrid Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Arja Martinelle	
Birgitta Palmnäs	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORSBORGEN 1	1999	Lidingö
TORSBORGEN 2	1999	Lidingö
TORSBORGEN 3	1999	Lidingö
TORSKLINTEN 1	1999	Lidingö
TORSKLINTEN 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 5 flerbostadshus.

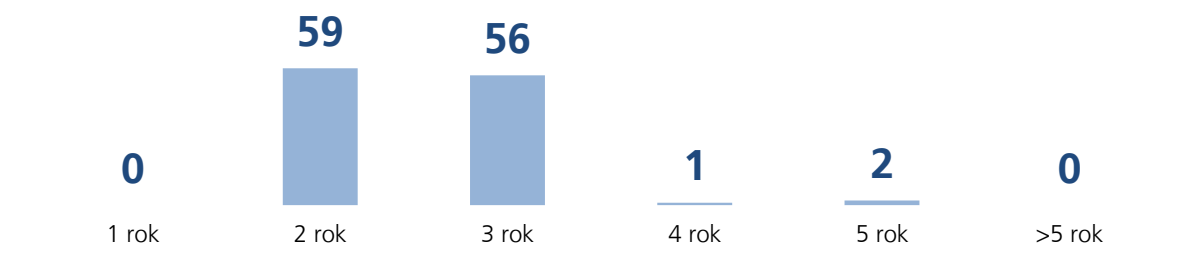
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 298 m², varav 7 082 m² utgör lägenhetsyta och 216 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 4 garage och 4 lokaler med hyresrätt. I föreningen finns 7 lägenheter med öppen spis, 2 lägenheter i hus 37, 4 i hus 39 och 1 i hus 43.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	70 m ²	2021-09-30
Tandläkarförråd	15 m ²	2021-09-30
Kontorsverksamhet	30 m ²	2020-12-31
Kontorsverksamhet	53 m ²	2020-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades december 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Modernisering av hiss i hus 35	2019
Slipning o målning av entré-portarna	2019
Installation av fjärrvärme med undercentral i varje hus.	2018
Portkod och låsbara luckor på sopskåp	2018
Stamspolning	2018
Ny dränering runt hus 43	2018
Ommålning av garage	2018 - 2019
Byte av frånluftsfläktar på vinden	2018
Byte av elementdon	2018 - 2019
Framtagning av underlag för Årlig Brandskyddskontroll	2017
Rensning och reglering av ventilationskanaler i kök och badrum	2017
Inventering och kontroll av föreningens trädbestånd	2017 - 2018
Ny pump i dagvattenbrunn i hus 39	2017
Renovering av franska balkongerna i husen 37 och 39	2015
Renovering av portar	2015
Renovering av balkonger i hus 39, 37 och 35	2013
Montering av en ny branddörr till ett källarförråd i hus 41.	2012

Montering av brandsläckare och evakeringsskyltar i alla fem husen, en i källaren; en på vinden.	2012
Renovering av balkonger i hus 43 och 41.	2012
Införskaffande av två ny energisnåla tvättmaskiner.	2012
lordningställande av kontorsrum i källarplanet i hus 41.	2011
Färdigställande av mark- och anläggningsarbeten utanför hus 39.	2011
Målning och underhåll av samtliga fem yttertak.	2011
Rensning och reglering av kanaler i kök och badrum i samtliga lägenheter.	2011
Målning och nya lysrör på samtliga vindar och källarplan.	2010
Färdigställande av mark- och anläggningsarbeten utanför hus 37.	2010
Målning och renovering av samtliga entré-portar samt vindsfönster.	2009
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare till mer energisnåla modeller.	2009
Utförande av stenarbeten, omläggning av stentrappor, nya handräcken utanför hus 41 och 43.	2009
Utredning av balkongernas status. Ingen åtgärd nödvändig av säkerhetsskäl inom de närmaste åren.	2007
Installation av bergvärmeanläggning i samtliga fem hus.	2005
Renovering och målning av samtliga köksfönster samt byte till energisnåla tvåglasrutor	2005
Utplacering av tio nya sopskåp för hushållssopor. Stängning av sopnedkassen.	2005
Renovering av samtliga hissar enligt EU-standard krav	2002
Uppgradering av ventilationen och ny utomhusbelysning vid gångstigarna.	2002
Målning av trapphusens väggar o tak	2001 - 2002
Nya elledningar till samtliga lägenheter, trapphus o allmänna utrymmen	2000 - 2002
Stambyte o renovering av badrum	1999 - 2000
Nybyggnation av tvättstuga i hus 41	1999 - 2000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Modernisering av hissar	2020	
Lagning golv i trapphus, portar	2020	
Förbättringsåtgärder ventilationen	2020	
Genomgång och åtgärd av husgrunder	2020	
Översyn o kontroll av taken	2020	
Översyn maskinpark tvättstugan	2021	
Målning väggar i trapphus	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

