

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torsborgen 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.

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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2025.
- Beträffande underhåll hänvisas till Not 16 – planerade underhållsarbeten.
- 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

Birgitta Palmnäs	Ordförande
Anna Lindskog	Sekreterare
Martin Hasselgren	Kassör
Christina Iggberg	Ledamot
Magnus Klingspor	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

Eva Lindskog	
Git Möller	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

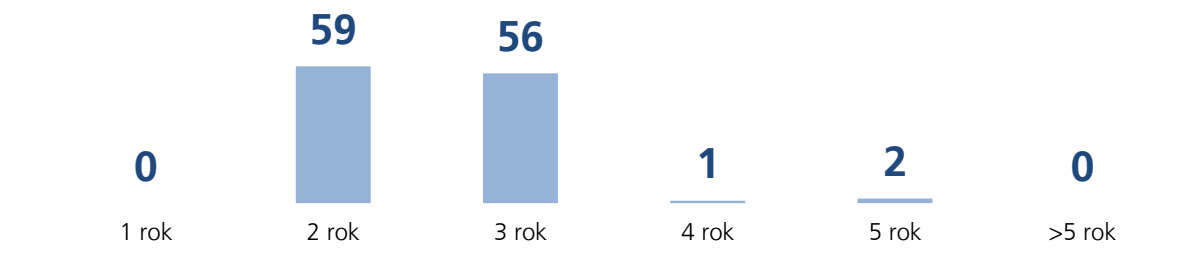
Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 298 m², varav 7 082 m² utgör 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	2023-09-30
Tandläkarförråd	15 m ²	2023-09-30
Kontorsverksamhet	30 m ²	2022-12-31
Kontorsverksamhet	53 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades i december 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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
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 brandsläckare och evakueringsskyltar i alla fem husen, en i källaren; en på vinden.	2012
Renovering av balkonger i hus 43 och 41.	2012
Montering av en ny branddörr till ett källarförråd i hus 41.	2012
Införskaffande av två nya energisnåla tvättmaskiner.	2012
Ordningställande 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
Översyn maskinpark tvättstugan	2021
Uppsatt skyddsräcke utf hus 37	2021
Byta stuprör 4 st	2021
Takstegar och skyddsräcken på taken alla hus	2021
Genomgång och åtgärd av husgrunder	2021
Lagning golv i trapphus, portar	2021
Målning väggar i trapphus	2022
Förbättringsåtgärder ventilationen	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Klag Entreprenad/Mss Bygg AB
TV, bredband	ComHem
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	Allservice Fönsterputs och Städ AB
Tidningsinsamling	Suez
Felanmälan	Driftia Förvaltning AB
Fastighetsjour	Driftia Förvaltning AB
Hissbesiktning	Kiwa
Sophämtning	Lidingö Stad
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Elnätet	Ellevio

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 663 859	4 650 556
Finansiella intäkter	9 979	15 573
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 849
	4 673 837	4 682 978

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 455 541	5 082 483
Finansiella kostnader	149 112	177 914
Ökning av kortfristiga fordringar	2 109	0
Minskning av kortfristiga skulder	684 329	1 546 045
	7 291 091	6 806 442

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

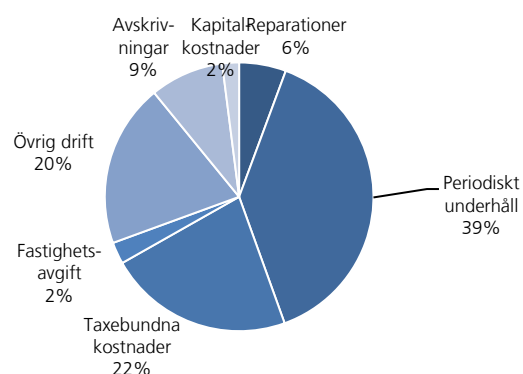
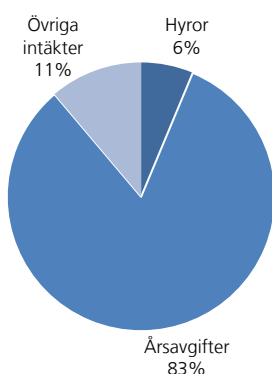
4 523 936 **7 141 190**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-2 617 254 **-2 123 464**

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två vattenskador i hus 35 och 37 åtgärdats. Med anledning av omfattningen har ärendena dragit ut på tiden. Under november kunde de avslutas med försäkringsbolagets utbetalning av ersättning till föreningen.

