

2021

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 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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2021.

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 Lidingöbronns fäste (tomternas högsta läge når 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 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 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 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 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
Dino Alikalfic	Ledamot
Christina Iggberg	Ledamot
Magnus Klingspor	Ledamot
Anna Lindskog	Ledamot
Ann-Charlotte Schyldt	Ledamot

Ann-Christin Åhlén Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Nordberg	Ordinarie Extern	FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå
Ingrid Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Eva Lindskog	Sammankallande
Git Möller	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22.

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

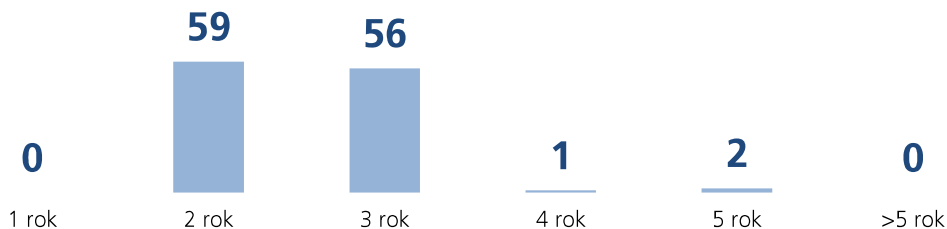
Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1946.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 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 m²	2023-09-30
Tandläkarförråd	15 m²	2023-09-30
Kontorsverksamhet	30 m²	2022-12-31
Kontorsverksamhet	53 m²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal
Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021-10-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av fyra stuprör	2021
Monterat takstegar och skyddsräcken på taken alla 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 i hus 35	2021
Installation av nya fönsterventiler i tre provlägenheter samt temperaturloggning (ingår i projekt värme/ventilation)	2021
Renspolning av dagvattenledning under hus 39 och 41	2021
Sprutlackning av dörr till tvättstugan	2021

Utfört underhåll	År
Besiktning av hyreslokaler	2021
Byte av fyra pulversläckare	2021
Installation automatiska dörröppnare i samtliga hus	2021
Avverkning av träd och stubbfräsning i samarbete med arborist	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
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
Ny pump i dagvattenbrunn i hus 39	2017
Inventering och kontroll av föreningens trädbestånd	2017 - 2018
Framtagning av underlag för Årlig Brandskyddskontroll	2017
Rensning och reglering av ventilationskanaler i kök och badrum	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 entré-portar samt vindsfönster.	2009
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare till mer energisnåla modeller.	2009

Utfört underhåll	År
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 sopnedkasterna.	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
Markberedning för att undvika översvämning i våra källare	2022	
Spolning/filmning av avloppstammar	2022	
Karbonatiseringsprov på alla balkonger	2022	Mäta korrodering av armeringen
Nytt låssystem i alla hus	2022	
Lagning/polering av marmorgolv på entréplan i fyra hus	2022	
Förbättringsåtgärder/Målning väggar i trapphus	2022	
Översyn ventilation och förbättring värme	2022	Omfattande projekt
Renovera tre garageportar i trä	2022	
Plantera nya träd/buskar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

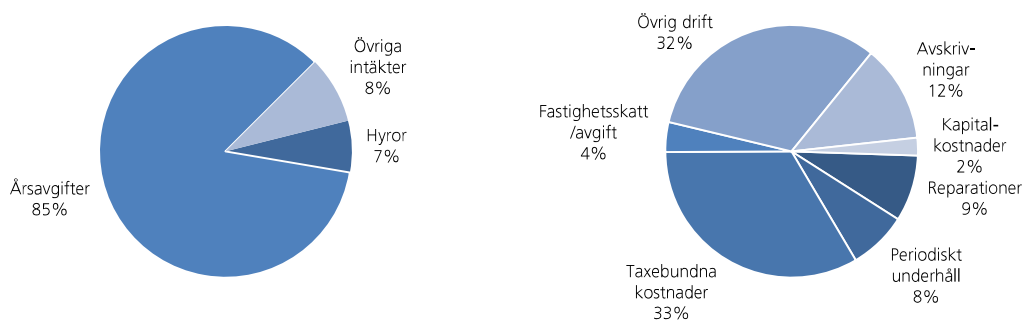
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Klag Entreprenad/Mss Bygg AB
TV, bredband	Tele2
El och fjärrvärme	Stockholm Exergi (tidigare AB Fortum Värme)
Snöröjning av yttertak	MZ Plåt
Hissar	Kone AB
Tvättstuga	Entema
Entrémattor	Initial CWS-Boco Sweden AB
Trappstädning	Lidingö Allservice Fönsterputs och Städ AB
Tidningsinsamling	Pre Zero Recykling
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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 523 936	7 141 190
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 538 609	4 663 859
Finansiella intäkter	9 680	9 979
Minskning kortfristiga fordringar	2 454	0
Ökning av kortfristiga skulder	23 448	0
	4 574 191	4 673 837
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 398 945	6 455 541
Finansiella kostnader	119 802	149 112
Ökning av materiella anläggningstillgångar	142 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 109
Minskning av kortfristiga skulder	0	684 329
	4 660 747	7 291 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 437 381	4 523 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-86 556	-2 617 254

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stegar och skyddsräcken längs hela gångbryggan på våra tak installerats enligt Arbetsmiljöverkets krav på säkerhet för takarbete.