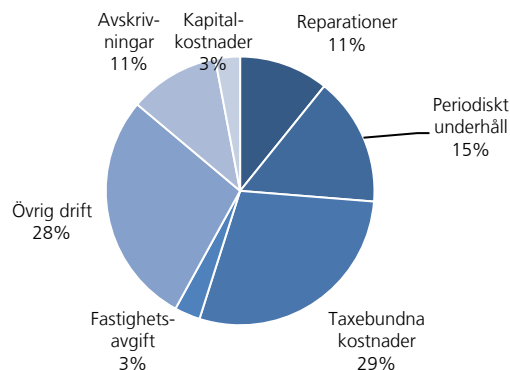
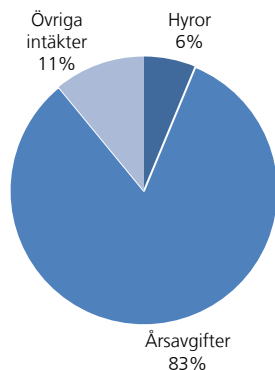
Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Klag Entreprenad
TV, bredband	ComHem
El och fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning av yttertak	MZ Plåt
Hissar	Otis hus 37-43, Kone hus 35
Tvättstuga	Entema
Entrémattor	Initial CWS-Boco Sweden AB
Trappstädning	Allservice Fönsterputs och Städ AB
Tidningsinsamling	Suez
Felanmälan	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt
Hissbesiktning	Kiwa
Sophämtning	Lidingö Stad

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 264 655	10 921 326
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 650 556	4 165 391
Finansiella intäkter	15 573	22 402
Minskning kortfristiga fordringar	16 849	4 905
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 317 955
	4 682 978	6 510 652
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 082 483	8 008 462
Finansiella kostnader	177 914	158 862
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-1 381 250
Minskning av kortfristiga skulder	1 546 045	0
	6 806 442	6 786 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 141 190	9 264 655
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 123 464	-1 656 672

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under de gångna åren har hissen i hus 35 haft återkommande problem med att den stannar eller inte går som den ska och kostnaden för att åtgärda de återkommande felen ökade. Styrelsen valde därför att ta in anbud på en modernisering av hissen. Valet föll på Kone hissar som under hösten 2019 renoverade och förnyade hissanläggningen i hus 35 till en kostnad av 622 375 kr. Även hissarna i de andra husen har haft ett flertal problem, så styrelsen ser nu ett behov av att modernisera hissarna i de övriga fyra husen under 2020.

Föreningen har drabbats av flera vattenskador vilket är tråkigt för både föreningen och de boende som drabbas. Försäkringsbranschens regler anger att om en skada går ner i trossbotten så är det föreningens fastighetsförsäkring som går in och reglerar kostnad för rivning, torkning och återställande fram till ytskikt. Oavsett skuld så är det den boendes bostadsrättstillägg som reglerar återställande av ytskikt och den boende drabbas också av kostnaden för självrisk. Kostnaden för föreningens självrisker och åldersavdrag för de inträffade vattenskadorna uppgår till 136 263 kr

Styrelsen har under de sista åren arbetat med att förbättra inomhusklimatet i våra hus. Fjärrvärme installerades, alla elementdon har bytts till moderna don, temperaturen i husen har justerats in, nya ventilationsfläktar har installerats. Trots dessa åtgärder kvarstår problem med ventilationen som inte är optimal. Anlitad ventilationsfirma har konstaterat att tilluftsventilerna i lägenheterna inte är tillräckligt dimensionerade. Arbetet med att förbättra ventilationsflöden fortsätter under 2020. Ett troligt scenario är att antalet tilluftsventiler ökas i lägenheterna och byts ut till ventiler som är dimensionerade för äldre hus.

I enlighet med Systematiskt Brandskyddsarbete har egenkontroll av brandskyddet genomförts en gång per kvartal. Presto har utfört den årliga översynen av rökkluckor och brandredskap och bytt skumsläckare i tvättstugan.

Sommaren 2019 sa styrelsen upp avtalet med SBC gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Under hösten har styrelsen genomfört en noggrann undersökning av ett antal aktörer inom fastighetsförvaltning, haft möten och tagit in referenser. Valet på ny teknisk förvaltare föll på Driftia och föreningen tecknade avtal med dem i december och det träder i kraft 15 jan 2020. Avtalet är 1-årigt. Driftia har varit verksamma i Stockholm sedan 1993 och har sitt säte i Älvsjö. De tre ägarna är också grundare av företaget. Inhämtade referenser visar att företaget har ett mycket gott renommé.

Föreningens fina entré-portar i ek har blivit nötta. Både vädrets makter och solens strålar har bidragit till att ytskiktet på dörrarna har tagit stryk. Under sena hösten fick dörrarna ett nytt, skyddande ytskikt.

Nycklar till våra portar, källare och vindar tillverkas inte längre, vilket har föranlett föreningen att köpa ut kombinationshandlingarna för vårt låssystem från ASSA ABLOY AB. Lidingö Lås och Larm har övertagit licensen för tillverkning av våra dörrnycklar för att säkerställa att vi fortsättningsvis kan ta fram kopior.

Vårt tionde år måste en Energideklaration göras. Detta genomfördes hösten 2019 och baserades på värden från året innan, dvs 2018, då föreningen övergick till fjärrvärme. Under största delen av 2018 hade vi fortfarande bergvärme som förbrukade mer el och gav en felaktig bild av energiförbrukningen. En ny uppdaterad Energideklaration genomfördes därför hösten 2019 och föreningen fick ett bättre värde på skalan, från G till F.

Cykelrensning i våra källare genomfördes under hösten. De cyklar som ingen gjorde anspråk på förvaras ett halvår innan de skänks bort eller kastas.

Dörren till ett av garagen är av plåt och därmed mycket tung. Detta har gjort att ramen runt dörren blivit skadad. Åtgärdades genom att rikta upp dörren underifrån.

Arbetet med målning av garagen slutfördes under våren 2019.

Vår städerska Lena, LK Städ, som har städat våra gemensamma utrymmen i många år valde att gå i pension under hösten. Föreningen har tecknat nytt avtal med Allservice Fönsterputs & Städ AB.

Under sommaren byttes en av våra fyra tvättmaskiner ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 150
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	547	544	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	876	866	1 047	866
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 134	2 134	2 134	2 156
Elkostnad/m ² totalyta	15	136	149	183
Värmekostnad/m ² totalyta	190	25	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	33	17	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	22	21	21
Soliditet (%)	77	76	80	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 234	-5 147	-46	-252
Nettoomsättning (tkr)	4 525	4 164	4 181	4 161

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 082 m² bostäder och 216 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 367 506	0	0	56 367 506
Upplåtelseavgifter	10 398 410	0	0	10 398 410
Fond för yttre underhåll	465 307	458 793	-1 700 000	1 706 514
S:a bundet eget kapital	67 231 223	458 793	-1 700 000	68 472 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 923 666	-458 793	-3 446 656	-7 018 217
Årets resultat	-1 234 202	-1 234 202	5 146 656	-5 146 656
S:a ansamlad förlust	-12 157 868	-1 692 995	1 700 000	-12 164 873
S:a eget kapital	55 073 355	-1 234 202	0	56 307 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 234 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 464 873
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 793
summa balanserat resultat	-12 157 868

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-12 157 868
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 524 950	4 164 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 606	1 061
Summa rörelseintäkter		4 650 556	4 165 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 483 027	-7 430 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 693	-391 222
Personalkostnader	Not 6	-192 763	-186 296
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 934	-736 084
Övriga rörelsekostnader		0	-431 040
Summa rörelsekostnader		-5 722 417	-9 175 586
RÖRELSERESULTAT		-1 071 861	-5 010 195
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 573	22 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 914	-158 862
Summa finansiella poster		-162 341	-136 460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 234 202	-5 146 656
ÅRETS RESULTAT		-1 234 202	-5 146 656

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	64 268 512	64 900 321
Inventarier Not 9	16 250	24 375
Summa materiella anläggningstillgångar	64 284 762	64 924 696
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	64 284 762	64 924 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 226 120	4 380 407
Summa kortfristiga fordringar	2 226 130	4 380 409
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 915 405	4 901 439
Summa kassa och bank	4 915 405	4 901 439
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 141 535	9 281 848
SUMMA TILLGÅNGAR	71 426 297	74 206 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 765 916	66 765 916
Fond för yttre underhåll	Not 11	465 307	1 706 514
Summa bundet eget kapital		67 231 223	68 472 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 923 666	-7 018 217
Årets resultat		-1 234 202	-5 146 656
Summa fritt eget kapital		-12 157 868	-12 164 873
SUMMA EGET KAPITAL		55 073 355	56 307 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		934 110	2 443 896
Övriga skulder		50 450	51 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 382	403 195
Summa kortfristiga skulder		1 352 942	2 898 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 426 297	74 206 544

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 850 239	3 845 309
Hyror bostäder	57 396	57 396
Hyror lokaler	177 371	174 751
Hyror garage	56 459	52 515
Bredbandsintäkter	345 384	0
Vattenintäkter	2 510	2 400
Värmeintäkter	4 684	4 684
Avgift andrahandsuthyrning	30 867	27 274
Öresutjämning	40	1
	4 524 950	4 164 330

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	1 058
Försäkringsersättning	125 606	0
Övriga intäkter	0	3
	125 606	1 061

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 170	115 600
	Fastighetsskötsel beställning	33 596	12 452
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 126	37 126
	Fastighetsskötsel gård beställning	55 530	8 902
	Snöröjning/sandning	80 841	98 141
	Städning entreprenad	143 547	141 137
	Städning enligt beställning	3 210	4 600
	Mattvätt/Hyrmattor	4 473	3 763
	Hissbesiktning	6 584	5 515
	Myndighetstillsyn	7 125	26 063
	Gemensamma utrymmen	1 110	4 818
	Gård	22 808	17 916
	Serviceavtal	15 769	40 775
	Förbrukningsmateriel	3 142	11 818
	Teleport/hissanläggning	4 109	0
	Störningsjour och larm	0	2 526
	Brandskydd	7 250	10 219
		546 390	541 372
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 951	0
	Brf Lägenheter	0	7 136
	Tvättstuga	89 009	8 951
	Entré/trapphus	2 303	0
	Lås	6 984	36 237
	VVS	46 656	11 034
	Värmeanläggning/undercentral	0	38 962
	Ventilation	27 469	67 200
	Elinstallationer	6 623	23 221
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 904
	Hiss	126 842	35 770
	Tak	7 191	9 588
	Fönster	28 783	0
	Balkonger/altaner	0	1 625
	Mark/gård/utemiljö	8 338	4 163
	Garage/parkering	22 499	0
	Vattenskada	261 869	12 499
		637 517	259 290
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	47 000	0
	Lås	0	113 444
	VVS	0	106 887
	Värmeanläggning	200 000	3 551 788
	Ventilation	0	240 500
	Elinstallationer	0	34 008
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	62 420
	Hiss	622 375	69 330
	Huskropp utvändigt	0	421 875
	Mark/gård/utemiljö	0	77 675
	Garage/parkering	44 063	0
		913 438	4 677 927
	Taxebundna kostnader		
	El	111 159	992 710
	Värme	1 386 550	181 588
	Vatten	95 064	237 287
	Sophämtning/renhållning	94 905	160 948
		1 687 678	1 572 533