Under året har föreningen bytt försäkringsbolag från Prospector till Folksam.

I enlighet med Systematiskt Brandskyddsarbete har egenkontroll av brandskyddet genomförts en gång per kvartal. Presto har utfört den årliga översynen av rökluckor och brandredskap.

De cyklar som ingen gjorde anspråk på efter cykelrensningen i våra källare hösten 2019, förvarades i 6 månader. Därefter skänktes cyklar till boende, som anmält intresse. Resterande cyklar och delar hämtades av ett bolag för återvinning.

Under perioden juni till september fortsatte det stora projektet med modernisering av hissar i hus 37-43. Vid modernisering gäller krav på vissa åtgärder - säkerhetsdörrar måste installeras, handtag på utsidan av hissdörr samt anropsknappar ska vara höjdanpassade, brandlarmsknapp monterad på bv. Hisskorgarna har också fräschats upp med ny matta. På samtliga entréplan har dörrstängare med uppställningsfunktion monterats. För samtliga hissar gäller 2 års servicegaranti. De problem som har uppträtt under hösten i hus 35 har varit kopplade till programvaran, som nu är uppgraderad. Kone Hissar har en kontinuerlig uppföljning för att snabbt kunna åtgärda uppkomna problem.

I början av året genomfördes takbesiktning med drönare. Enligt rapporten är våra tak väl underhållna och rena. Tegel och underlagspapp har en teoretisk livslängd på 30-35 år och vid kontroll under tegel var platserna torra och fina. Ny besiktning om 5-10 år. Taklucka och taksäkerhet kommer att uppgraderas till nya normer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	547	544
Hyror/m ² hyresrättsyta	876	876	866	1 047
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 134	2 134	2 134	2 134
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	136	149
Värmekostnad/m ² totalyta	166	190	25	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	13	33	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	24	22	21
Soliditet (%)	77	77	76	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 571	-1 234	-5 147	-46
Nettoomsättning (tkr)	4 513	4 525	4 164	4 181

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	924 100	458 793	0	465 307
S:a bundet eget kapital	67 690 016	458 793	0	67 231 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 616 661	-458 793	-1 234 202	-10 923 666
Årets resultat	-2 570 749	-2 570 749	1 234 202	-1 234 202
S:a ansamlad förlust	-15 187 410	-3 029 542	0	-12 157 868
S:a eget kapital	52 502 606	-2 570 749	0	55 073 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 570 749
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 157 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 793
summa balanserat resultat	-15 187 410

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

924 100
-14 263 310

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 513 129	4 524 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 730	125 606
Summa rörelseintäkter		4 663 859	4 650 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 018 003	-4 483 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 008	-406 693
Personalkostnader	Not 6	-186 530	-192 763
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 934	-639 934
Summa rörelsekostnader		-7 095 474	-5 722 417
RÖRELSERESULTAT		-2 431 616	-1 071 861
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 979	15 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 112	-177 914
Summa finansiella poster		-139 133	-162 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 570 749	-1 234 202
ÅRETS RESULTAT		-2 570 749	-1 234 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 636 703	64 268 512
Inventarier	Not 9	8 125	16 250
Summa materiella anläggningstillgångar		63 644 828	64 284 762
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 644 828	64 284 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 310 706	2 226 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 454	0
Summa kortfristiga fordringar		1 313 160	2 226 130
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 213 231	4 915 405
Summa kassa och bank		3 213 231	4 915 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 526 390	7 141 535
SUMMA TILLGÅNGAR		68 171 218	71 426 297

