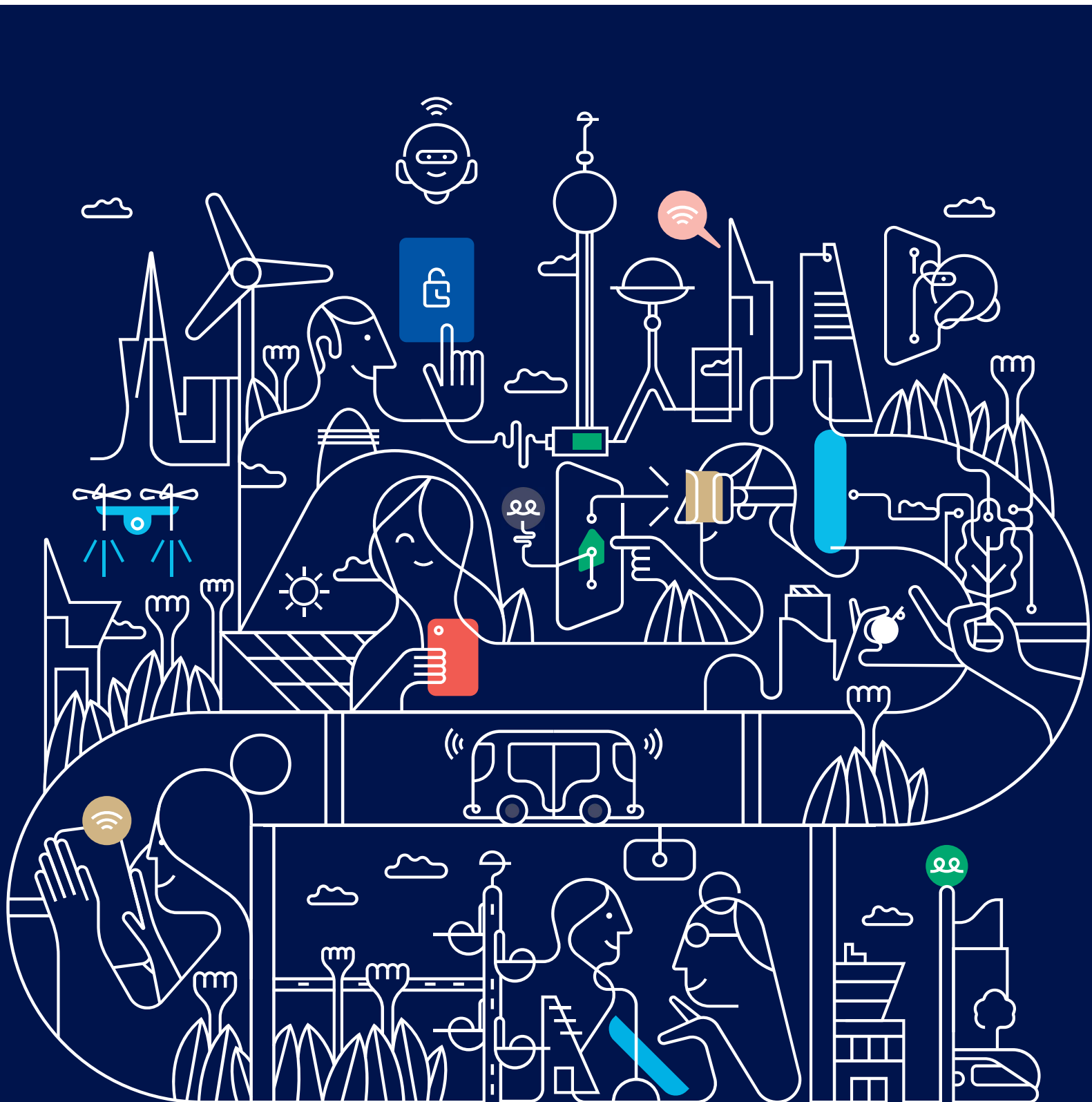




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torsborg 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 (högsta läge når 50 m över Värtans yta) räknas idag som ett av Storstockholms klassiska bebyggelseprojekt från 1940-talet.

Föreningen äger fastigheterna Torsborg 1, 2, 3 och Torsklinten 1, 2 med adress Torsvikssvängen 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 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 vindarna.