En genomgång har gjorts av våra husgrunder i samråd med vår fastighetsförvaltare Driftia och två offerter har tagits in. Enligt utlåtande krävs inga åtgärder i närtid.

Tre äldre tvättmaskiner har bytts ut mot nya energisnåla maskiner och dörren till tvättstugan har lackerats om efter skador av kondens. Härefter har en omfattande storstädning gjorts i vår tvättstuga.

Vid 37:ans tillfart har handrücke satts upp och även ett skyddsräcke invid källaringången.

Under hösten har arbetet med att reparera kolmårdsmarmorn i våra entréer tagit sin början. Hus 35 är färdigställt genom lagning, plan- och kantslipning, polering och nedsänkning av aluminiumram med skrapmatta

Fyra stuprör har behövs bytas ut då det visade sig att de inte gick att laga mer och läckorna var omfattande vid kraftig nederbörd.

Tre sjuka träd har avverkats i samarbete med arborist.

I samband med försommarens häftiga skyfall och de översvämningar som vi drabbades av, har renspolning av dagvattenledningar gjorts i hus 39 och 41.

Efter den omfattande hissrenoveringen har genomgång gjorts av samtliga hissdörrar och ett antal har slipats och lackerats medan övriga har tvättats. Nya golvmattor har lagts i samtliga hissar.

På samtliga portar i våra entréer har installerats automatiska dörröppnare med armbågsöppnare.

Vi har låtit Fastighetsägarna Service Stockholm AB upprätta en digital underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt.

Föreningen har bytt hemsida till ny leverantör, Simply BRF, som har gett oss en digital plattform till styrelsearbetet och som ger möjlighet att skicka ut nyhetsbrev och annan information digitalt och möjlighet för medlemmar att kommunicera med varandra via "forum".

I enlighet med Systematiskt Brandskyddsarbete, har egenkontroll av brandskyddet genomförts en gång per kvartal. Presto har genomfört den årliga översynen av rökluckor och brandredskap samt bytt ut fyra pulversläckare.

Efter genomgång med Driftia har de på vårt uppdrag utfört besiktningar av tre av våra hyreslokaler. Besiktningsprotokoll, ritningar och fotografier finns arkiverade.

Som ett första steg i det stora projektet att förbättra värme och ventilation, har Nordvalvet AB lockat befintliga fönsterventiler och installerat nya i tre provlägenheter. Under ett antal veckor har man därefter loggat temperaturen i lägenheterna. Luftmätningar har utförts. Rapport och utvärdering kommer att ligga till grund för fortsatt arbete tillsammans med vår fastighetsförvaltare Driftia.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548	547
Hyror/m ² hyresrättsyta	884	876	876	866
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 134	2 134	2 134	2 134
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	15	136
Värmekostnad/m ² totalyta	174	166	190	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	13	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	20	24	22
Soliditet (%)	77	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-613	-2 571	-1 234	-5 147
Nettoomsättning (tkr)	4 539	4 513	4 525	4 164

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	458 793	458 793	-924 100	924 100
S:a bundet eget kapital	67 224 709	458 793	-924 100	67 690 016
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 722 103	-458 793	-1 646 649	-12 616 661
Årets resultat	-612 758	-612 758	2 570 749	-2 570 749
S:a ansamlad förlust	-15 334 861	-1 071 551	924 100	-15 187 410
S:a eget kapital	51 889 846	-612 758	0	52 502 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-612 758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 263 310
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 793
summa balanserat resultat	-15 334 861

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

387 803
-14 947 058

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 538 609	4 513 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	150 730
Summa rörelseintäkter		4 538 609	4 663 859
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 841 315	-6 018 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 486	-251 008
Personalkostnader	Not 6	-181 144	-186 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 301	-639 934
Summa rörelsekostnader		-5 041 246	-7 095 474
RÖRELSERESULTAT		-502 637	-2 431 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 680	9 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 802	-149 112
Summa finansiella poster		-110 121	-139 133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-612 758	-2 570 749
ÅRETS RESULTAT		-612 758	-2 570 749

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	63 004 894	63 636 703
Maskiner	Not 9	139 633	0
Inventarier	Not 10	0	8 125
Summa materiella anläggningstillgångar		63 144 527	63 644 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 144 527	63 644 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 033 422	1 310 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	2 454
Summa kortfristiga fordringar		1 033 422	1 313 160
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 403 958	3 213 231
Summa kassa och bank		3 403 958	3 213 231
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 437 381	4 526 390
SUMMA TILLGÅNGAR		67 581 908	68 171 218

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 765 916	66 765 916
Fond för yttre underhåll	Not 13	458 793	924 100
Summa bundet eget kapital		67 224 709	67 690 016
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 722 103	-12 616 661
Årets resultat		-612 758	-2 570 749
Summa ansamlad förlust		-15 334 862	-15 187 410
SUMMA EGET KAPITAL		51 889 847	52 502 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	15 000 000
Summa långfristiga skulder		0	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 000 000	0
Leverantörsskulder		227 241	192 225
Skatteskulder		9 341	5 801
Övriga skulder		46 898	52 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	408 581	417 677
Summa kortfristiga skulder		15 692 061	668 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 581 908	68 171 218

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).