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 765 916	66 765 916
Fond för yttre underhåll	Not 12	924 100	465 307
Summa bundet eget kapital		67 690 016	67 231 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 616 661	-10 923 666
Årets resultat		-2 570 749	-1 234 202
Summa fritt eget kapital		-15 187 410	-12 157 868
SUMMA EGET KAPITAL		52 502 606	55 073 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		192 225	934 110
Skatteskulder		5 801	0
Övriga skulder		52 910	50 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	417 677	368 382
Summa kortfristiga skulder		668 613	1 352 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 171 218	71 426 297

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	3 850 239	3 850 239
Hyror bostäder	57 396	57 396
Hyror lokaler momspliktiga	2 085	0
Hyror lokaler	175 350	177 371
Hyror garage	58 186	56 459
Bredbandsintäkter	345 384	345 384
Hysesrabatt	-5 875	0
Vattenintäkter	2 518	2 510
Värmeintäkter	3 513	4 684
Avgift andrahandsuthyrning	24 333	30 867
Öresutjämning	-1	40
	4 513 129	4 524 950

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	145 800	125 606
Övriga intäkter	4 930	0
	150 730	125 606

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	125 000	120 170
	Fastighetsskötsel beställning	16 882	33 596
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 876	37 126
	Fastighetsskötsel gård beställning	48 178	55 530
	Snöröjning/sandning	23 563	80 841
	Städning entreprenad	118 575	143 547
	Städning enligt beställning	3 840	3 210
	Mattvätt/Hyrmattor	5 215	4 473
	Hissbesiktning	6 682	6 584
	Myndighetstillsyn	4 369	7 125
	Gemensamma utrymmen	8 370	1 110
	Gård	16 722	22 808
	Serviceavtal	18 942	15 769
	Förbrukningsmateriel	4 756	3 142
	Teleport/hissanläggning	12 964	4 109
	Brandskydd	7 600	7 250
	Fordon	209	0
		462 743	546 390
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 951
	Tvättstuga	17 342	89 009
	Entré/trapphus	2 551	2 303
	Lås	0	6 984
	VVS	6 000	46 656
	Värmeanläggning/undercentral	3 650	0
	Ventilation	12 463	27 469
	Elinstallationer	0	6 623
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 511	0
	Hiss	33 327	126 842
	Tak	21 408	7 191
	Fönster	5 256	28 783
	Mark/gård/utemiljö	0	8 338
	Garage/parkering	0	22 499
	Skador/klotter/skadegörelse	973	0
	Vattenskada	305 713	261 869
		411 194	637 517
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	47 000
	Värmeanläggning	0	200 000
	Hiss	2 770 618	622 375
	Tak	41 929	0
	Garage/parkering	0	44 063
		2 812 547	913 438
	Taxebundna kostnader		
	El	123 321	111 159
	Värme	1 209 201	1 386 550
	Vatten	192 458	95 064
	Sophämtning/renhållning	88 863	94 905
		1 613 843	1 687 678
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 026	132 406
	Kabel-TV	384 653	376 852
	Bredband	2 065	2 950
		525 744	512 208

Fastighetsskatt/Kommunal avgift		191 932	185 796
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 018 003	4 483 027
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	1 219
	Tele- och datakommunikation	2 857	2 857
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 275
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 422	32 469
	Föreningskostnader	14 387	14 218
	Styrelseomkostnader	2 885	0
	Fritids- och trivselkostnader	296	2 843
	Förvaltningsarvode	134 912	320 770
	Förvaltningsarvoden övriga	39 063	0
	Administration	9 550	8 756
	Konsultarvode	3 563	14 266
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 190	8 020
		251 008	406 693
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 900	157 600
	Sociala kostnader	35 630	35 163
		186 530	192 763
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	19 728	19 728
	Markanläggning	48 407	48 407
	Inventarier	8 125	8 125
		639 934	639 934

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-11 612 771	-10 980 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 809	-631 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 244 580	-11 612 771
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 636 703	64 268 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 035 184	18 035 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	70 326 000	70 326 000
	Taxeringsvärde mark	82 605 000	82 605 000
		152 931 000	152 931 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 600 000	150 600 000
	Lokaler	2 331 000	2 331 000
		152 931 000	152 931 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-354 699	-346 574
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-8 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-362 824	-354 699
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 125	16 250
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattefordran	0	335
	Klientmedel hos SBC	1 310 706	2 225 785
		1 310 706	2 226 120
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kone Kredit	2 454	0
		2 454	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	465 307	1 706 514
	Reservering enligt stadgar	458 793	458 793
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 700 000
	Vid årets slut	924 100	465 307

