

Årsredovisning för

Brf Torsborgen 3

716419-8579

Räkenskapsåret

2006-01-01 - 2006-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torsborg 3, 716419-8579 får härmed avge årsredovisning för 2006, föreningens åttonde räkenskapsår.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-04 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Torsborg 1, 2 och 3 samt Torsklinten 1 och 2 i Lidingö 1999.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med hjälp av bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna uppfördes 1945 och består av 5 st 6-våningshus med totalt 117 bostadslägenheter, 4 garage och 3 lokaler

Lägenhetsfördelning:

58 st 2 rum och kök
55 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Den totala boytan är c:a 7 075 kvm. Tomtmarken omfattar c:a 8 551 kvm. I fastigheterna finns också 3 lokaler med en uthyrningsbar yta om c:a 240 kvm.

Föreningens lokaler

Tandläkare Barksenius	85 kvm
Barterbolagen HK AB	55 kvm
Föreningens styrelserum	100 kvm

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Åtgärd	År
Stambyte och nya badrum, ny tvättstuga i 41:an	1999-2000
Ny el i samtliga lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen	2000-2002
Ny hissmotor 41:an	2001
Trapphusrenovering	2001-2002
Renovering av hissar enligt EU standard	2002
Ny utomhusbelysning	2002
Ventilationen uppgraderades	2002
Installation av bergvärme	2005
Nya tryckstegringspumpar	2005
Nya elservisledningar från gatan	2005
Renovering av samtliga köksfönster	2005
Sopnedkastan stängdes nya miljöskåp	2005
Ny belysning på vindar	2005-2006

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av Myrans ekonomi/Ingrid Andersson
Teknisk förvaltning har skötts i egen regi. Föreningsmedlemmen Anders Aspe, Lidingö Byggkonsult AB, är föreningens ombud vid tekniska frågor. I varje hus finns en husvärd som är kontaktperson till

styrelsen. Föreningens trappstädning har utförts av L K Ståd HB. Sedvanliga avtal som dygnet runt jour, hisskötsel, snöröjning och gräsklippning har tecknats av föreningen. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningsfrågor

Antal medlemslägenheter i föreningen är 107 st.

Långtidsuthyrda lägenheter är 10 st till personer som bodde i lägenheterna vid föreningens tillträde 1999. Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits. Under året har inga nyupplåtelser skett.

Verksamhet under året som gått

Under 2006 har inga större reparations- och underhållsåtgärder genomförts.

Det som kan noteras är:

Ny belysning på vindarna slutmonterades.

För värmecentralerna installerades automatiskt larm med fjärrstyrningsfunktionalitet vilket innebär att det går att justera och analysera värmecentralerna utan att vara fysiskt på plats.

För att finansiera bergvärmen tecknades ett nytt lån på 3 500 Tkr år 2005. Då likviditeten har varit bra under 2006 har lånet amorteras med 1 300 Tkr.

Verksamhet under kommande året

Under 2007 har föreningen inga större arbeten inplanerade. Föreningen kommer att genomföra en kontroll av balkongernas tillstånd för att verifiera deras status.

Nyckeltal	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta %	3,812	3,901
Lån per kvm bostadsyta kr	3 844	4 028
Fastigheternas belåningsgrad beräknat på taxeringsvärde %	49,5	51,9

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Kerner	Ordförande
Per Svensson	Ordförande, avgick 2006-12-12
Anne Marie Wallgren	Vice Ordförande
Johan Lindberg	Sekreterare
Ingrid Andrsson	Kassör
Anders Svensson	Ledamot
Cecilia Goldson	Ledamot

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För att reglera föreningens in- och utbetalningar finns ett särskilt utbetalningsreglemente fastställt av styrelsen 2000-02-24. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 101 Tkr och interna revisorer till 6 Tkr.