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskrivna	5-10 år
Maskiner	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 850 214	3 850 239
Hyror bostäder	57 396	57 396
Hyror lokaler momspliktiga	0	2 085
Hyror lokaler	179 602	175 350
Hyror garage	61 993	58 186
Bredbandsintäkter	345 384	345 384
Hysesrabatt	0	-5 875
Vattenintäkter	16 484	2 518
Värmeintäkter	4 684	3 513
Avgift andrahandsuthyrning	22 824	24 333
Öresutjämning	29	-1
	4 538 609	4 513 129

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	145 800
	Övriga intäkter	0	4 930
		0	150 730

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 457	125 000
	Fastighetsskötsel beställning	11 222	16 882
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 376	40 876
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 263	48 178
	Snöröjning/sandning	115 851	23 563
	Städning entreprenad	117 850	118 575
	Städning enligt beställning	11 463	3 840
	Mattvätt/Hyrmattor	5 005	5 215
	Hissbesiktning	11 044	6 682
	Myndighetstillsyn	20 205	4 369
	Gemensamma utrymmen	0	8 370
	Gård	29 579	16 722
	Serviceavtal	5 938	18 942
	Förbrukningsmateriel	9 730	4 756
	Teleport/hissanläggning	13 466	12 964
	Brandskydd	21 700	7 600
	Fordon	0	209
		569 149	462 743
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	8 190	0
	Lokaler	6 250	0
	Tvättstuga	35 660	17 342
	Entré/trapphus	11 625	2 551
	Lås	23 304	0
	VVS	32 724	6 000
	Värmeanläggning/undercentral	2 969	3 650
	Ventilation	35 731	12 463
	Elinstallationer	40 824	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 890	2 511
	Hiss	68 010	33 327
	Tak	0	21 408
	Fasad	97 300	0
	Fönster	0	5 256
	Balkonger/altaner	2 514	0
	Mark/gård/utemiljö	33 518	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 137	973
	Vattenskada	30 231	305 713
		439 876	411 194
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	176 828	0
	Hiss	0	2 770 618
	Tak	210 975	41 929
		387 803	2 812 547

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
forts			
	Taxebundna kostnader		
	El	125 412	123 321
	Värme	1 269 527	1 209 201
	Vatten	203 090	192 458
	Sophämtning/renhållning	102 083	88 863
	Grovsopor	19 767	0
		1 719 879	1 613 843
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	141 251	139 026
	Kabel-TV	384 345	384 653
	Bredband	3 540	2 065
		529 136	525 744
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	195 472	191 932
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 841 315	6 018 003

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 063	1 531
	Tele- och datakommunikation	8 229	2 857
	Inkassering avgift/hyra	511	1 350
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	33 500	32 422
	Föreningskostnader	18 132	14 387
	Styrelseomkostnader	1 837	2 885
	Fritids- och trivselkostnader	3 215	296
	Förvaltningsarvode	137 892	134 912
	Förvaltningsarvoden övriga	37 645	39 063
	Administration	36 502	9 550
	Korttidsinventarier	13 990	0
	Konsultarvode	72 700	3 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 270	8 190
		376 486	251 008

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	152 498	150 900
	Sociala kostnader	28 646	35 630
		181 144	186 530

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	19 728	19 728
	Markanläggning	48 407	48 407
	Maskiner	2 367	0
	Inventarier	8 125	8 125
		642 301	639 934

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 881 283	75 881 283
	Utgående anskaffningsvärde	75 881 283	75 881 283
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 244 580	-11 612 771
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 809	-631 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 876 389	-12 244 580
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 004 894	63 636 703
	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	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	142 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 000	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 367	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 367	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	139 633	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-362 824	-354 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 125	-8 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-370 949	-362 824
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	8 125

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 033 422	1 310 706
		1 033 422	1 310 706

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kone Kredit	0	2 454
		0	2 454

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	924 100	465 307
	Reservering enligt stadgar	458 793	458 793
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-924 100	0
	Vid årets slut	458 793	924 100

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,737 %	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,756 %	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	0	
		0	15 000 000	

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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	13 748	13 850
Avgifter och hyror	386 729	403 827
El	2 657	0
Hiss	5 447	0
	408 581	417 677

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2022

Birgitta Palmnäs
Ordförande

Dino Alikalfic
Ledamot

Christina Iggberg
Ledamot

Magnus Klingspor
Ledamot

Anna Lindskog
Ledamot

Ann-Charlotte Schyldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Ingrid Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Org.nr 716419-8579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 förlöpande 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

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se