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,820 %	5 000 000	5 000 000	2021-03-28
	Swedbank	0,850 %	10 000 000	10 000 000	2021-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	15 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			15 000 000	15 000 000	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	13 850	1 857
	Avgifter och hyror	403 827	366 525
		417 677	368 382

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari har följande genomförts:

- Uppgradering av taksäkerheten med stegar, skyddsräcke vid utstigning samt skyddsräcke längs hela gångbryggan, enligt nya normer.
- Nytt handräcke utanför hus 37.
- Översyn av samtliga handtag till hissdörrar. Täcks av servicegarantin.

PLANERADE UNDERHÅLLSARBETEN:

- Uppfräschning av hissdörrar
- Lagning av golven av Kolmårdsmarmor i samtliga entréplan.
- Översyn och åtgärd av samtliga husgrunder.
- Byte av fyra trasiga stuprör.
- Avverkning av träd i samarbete med arborist. Nyplantering planerad.
- Översyn av maskinpark i tvättstugan

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den / 2021

Birgitta Palmnäs
Ordförande

Anna Lindskog
Sekreterare

Martin Hasselgren
Kassör

Christina Iggberg
Ledamot

Magnus Klingspor
Ledamot

Mikaela Sahlin
Ledamot

Ann-Charlotte Schyldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anna Nordberg
Extern 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 2020.

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 2020-12-31 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 Torsborg 3 för räkenskapsåret 2020 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

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Torsborg 3
Org. Mr. 716419-8579

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Brf Torsborg 3. Det är styrelsens som är ansvarig för att upprätta årsredovisning 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 föreningsstadgar.

Jag anser således att:

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

Lidingö

Ingrid Andersson

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

bokslut-fb-2753-2021-02-05

Unikt dokument-id:

e2e379d7-ca29-4a34-8803-72c0a989

Dokumentets fingeravtryck:

1711e3909f9fd9bdadd7b7710f87074d473e56852b9451c184a62f756624e51ec
856ae6f7afd12e2cdb036aefb1654b3fea1e6a11f5a465b571faa61488eb82b

Undertecknare

BP

Birgitta Palmnäs

E-post: birgitta.palmnas@lmlaw.se
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 82.209.178.226
IP Plats: Arloev, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID :
BIRGITTA PALMNÄS (195505091149)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-18 14:01:21 UTC

AL

Anna Lindskog

E-post: anna.e.lindskog@gmail.com
Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android SA SM-N950F (surfplatta)
IP nummer: 90.129.205.21
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anna
Lindskog (196006165127)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-18 14:03:39 UTC

MH

Martin Hasselgren

E-post: martin.hasselgren@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.252.250.114
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
MARTIN HASSELGREN
(197508010191)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-18 16:27:29 UTC

CI

Christina Iggberg

E-post: christina.iggberg@gmail.com
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 213.89.173.251
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
CHRISTINA IGGBERG
(194405251226)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-18 20:05:10 UTC

MK

Magnus Klingspor

E-post: magnus.klingspor@gmail.com
Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android 8.0 ()
IP nummer: 83.249.16.97
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
MAGNUS KLINGSPOR
(194809301056)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-18 21:52:16 UTC

MS

Mikaela Sahlin

E-post: mikaela.sahlin@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.249.77.104
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
MIKAELA SAHLIN (197805170565)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-19 15:28:46 UTC

AS

Ann-Charlotte Schyldt

E-post: lotta.schyldt@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.252.250.125
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : ANN-
CHARLOTTE SCHYLDT
(195803110062)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-19 15:49:54 UTC

IA

Ingrid Andersson

E-post: ingridandersson37@gmail.com
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.252.250.173
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : INGRID
ANDERSSON (195003128005)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-19 16:21:57 UTC