Revisorer

Ammi Björkvall/Hummelkläppen i Stockholm AB	Ordinarie extern
Håkan Askensjö	Ordinarie intern
Patrik Mohlin	Ordinarie intern

Anders Bergman	Suppleant
Marie Owe	Suppleant

Valberedning

Per Svensson avgick 2006-12-12	Sammanställande
Birgitta Eklund-Peters	
Karin Gure-Berg	

Husvärdar

Hus nr 35 Ralph Långström
Hus nr 37 Anders Svensson
Hus nr 39 Per och Gudrun Svensson
Hus nr 41 Per Carlsson
Hus nr 43 Tom Nyström och Ulf Lindén

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Fritt eget kapital vid årets ingång	221 164
Reservering till yttre reparationsfond enligt stadgarna	-169 102
Årets resultat	-86 925

Totalt	-34 863
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överföres -34 863

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Markanläggningar	5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
Nettoomsättning	1	4 006 004	3 986 820
		4 006 004	3 986 820
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 923 203	-1 865 231
Övriga externa kostnader	3	-151 268	-80 389
Personalkostnader	4	-134 809	-251 332
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-667 185	-601 388
Rörelseresultat		1 129 539	1 188 480
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	14 758	9 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 065 222	-1 118 674
Resultat efter finansiella poster		79 075	79 718
Resultat före skatt		79 075	79 718
Schablonskatt		-166 000	-
Årets resultat		-86 925	79 718

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	71 117 161	71 686 033
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	1 736 075	1 833 299
Inventarier	7	3 899	4 988
		72 857 135	73 524 320
Summa anläggningstillgångar		72 857 135	73 524 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		12 427	292 627
Övriga fordringar		5 672	1 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 450	15 882
		31 549	309 905
<i>Kassa och bank</i>		938 114	1 317 496
Summa omsättningstillgångar		969 663	1 627 401
SUMMA TILLGÅNGAR		73 826 798	75 151 721

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		43 709 960	43 709 960
		43 709 960	43 709 960
<i>Kapital bundna för speciellt ändamål</i>			
Yttre reparationsfond		1 738 049	1 759 704
		1 738 049	1 759 704
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		52 062	141 445
Årets resultat		-86 925	79 718
		-34 863	221 163
Summa eget kapital		45 413 146	45 690 827
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	27 200 000	28 500 000
		27 200 000	28 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 931	155 594
Skatteskulder		166 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	944 721	805 300
		1 213 652	960 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 826 798	75 151 721

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar för egna skulder		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		-	-

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2006-12-31	2005-12-31
Årsavgifter bostäder	3 308 230	3 302 713
Hysesintäkter bostäder, lokaler	687 724	671 507
Upplåtelseavgift	5 250	9 000
Pantsättningsavgift	4 800	3 600
Summa	4 006 004	3 986 820

Not 2 Fastighetskostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Uppvärmning/El	-1 047 905	-1 172 285
Fjärrvärme åren 2002-2004 återbetalning från Fortum	-	351 088
Vatten och avlopp	-118 319	-103 902
Städning	-130 800	-132 300
Sophämtning	-97 029	-127 137
Snöröjning	-	-48 500
Gräsklippning	-21 825	10 000
Planteringar	-9 931	-7 554
Reparation och underhåll fastigheten	-94 637	-519 744
Reparation och underhåll hissar	-33 078	-31 606
Jour och serviceavtal	-13 395	-10 930
Kabel-TV Comhem	-24 917	-22 436
Fastighetsskatt	-280 200	-265 251
Rotbidrag	-	265 251
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen	-51 167	-49 925
Summa	-1 923 203	-1 865 231

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Kontorsmateriel, kopiering, tele och porto	-4 069	-12 960
Revisionsarvode	-22 969	-20 000
Ekonomisk förvaltning	-93 756	-
Mäklrarvode	-	-20 000
Föreningsavgifter tiil Fastighetsägarföreningen	-19 228	-17 602
Bankavgifter	-3 701	-3 409
Årsmöten, städdagar	-2 514	-3 875
Gåvor	-5 031	-2 543
Summa	-151 268	-80 389

Not 4 Personalkostnader

Medelantalet anställda

	2006-12-31	2005-12-31
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006-12-31	2005-12-31
Styrelsearvode	-100 933	-125 400
Redovisningsarvode, intern revisorer	-6 000	-71 000
Summa	-106 933	-196 400
Sociala kostnader	-27 876	-54 932

Not 5 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	56 367 391	56 367 391
Vid årets slut	56 367 391	56 367 391
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 818 377	-2 254 701
-Årets avskrivning enligt plan	-563 676	-563 676
Vid årets slut	-3 382 053	-2 818 377
Mark		
Anskaffningsvärde mark	18 035 184	18 035 184
Vid årets slut	18 035 184	18 035 184
Markanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 000	104 000
Vid årets slut	104 000	104 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 165	-
-Årets avskrivning enligt plan	-7 361	-2 165
Vid årets slut	-9 526	-2 165
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	71 114 996	71 686 033
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader:	28 381 000	28 381 000
Taxeringsvärde mark:	26 539 000	26 539 000
	54 920 000	54 920 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 944 488	1 944 488
Vid årets slut	1 944 488	1 944 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-111 189	-76 092
-Årets avskrivning enligt plan	-97 224	-35 097
Vid årets slut	-208 413	-111 189
Redovisat värde vid årets slut	1 736 075	1 833 299

Not 7 Inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	264 848	264 848
Vid årets slut	264 848	264 848
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-259 860	-259 410
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 089	-450
Vid årets slut	-260 949	-259 860
Redovisat värde vid årets slut	3 899	4 988

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Yttre reparationsfond	Fritt eget kapital/ ansamlad förlust
Vid årets början	43 709 960	1 759 704	221 164
Disposition enl årsstämmobeslut			-169 102
Avsättning till yttre reparationsfond		169 102	
Åretsutnyttjande av reparationsfond		-190 756	
Årets resultat			-86 925
Vid årets slut	43 709 960	1 738 050	-34 863

Not 9 Långfristiga skulder

		2006-12-31	2005-12-31
Nordea Ränta 5 %	Bundet 2009-01-30	10 000 000	10 000 000
Nordea Ränta rörlig 3,232%	Tillsvdare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 3,231%	Tillsvdare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 3,231%	Tillsvdare	5 000 000	5 000 000
Swedbank Ränta rörlig 3,368%	Tillsvdare	2 200 000	3 500 000
		27 200 000	28 500 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2006-12-31	2005-12-31
Nordea	10 000 000	10 000 000
Nordea	5 000 000	5 000 000
Swedbank	5 000 000	5 000 000
Swedbank	5 000 000	5 000 000
Swedbank	5 000 000	5 000 000
Ägar arkiv	10 000 000	10 000 000
Eget förvar	11 760 000	11 760 000
	51 760 000	51 760 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna räntor	-176 949	-153 735
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	-287 488	-318 640
Upplupna kostnader	-480 284	-332 925
	-944 721	-805 300

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2006-12-31	2005-12-31
Ränteintäkter bankkonto	10 482	9 315
Ränteintäkter skattekonto	4 276	597
Summa	14 758	9 912

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

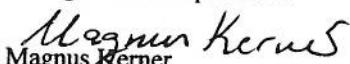
	2006-12-31	2005-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 065 222	-1 097 655
Räntekostnader checkräkningskredit	-	-21 019
Summa	-1 065 222	-1 118 674

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	79 075	79 718
Schablonskatt	-166 000	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	667 185	890 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 260	970 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	278 356	-258 720
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	252 757	-168 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 111 373	543 801
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-	-1 800 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 800 326
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse av lägenheter	-	1 425 000
Utnyttjande av reparationsfond	-190 756	-3 650 645
Upptagna lån	-	3 500 000
Amortering av låneskulder	-1 300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 490 756	1 274 355
Årets kassaflöde	-379 383	17 830
Likvida medel vid årets början	1 317 496	1 299 666
Likvida medel vid årets slut	938 113	1 317 496

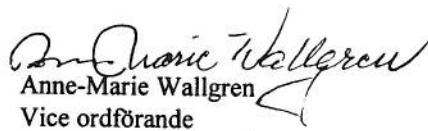
Underskrifter

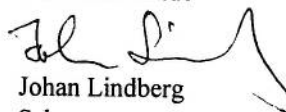
Lidingö den 10 April 2007


Magnus Kerner
Ordförande


Ingrid Andersson
Kassör


Anders Svensson
Ledamot


Anne-Marie Wallgren
Vice ordförande


Johan Lindberg
Sekreterare


Cecilia Goldson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 13 april 2007


Ammi Björkval
Extern revisor


Håkan Askensjö
Intern revisor


Patrik Mohlin
Intern revisor

TILL**FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSBORGEN 3**

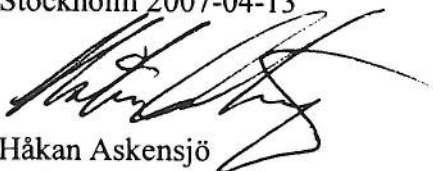
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

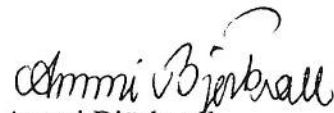
Stockholm 2007-04-13



Håkan Askensjö
Revisor



Patrik Mohlin
Revisor



Ammi Björkvall
Godkänd revisor