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 2021 och 2071.
- 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 att höjas.

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

Magnus Klingspor	Ordförande
Dino Alikalfic	Ledamot
Martina Andresen	Ledamot
Christina Iggberg	Ledamot
Cathy Nadery	Ledamot

Ann-Charlotte Schyldt	Suppleant
Josefine Skoglund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Iggberg och Ann-Charlotte Schyldt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Nordberg	Ordinarie Extern	FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå
---------------	------------------	---

Valberedning

Anna Lindskog	
Eva Lindskog	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

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 med försäkringsgivare i Folksam.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

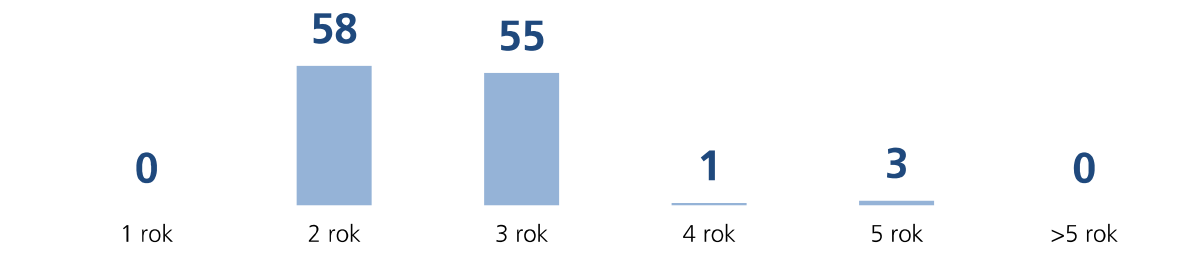
Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1946.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 4 garage och 4 lokaler med hyresrätt. I föreningen finns 7 lägenheter med öppen spis.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	70 m ²	2022-07-11
Tandläkarförråd	15 m ²	2022-07-11
Kontorsverksamhet	30 m ²	2023-12-31
Kontorsverksamhet	53 m ²	2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Filmning av avloppsstam i hus 37 nb	2022
Rensning av hängrännor och översyn av takpannor	2022
Åtgärdat felaktig rördragning av avloppsstam i hus 37 nb	2022
Installation av nytt låssystem, samtliga hus och sopskåp	2022
Lagning/polering av marmorgolv på entréplan i hus 37-43	2022
Byte av fem pulversläckare	2022
Utredning av befintliga energibrunnar	2022
Korrosionsmätning av utvalda balkonger i samtliga hus	2022
Flytt av elmätare tillhörande lokal i hus 43	2022
Energibesiktning utförd av Lidingö Stad	2022
Byte av fyra stuprör	2021
Montering av takstegar och skyddsräcken på taken, samtliga hus	2021