AN

Anna Nordberg

E-post: anna@famrev.se
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 88.131.254.254
IP Plats: Motala, Östergötland County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anna
Birgitta Christina Nordberg
(197305305042)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-21 12:45:14 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-03-21 12:45:14 UTC

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2021-03-21 12:45:14 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Anna Nordberg (anna@famrev.se)
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 88.131.254.254 - IP Plats: Motala, Östergötland County, Sweden

2021-03-21 12:45:07 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anna Nordberg (anna@famrev.se)
Enhet: Chrome 89.0.4389.90 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 88.131.254.254 - IP Plats: Motala, Östergötland County, Sweden

2021-03-21 12:44:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anna Nordberg (anna@famrev.se)
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 88.131.254.254 - IP Plats: Motala, Östergötland County, Sweden

2021-03-21 12:41:30 UTC

Dokumentet öppnades av Anna Nordberg (anna@famrev.se)
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 88.131.254.254 - IP Plats: Motala, Östergötland County, Sweden

2021-03-19 16:21:59 UTC

Dokumentet skickades till Anna Nordberg (anna@famrev.se)

2021-03-19 16:21:57 UTC

Dokumentet signerades av Ingrid Andersson (ingridandersson37@gmail.com)
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.252.250.173 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-03-19 16:21:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingrid Andersson (ingridandersson37@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 89.0.774.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.252.250.173 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-03-19 16:21:06 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ingrid Andersson (ingridandersson37@gmail.com)
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.252.250.173 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-03-19 16:19:17 UTC

Dokumentet öppnades av Ingrid Andersson (ingridandersson37@gmail.com)
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.252.250.173 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-03-19 15:50:14 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ann-Charlotte Schyldt (lotta.schyldt@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0.3 on iOS 14.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.252.250.125 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-03-19 15:49:56 UTC

Dokumentet skickades till Ingrid Andersson (ingridandersson37@gmail.com)

2021-03-19 15:49:54 UTC

Dokumentet signerades av Ann-Charlotte Schyldt (lotta.schyldt@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.252.250.125 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-03-19 15:49:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ann-Charlotte Schyldt (lotta.schyldt@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0.3 on iOS 14.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.252.250.125 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-03-19 15:49:28 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ann-Charlotte Schyldt (lotta.schyldt@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 83.252.250.125 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2021-03-19 15:49:19 UTC	Dokumentet öppnades av Ann-Charlotte Schyldt (lotta.schyldt@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.252.250.125 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-19 15:29:15 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mikaela Sahlin (mikaela.sahlin@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0.3 on iOS 14.4 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 90.129.219.94 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-19 15:28:48 UTC	Dokumentet skickades till Ann-Charlotte Schyldt (lotta.schyldt@gmail.com)
2021-03-19 15:28:46 UTC	Dokumentet signerades av Mikaela Sahlin (mikaela.sahlin@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.249.77.104 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-19 15:28:39 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mikaela Sahlin (mikaela.sahlin@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0.3 on iOS 14.4 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.249.77.104 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-19 15:28:16 UTC	Dokumentet lästes igenom av Mikaela Sahlin (mikaela.sahlin@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.249.77.104 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-19 15:27:57 UTC	Dokumentet öppnades av Mikaela Sahlin (mikaela.sahlin@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.249.77.104 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 21:52:18 UTC	Dokumentet skickades till Mikaela Sahlin (mikaela.sahlin@gmail.com)
2021-03-18 21:52:16 UTC	Dokumentet signerades av Magnus Klingspor (magnus.klingspor@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android 8.0 IP nummer: 83.249.16.97 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 21:52:08 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Magnus Klingspor (magnus.klingspor@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0.4389.90 on Android 8.0.0 Sony Xperia XZ (smartmobil) IP nummer: 83.249.16.97 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 21:51:09 UTC	Dokumentet lästes igenom av Magnus Klingspor (magnus.klingspor@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android 8.0 IP nummer: 83.249.16.97 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 21:50:47 UTC	Dokumentet öppnades av Magnus Klingspor (magnus.klingspor@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android 8.0 IP nummer: 83.249.16.97 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 20:05:13 UTC	Dokumentet skickades till Magnus Klingspor (magnus.klingspor@gmail.com)
2021-03-18 20:05:10 UTC	Dokumentet signerades av Christina Iggberg (christina.iggberg@gmail.com) Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.89.173.251 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 20:05:03 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Christina Iggberg (christina.iggberg@gmail.com) Enhet: Microsoft Edge 89.0.774.54 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 213.89.173.251 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 20:03:21 UTC	Dokumentet lästes igenom av Christina Iggberg (christina.iggberg@gmail.com) Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.89.173.251 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