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 406	93 244
	Kabel-TV	376 852	114 099
	Bredband	2 950	3 540
		512 208	210 883
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 796	168 939
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 483 027	7 430 943

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 219	0
	Tele- och datakommunikation	2 857	2 857
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	32 469	26 625
	Föreningskostnader	14 218	22 704
	Fritids- och trivselkostnader	2 843	2 034
	Förvaltningsarvode	320 770	299 583
	Administration	8 756	8 618
	Konsultarvode	14 266	19 656
	Föreningsavgifter	0	7 870
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 020	0
		406 693	391 222

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	157 600	149 400
	Sociala kostnader	35 163	36 896
		192 763	186 296

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	19 728	101 426
	Markanläggning	48 407	48 407
	Inventarier	8 125	22 577
		639 934	736 084
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring värmeanläggning	0	431 040
		0	431 040

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 881 283	77 262 533
	Utrangering	0	-1 381 250
	Utgående anskaffningsvärde	75 881 283	75 881 283
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 980 962	-11 217 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 809	-713 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 612 771	-11 931 172
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 268 512	64 900 321
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 035 184	18 035 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 326 000	56 761 000
	Taxeringsvärde mark	82 605 000	46 090 000
		152 931 000	102 851 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 600 000	101 600 000
	Lokaler	2 331 000	1 251 000
		152 931 000	102 851 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	370 949	370 949
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	370 949	370 949
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-346 574	-323 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-22 577
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-354 699	-346 574
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 250	24 375

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattefordran	335	17 192
	Klientmedel hos SBC	2 225 785	4 363 215
		2 226 120	4 380 407

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 706 514	1 397 961
	Reservering enligt stadgar	458 793	308 553
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 700 000	0
	Vid årets slut	465 307	1 706 514

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	0,850 %	5 000 000	5 000 000
	Swedbank	1,350 %	10 000 000	10 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	15 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			15 000 000	15 000 000

**Villkors-
ändringsda
g**
Rörligt
2020-01-24

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar*	30 000 000	30 000 000

*Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.
Fastighetsinteckningar Swedbank 30 000 000
Ej nyttjade fastighetsinteckningar som förvaras hos Lantmäteriet 21 760 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 857	1 268
	Avgifter och hyror	366 525	401 927
		368 382	403 195

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

In på det nya året har två nya fall av vattenskador anmälts. Skadorna har anmälts till föreningens fastighetsförsäkring men ännu är ej ansvarsfrågan utredd

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den

1 / 3

2020



Git Möller
Ordförande



Christina Igberg
Sekreterare



Martin Hasselgren
Kassör



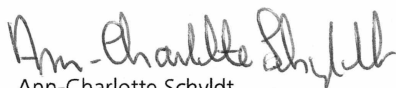
Stina Gällroos
Ledamot



Birgitta Högborg
Ledamot



Mikaela Sahlin
Ledamot



Ann-Charlotte Schyldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2020



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor



Ingrid Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Org.nr 716419-8579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

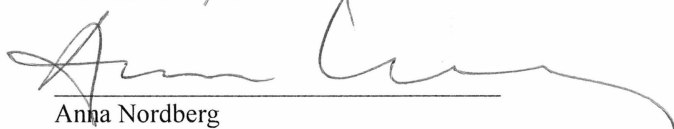
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 1/3 2020.



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3
Org. Mr. 716419-8579**

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019 för Brf Torsborgen 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Lidingö 2020-02-26



Ingrid Andersson