Målning/tvättning hissdörrar, samt ny golvmatta i samtliga hissar	2021
Montering av skyddsräcke och handräcke utanför hus 37	2021
Genomgång av husgrunder	2021
Utbyte av tre tvättmaskiner i tvättstugan	2021
Lagning/polering av marmorgolv på entréplan i hus 35	2021
Byte av fyra pulversläckare	2021
Renspolning av dagvattenledning under hus 39 och 41	2021
Sprutlackning av dörr till tvättstugan	2021
Utförd radonmätning i samtliga hus	2021
Installation av nya fönsterventiler i tre provlängheter samt temperaturloggning (ingår i projekt värme/ventilation)	2021
Installation av automatiska dörröppnare i samtliga hus	2021
Avverkning av träd och stubbfräsning i samarbete med arborist	2021
Besiktning av hyreslokaler	2021
Modernisering av hissar, hus 37-43	2020
Besiktning av tak, 5 hus	2020
Modernisering av hiss i hus 35	2019
Slipning o målning av entré-portarna	2019
Byte av elementdon	2018 - 2019
Ny dränering runt hus 43	2018
Ommålning av garage	2018 - 2019
Byte av frånluftsfläktar på vinden	2018
Stamspolning	2018
Portkod och låsbara luckor på sopskåp	2018
Installation av fjärrvärme med undercentral i varje hus	2018
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
Införskaffande av två nya energisnåla tvättmaskiner.	2012
Renovering av balkonger i hus 43 och 41.	2012
Montering av brandsläckare och evakueringsskyltar i alla fem husen, en i källaren; en på vinden.	2012
Iordningställande 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 entréportar 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-standardkrav	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
Installation av digitalt bokningssystem för tvättstuga, hus 41	2023	
Obligatorisk Ventilationskontroll inklusive injustering	2023	
Kontroll av radiatorledningar	2023	
Montering av snörasskydd på entrésida, samtliga hus	2023	
Markberedning för dagvatten, hus 39 och 41	2023	
Nyplantering av träd/buskar	2023	
Översyn ventilation och förbättring värme	2023	Omfattande projekt
Spolning av avloppsstammar	2023	
Renovering av tre garageportar i trä	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Klag Entreprenad/Mss Bygg AB
TV, bredband	Tele2
El och fjärrvärme	Stockholm Exergi (tidigare AB Fortum Värme)
Snöröjning av yttertak	MZ Plåt
Hissar	Kone AB
Tvättstuga	Entema
Entrémattor	Initial CWS-Boco Sweden AB
Trappstädning	Lidingö Allservice Fönsterputs och Städ AB
Tidningsinsamling	Pre Zero Recycling
Felanmälan	Driftia Förvaltning AB
Fastighetsjour	Driftia Förvaltning AB
Hissbesiktning	Kiwa
Sophämtning	Lidingö Stad
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Elnätet	Ellevio
Underhållsplan	Fastighetsägarna service Stockholm AB
Hemsida och mejl	Simply Brf

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 72 % kvinnor och 28 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

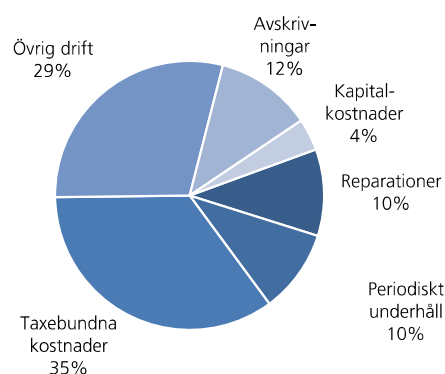
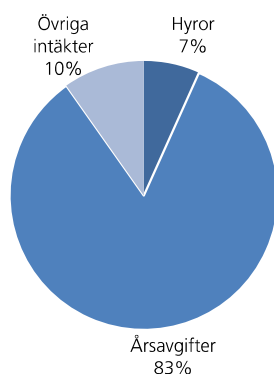
Inom föreningen har inga större händelser skett under verksamhetsåret som påverkat likviditeten, så som upptagning av nya lån eller försäljning av hyreslägenheter.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 437 381	4 523 936
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 606 756	4 538 609
Finansiella intäkter	20 999	9 680
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 454
Ökning av kortfristiga skulder	43 353	23 448
	4 671 108	4 574 191
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 865 780	4 398 945
Finansiella kostnader	218 222	119 802
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	142 000
Ökning av kortfristiga fordringar	33 537	0
	5 117 539	4 660 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 990 949	4 437 381
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-446 431	-86 556

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att planera för föreningens ekonomi både ur ett kort och ett långt perspektiv för att bland annat hantera innevarande lågkonjunktur. På grund av de ökade kostnaderna fattade styrelsen beslut att från och med 2023-01-01 höja årsavgiften med 10%.

Under året har nytt låssystem installerats till alla gemensamma utrymmen och på våra sopskåp. Låsbytet var nödvändigt då det saknades reservdelar till det gamla ASSA-systemet.

Arbetet som påbörjades under 2021 med att reparera kolmårdsarmar i våra entréer har färdigställts under våren.

Efter filmning av avloppsstam i hus 37 har en felaktig rördragnings i entrén åtgärdats.

Rensning av hängrännor och översyn av takpannor har genomförts.

På anmodan av Ellevio har föreningen flyttat elmätare tillhörande lokal i hus 43.

Korrosionsmätning av utvalda balkonger i samtliga hus har genomförts under hösten.

Driftia har på uppdrag av föreningen övertagit det systematiska brandskyddsarbetet och under året har byte av fem pulversläckare gjorts.

Projektet rörande ventilation och värme har fortsatt under året och bland annat har Lidingö Stad genomfört en energibesiktning av våra fastigheter. Vidare har en utredning av befintliga energibrunnar genomförts.

Sedan mitten av juli är lokalerna i hus 37 outhyrda på grund av konkurs. Arbete pågår med att få lokalerna uthyrda.

Avtalet som föreningen har med SBC avseende ekonomisk förvaltning har sagts upp och upphandling av ny ekonomisk förvaltning genomförts. Avtal har tecknats med HSB Stockholm vilket börjar gälla från och med 2023-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	930	884	876	876
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 134	2 134	2 134	2 134
Elkostnad/m ² totalyta	22	17	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	174	174	166	190
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	28	26	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	16	20	24
Soliditet (%)	76	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 116	-613	-2 571	-1 234
Nettoomsättning (tkr)	4 597	4 539	4 513	4 525

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	529 783	458 793	-387 803	458 793
S:a bundet eget kapital	67 295 699	458 793	-387 803	67 224 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 405 852	-458 793	-224 955	-14 722 103
Årets resultat	-1 116 456	-1 116 456	612 758	-612 758
S:a fritt eget kapital	-16 522 308	-1 575 249	387 803	-15 334 862
S:a eget kapital	50 773 391	-1 116 456	0	51 889 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 116 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 947 059
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 793
summa balanserat resultat	-16 522 308

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

529 783
-15 992 525

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 596 647	4 538 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 109	0
Summa rörelseintäkter		4 606 756	4 538 609

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 212 073	-3 841 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 043	-376 486
Personalkostnader	Not 6	-182 664	-181 144
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-660 209	-642 301
Summa rörelsekostnader		-5 525 989	-5 041 246

RÖRELSERESULTAT

-919 233 **-502 637**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 999	9 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 222	-119 802
Summa finansiella poster		-197 223	-110 121

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 116 456 **-612 758**

ÅRETS RESULTAT

-1 116 456 **-612 758**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	62 373 085	63 004 894
Maskiner	Not 9	111 233	139 633
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 484 319	63 144 527
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 484 319	63 144 527
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 133 858	1 033 422
Summa kortfristiga fordringar		1 133 858	1 033 422
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 890 628	3 403 958
Summa kassa och bank		2 890 628	3 403 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 024 486	4 437 381
SUMMA TILLGÅNGAR		66 508 805	67 581 908

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 765 916	66 765 916
Fond för yttre underhåll	Not 12	529 783	458 793
Summa bundet eget kapital		67 295 699	67 224 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 405 852	-14 722 103
Årets resultat		-1 116 456	-612 758
Summa fritt eget kapital		-16 522 308	-15 334 862
SUMMA EGET KAPITAL		50 773 391	51 889 847
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	15 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		281 577	227 241
Skatteskulder		17 781	9 341
Övriga skulder		53 471	46 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 585	408 581
Summa kortfristiga skulder		15 735 414	15 692 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 508 805	67 581 908

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 850 239	3 850 214
Hyror bostäder	57 396	57 396
Hyror lokaler	191 907	179 602
Hyror garage/parkering	1 250	0
Hyror garage	58 750	61 993
Bredbandsintäkter	383 157	345 384
Vattenintäkter	11 579	16 484
Värmeintäkter	4 684	4 684
Överlåtelse/pantsättning	14 249	0
Avgift andrahandsuthyrning	23 412	22 824
Öresutjämning	25	29
	4 596 647	4 538 609

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	10 109	0
		10 109	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 711	120 457
	Fastighetsskötsel beställning	18 594	11 222
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 126	41 376
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 700	34 263
	Snöröjning/sandning	74 308	115 851
	Städning entreprenad	117 900	117 850
	Städning enligt beställning	0	11 463
	Mattvätt/Hyrmattor	6 309	5 005
	Hissbesiktning	9 129	11 044
	Myndighetstillsyn	0	20 205
	Gård	17 446	29 579
	Serviceavtal	25 288	5 938
	Förbrukningsmateriel	8 200	9 730
	Teleport/hissanläggning	11 428	13 466
	Brandskydd	18 948	21 700
		507 085	569 149

Fortsättning Not 4.

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	8 190
Brf Lägenheter	2 929	0
Lokaler	632	6 250
Tvättstuga	37 552	35 660
Entré/trapphus	1 994	11 625
Lås	16 151	23 304
VVS	88 218	32 724
Värmeanläggning/undercentral	0	2 969
Ventilation	0	35 731
Elinstallationer	37 500	40 824
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 890
Hiss	24 054	68 010
Tak	10 795	0
Fasad	0	97 300
Fönster	5 000	0
Balkonger/altaner	0	2 514
Mark/gård/utemiljö	3 125	33 518
Skador/klotter/skadegörelse	2 702	9 137
Vattenskada	351 518	30 231
	582 169	439 876
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	311 509	176 828
Lås	222 902	0
Tak	0	210 975
Fönster	8 125	0
Balkonger/altaner	25 528	0
	568 064	387 803
Taxebundna kostnader		
El	156 990	125 412
Värme	1 266 393	1 269 527
Vatten	222 697	203 090
Sophämtning/renhållning	134 853	102 083
Grovsopor	19 279	19 767
	1 800 212	1 719 879
Övriga driftkostnader		
Försäkring	151 139	141 251
Kabel-TV	396 248	384 345
Bredband	3 245	3 540
	550 632	529 136
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	203 912	195 472
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 212 073	3 841 315

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	4 063
	Tele- och datakommunikation	7 976	8 229
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Inkassering avgift/hyra	512	511
	Övriga förluster	71 990	0
	Revisionsarvode extern revisor	52 782	33 500
	Föreningskostnader	20 776	18 132
	Styrelseomkostnader	895	1 837
	Fritids- och trivselkostnader	6 680	3 215
	Förvaltningsarvode	168 430	137 892
	Förvaltningsarvoden övriga	39 406	37 645
	Administration	30 605	36 502
	Korttidsinventarier	4 373	13 990
	Konsultarvode	46 343	72 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 400	8 270
		471 043	376 486

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 498	152 498
	Sociala kostnader	32 166	28 646
		182 664	181 144

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	19 728	19 728
	Markanläggning	48 407	48 407
	Maskiner	28 400	2 367
	Inventarier	0	8 125
		660 209	642 301

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 881 283	75 881 283
	Utgående anskaffningsvärde	75 881 283	75 881 283
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 876 389	-12 244 580
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 809	-631 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 508 198	-12 876 389
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 373 085	63 004 894
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 035 184	18 035 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 504 000	70 326 000
	Taxeringsvärde mark	103 163 000	82 605 000
		184 667 000	152 931 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	182 200 000	150 600 000
	Lokaler	2 467 000	2 331 000
		184 667 000	152 931 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 000	0
	Nyanskaffningar	0	142 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 000	142 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 367	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 400	-2 367
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 767	-2 367
	Redovisat restvärde vid årets slut	111 233	139 633
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	370 949	370 949
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	370 949	370 949
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-370 949	-362 824
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-370 949	-370 949
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8	0
	Klientmedel hos SBC	838 826	1 033 422
	Fordringar kreditfakturer	33 529	0
	Räntekonto hos SBC	261 496	0
		1 133 858	1 033 422

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	458 793	924 100
	Reservering enligt stadgar	458 793	458 793
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-387 803	-924 100
	Vid årets slut	529 783	458 793

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 3,195 %	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
	Swedbank 3,460 %	10 000 000	10 000 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut	15 000 000	15 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-15 000 000	-15 000 000	
		0	0	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	9 825	0
	Ränta	43 697	13 748
	Avgifter och hyror	321 763	386 729
	El	0	2 657
	Hiss	0	5 447
	Teleport/hissanläggning	2 450	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 850	0
		385 517	408 581

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari har följande genomförts:

- Montering av snörasskydd på samtliga tak.
- Renspolning av avlopp i kök och badrum i samtliga lägenheter påbörjas och färdigställs under februari.
- Planering inför byte till digitalt bokningssystem av tvättstuga påbörjas.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2023

Magnus Klingspor
Ordförande

Dino Alikalfic
Ledamot

Martina Andresen
Ledamot

Christina Iggberg
Ledamot

Cathy Nadery
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anna Nordberg
Auktoriserad 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 2022.

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 2022-12-31 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 de 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. De 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 Torsborg 3 för räkenskapsåret 2022 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se