2021-03-18 20:02:49 UTC	Dokumentet öppnades av Christina Iggberg (christina.iggberg@gmail.com) Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.89.173.251 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 16:27:44 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Martin Hasselgren (martin.hasselgren@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0.3 on iOS 14.4 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.252.250.114 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 16:27:32 UTC	Dokumentet skickades till Christina Iggberg (christina.iggberg@gmail.com)
2021-03-18 16:27:29 UTC	Dokumentet signerades av Martin Hasselgren (martin.hasselgren@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.252.250.114 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 16:27:22 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Martin Hasselgren (martin.hasselgren@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0.3 on iOS 14.4 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.252.250.114 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 16:27:03 UTC	Dokumentet lästes igenom av Martin Hasselgren (martin.hasselgren@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.252.250.114 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 16:26:45 UTC	Dokumentet öppnades av Martin Hasselgren (martin.hasselgren@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 83.252.250.114 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 14:03:42 UTC	Dokumentet skickades till Martin Hasselgren (martin.hasselgren@gmail.com)
2021-03-18 14:03:39 UTC	Dokumentet signerades av Anna Lindskog (anna.e.lindskog@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android SA SM-N950F (surfplatta) IP nummer: 90.129.205.21 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 14:03:32 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Anna Lindskog (anna.e.lindskog@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0.4389.86 on Android 9 Samsung GALAXY Note 8 (phablet) IP nummer: 90.129.205.21 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 14:02:51 UTC	Dokumentet lästes igenom av Anna Lindskog (anna.e.lindskog@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android SA SM-N950F (surfplatta) IP nummer: 90.129.205.21 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 14:02:08 UTC	Dokumentet öppnades av Anna Lindskog (anna.e.lindskog@gmail.com) Enhet: Chrome Mobile 89.0 on Android SA SM-N950F (surfplatta) IP nummer: 90.129.205.21 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-03-18 14:01:23 UTC	Dokumentet skickades till Anna Lindskog (anna.e.lindskog@gmail.com)
2021-03-18 14:01:21 UTC	Dokumentet signerades av Birgitta Palmnäs (birgitta.palmnas@lmlaw.se) Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 82.209.178.226 - IP Plats: Arloev, Skåne County, Sweden
2021-03-18 14:01:13 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Birgitta Palmnäs (birgitta.palmnas@lmlaw.se) Enhet: Chrome 89.0.4389.90 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 82.209.178.226 - IP Plats: Arloev, Skåne County, Sweden
2021-03-18 14:00:43 UTC	Dokumentet lästes igenom av Birgitta Palmnäs (birgitta.palmnas@lmlaw.se) Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 82.209.178.226 - IP Plats: Arloev, Skåne County, Sweden



2021-03-18 14:00:16 UTC Dokumentet öppnades av Birgitta Palmnäs (birgitta.palmnas@lmlaw.se)
Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 82.209.178.226 - IP Plats: Arloev, Skåne County, Sweden

2021-03-18 13:23:20 UTC Dokumentet skickades till Birgitta Palmnäs (birgitta.palmnas@lmlaw.se)

2021-03-18 13:21:02 UTC Dokumentet förseglades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)
Enhet: Chrome 88.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 217.215.197.39 - IP Plats: Stallarholmen, Södermanland County, Sweden

2021-03-18 13:13:48 UTC Dokumentet skapades av Anna Edholm (Anna.Edholm@sbc.se)
Enhet: Chrome 88.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 217.215.197.39 - IP Plats: Stallarholmen, Södermanland County, Sweden



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE