

BRF Torsborgen 3

org nr 716419-8579

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010



Torsvikssvängen 41, Lidingö

Foto: Ulf Lindén

Årsredovisningen omfattar

sid 2 -5	Förvaltningsberättelsen
sid 6	Resultaträkningen
sid 7 -8	Balansräkningen
sid 9 - 13	Redovisningsprinciper och noter

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår omfattande perioden 2010-01-01 -- 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har bestått av:

	<u>1 jan- 19 maj</u>	<u>20 maj-31 dec</u>
ordförande	Ulf Lindén	Ulf Lindén
sekreterare	Zinita Rust	Mary Ljungström
ledamot	Tom Nyström	Tom Nyström
ledamot	Mikael Holz	Mikael Holz
ledamot	Anders Svensson	Anders Svensson
ledamot	Jan Aldebring	Jan Aldebring

Till revisorer valdes Åsa Thelin, auktoriserad revisor, Mazars-SET revisionsbyrå AB och lekmannarevisorer Petra Lundberg.

Till valberedning omvaldes Johanna Remstrand. och nyval av Martin Lindqvister.

Till styrelsen och lekmannarevisorer anslag stämman arvoden på sammanlagt 120 000 kr.

Föreningens tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades 1986 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs en s.k. äkta bostadsrättsförening. Nu gällande stadgar är registrerade på Bolagsverket 2008-11-07.

Ordinarie årsstämma hölls 19 maj i Ansgarskyrkans lokaler med 27 röstberättigade medlemmar.

I anslutning till stämman hölls en frågestund med aktuella ärenden.

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda styrelsemöten. Föreningen har inga anställda.

Föreningen har haft arbetsdagar då det förväntas att samtliga medlemmar ska delta. Detta för att hålla drift-underhållskostnader nere På vårens arbetsdag 17 april var det 30-talet deltagare.

Alla föreningar i Torsviksområdet har engagerat sig i ett uppprop till Lidingö Stad om fartsänkning till 30 km/t

Under året har 9 (föregående år 9) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig överlåtelsesumma av 42 044 /m2. En hyreslägenhet på 50,6 m2 har upplåtits med bostadsrätt i befintligt skick till priset 38 735/m2. Upplåtelsen skedde med tillträde 1 juni.

Föreningen har en egen hemsida: www.torsborgen3.se där finns ordningsregler, stadgar, årsredovisningar mm.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete.

Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl förening som för enskilda föreningsmedlemmar såsom inköp av vissa vitvaror, järn& färg, golv-och våtrumsmaterial. Föreningen erhåller rabatterade avtal med Otis hissar och Länsförsäkringar till ett värde av ca 26 tkr/år.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Torsborg 1,2,3 och Torsklinten 1 och 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-talstil av arkitekterna Ancker, Gate och Lindegren. Byggnaderna är uppförda i tegel i 6 våningar med vindsförråd och källarevåningar. I varje huskropp finns källareförråd och cykelrum.

96 lägenheter har egen balkong. Modern tvättstuga finns i källarplanet i hus 41. Mellan hus 41-43 finns ett miljöhus till återvinning av tidningar. Avlämning av hushållssopor görs i separata behållare placerade i nära anslutning till varje husentré.

Fastigheternas uppvärmning sker med bergvärmeanläggning som är placerade i varje huskropp.

I föreningens fem hus finns 117 st lägenheter, varav 111 (110) st bostadsrätter och 6 (7) st hyresrätter. Den totala ytan för lägenheterna är 7 075 m² och uthyrningsbar lokalyta är 244 m² (föregående år 138m²) fördelade på 5 (3) lokaler.

En lokal i 41:an finns för styrelsearbetet. Dessutom finns 4 st garage. Tomtmarken omfattar 8 551 m².

Föreningsmedlemmar hade tillgång till uthyrningsrum för tillfälliga gäster. Rummet har haft 42 (föregående år 96) gästnätter. Besöksfrekvensen har varit mycket låg varför gästrummet upphört vid årsskiftet 2011.

Lägenheterna upplåtna med bostadsrätt har en avgift i genomsnitt på 507 kr/m² och år.

Hyreslägenheter betingar en genomsnittlig hyra på ca 955 kr/ m² och år (föregående år 945 kr).

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

Lokalerna är uthyrda till följande verksamhet:

Kontorsverksamhet	lokal	70 m ² , hus 37 med löptid tom 30 september 2012.
Lager	lokal	15 m ² , hus 37 med löptid tom 30 september 2012.
Friskvårdsverksamhet	lokal	76 m ² hus 39 med löptid tom 30 september 2011.
Kontorsverksamhet	lokal	30 m ² , hus 41 med löptid tom 30 september 2012.
Kontorsverksamhet	lokal	53 m ² , hus 43 med 1-årsavtal per 31 maj.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Basutbudet hos kabelTV leverantören Com Hem ingår i årsavgiften. Bredband och telefoni tecknas av de boende i egna avtal med Com Hem.

Kameral och teknisk förvaltning är from 1 juli-09 upphandlade i avtal med Trönberg & Co Förvaltnings AB.

Investeringar, reparationer och löpande underhåll

Föreningen har en löpande 5-årig renoveringsplan, som dels syftar till att åtgärda de brister som finns, dels kommer att leda till en standardhöjning. Planen skall också möjliggöra att föreningen kan uppfylla de nya lagar och bestämmelser som kan komma att träda ikraft.

Prognosen är ett underhållsbehov på ca 2,5 mkr inom den närmaste 5-årsperioden.

0
A

I denna 5-årsplan har under året målning av samtliga vindar gjorts för 153 tkr.
Samtliga källarplan är ommålade, gamla elkablar borttagna och nya lysrör monterade till en kostnad av 698 tkr.
Underhållsarbeten enligt plan har skett i hyreslägenheter och hyreslokaler med 28 tkr.
Tre nya cykelställ/ hus har införskaffats och hussocklar vid 37:an har målats.
Anläggningsarbeten har skett vid 37:an till investeringskostnad av 123 tkr.
Till reparationer och renoveringar har medel från yttre fonden med motsvarande belopp inanspråktagits.

År 2011 sker anläggningsarbeten utanför 39:an.
Balkongräcken och dito plåtar kommer att renoveras där behov föreligger.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

1999-2000 Stambyte och renovering av badrum, nybyggnation av tvättstuga i 41:an
2000-2002 Ny elledning till samtliga lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen
2001-2002 Trapphusens väggar och tak målades
2002 Renovering av samtliga hissar enligt EU-standard krav
2002 Ventilationen uppgraderades och ny utomhusbelysning vid gångstigarna
2005 Bergvärmeanläggning installeras i samtliga fem hus
2005 Renovering och målning av samtliga köksfönster samt byte till energisnåla tvåglasrutor
2005 Tio nya sopskåp för hushållsopors insamling placeras ut, sopnedkastan stängs
2005-2006 Omläggning av belysning på vindarna
2009 Målning och renovering av samtliga entréportar samt vindsfönster
2009 Två tvättmaskiner och båda torktumlarna bytts ut mot nya mer energisnåla modeller.
2009 Stenarbeten, omläggning av stentrappor, nya handräcken utanför 41:an och 43:an

Myndighetskrav

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som utfördes under vecka 43 år-09 blev ej godkänd p.g.a att frånluftsflödena är för låga. Inreglering samt rensning av kanaler i kök och badrum kommer att ske år 2011.
Brandsyns kontroll görs fortlöpande varje kvartal och ingår i ordinarie fastighetsskötselavtal.

Under år 2008 genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Resultatet gav förslag på flera energibesparande åtgärder vilka återfinns i budget och underhållsplan. År 2010 genomfördes en översyn och optimering av värmesystemet.

Föreningen har tilldelat varje lägenhet ett ID-nummer som inlämnades år 2009 till Lantmäteriets nationella lägenhetsregister. Detta ID-nummer ska användas endast i folkbokföringsärenden. Vi alla andra tillfällen gäller bostadsrättens nuvarande lägenhetsnummer.

Jämförelsetal	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta	1,9%	1,903 %	4,552 %
Fastighetslån / m2 bostadsyta, kr	2 968	3 194	3 788
Fastigheternas belåningsgrad beräknat på taxeringsvärdet	24,3%	33,7 %	40,0 %
El-och värmekostnad / m2 uppvärmd yta, kr	220	157	153

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas. Föreningen har mycket god likviditet. Årsavgifterna har inte höjts sedan föreningens första verksamhetsår.

En av föreningens hyreslägenheter har upplåtits till bostadsrätt under året och inbringade netto 1 777 tkr efter upplåtelsekostnader på 183 tkr.

Likviden har används till en extra amortering på lånen med 1 600 tkr. Resterande medel kommer att användas till underhåll och förbättringar av byggnaderna.

Förslag till disposition av föreningens resultat.

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Ingående balanserat resultat	-350 291
Årets resultat	-1 377 944
Till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna har överförts	-259 400
Fond för yttre underhåll har ianspråkats med	1 054 622
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-933 013

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överföres -933 013

Resultatet av föreningens verksamhet 2010 samt dess ekonomiska ställning per 2010-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

0
a

RESULTATRÄKNING		2010	2009
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		3 399 542	3 353 794
Hyror, hyreslägenheter		353 652	436 312
Hyror lokaler		173 020	146 983
Hyror garage		42 000	42 000
Övriga intäkter, inkl gästnätter		10 435	30 240
S:a rörelseintäkter		3 978 649	4 009 329
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & förvaltningskostnader	1	-3 181 041	-2 458 666
Reparationer och periodiskt underhåll	2	-1 054 622	-268 538
Avskrivningar	3,4,5	-698 342	-688 586
S:a rörelsekostnader		-4 934 005	-3 415 790
Rörelseresultat före finansiella poster		-955 356	593 539
Finansiella poster			
Intäktsräntor		2 240	9 396
Utdelningar, kapitalvinster		5 487	0
Räntekostnader, fastighetslån		-421 734	-510 053
Övrigt finansiellt netto		-7 045	-5 064
S:a finansiella poster		-421 052	-505 721
Resultat efter finansiella poster och före skatt		-1 376 408	87 818
Årets inkomstskatt		-1 536	-2 631
ÅRETS RESULTAT		-1 377 944	85 187

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	Not		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3,4	70 566 323	70 943 724
Maskiner & inventarier	5	127 103	144 919
<i>S:a materiella anläggningstillgångar</i>		<i>70 693 426</i>	<i>71 088 643</i>
S:a anläggningstillgångar		70 693 426	71 088 643
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		23 113	7 786
Skattefordran	12	21 775	0
Förutbet kostn/upplupna intäkter		10 145	29 163
S:a kortfristiga fordringar		55 033	36 949
Kortfristig placering			
Swedbank	6	1 410 123	1 401 974
S:a kortfristig placering		1 410 123	1 401 974
Kassa och bank		487 262	944 251
S:a omsättningstillgångar		1 952 418	2 383 174
S:A TILLGÅNGAR		72 645 844	73 471 817

		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Grundinsatser	8	53 905 314	53 508 956
Upplåtelseavgifter	8	-3 562 802	-4 943 496
Fond för yttre underhåll	9	1 181 595	1 976 817
S:a bundet eget kapital		51 524 107	50 542 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		444 931	-435 478
Årets resultat		-1 377 944	85 187
S:a fritt eget kapital		-933 013	-350 291
S:a eget kapital		50 591 094	50 191 986
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	21 000 000	22 600 000
S:a långfristiga skulder		21 000 000	22 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	155 551	31 677
Skatteskulder	12	0	12 170
Övriga kortfristiga skulder		6 970	5 200
Förutbetalda hyror/årsavgifter		473 203	331 577
Upplupna kostnader	13	419 026	299 207
S:a kortfristiga skulder		1 054 750	679 831
S:a skulder		22 054 750	23 279 831
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 645 844	73 471 817
STÄLLDA PANTER mm			
Fastighetsinteckningar Swedbank		30 000 000	30 000 000
Ej utnyttjade fastighetsinteckningar			
I eget förvar		11 760 000	11 760 000
Förvaras i ägararkivet, Lantmäteriet		10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har används som föregående år.

Bergvärmeanläggningen redovisas som teknisk anläggning inom byggnad from år 2009.

Nybyggda miljöhuset är omfört från teknisk anläggning till egen byggnad from år 2009.

Tvättstugan är omfört från teknisk anläggning till del av byggnad from år 2009.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet och nominella värden om inte annat angetts.

Fordringar upptas till det belopp, som de efter individuell bedömning beräknas bli betalda.

Avsättning till yttre fond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivning på byggnaders anskaffningsvärdet har gjorts med 1% per år.

Avskrivning ny-till-ombyggnader, övriga har gjorts med 2% per år.

Avskrivning på ny-till- ombyggnad av tvättstuga har gjorts med 5% per år.

Avskrivning på nybyggnad av miljöhus resp bergvärmeanläggning har gjorts med 5% per år

Avskrivning på maskiner och inventarier har skett enligt plan med 10% resp. 20% per år.

Avskrivning på markanläggning har gjorts enligt plan med 5% .

Upplysningar till enskilda poster	2010	2009
Not 1; Driftkostnader		
El, belysning& uppvärmning	1 608 956	1 147 174
Vatten & avlopp	135 824	107 388
Renhållning, hushållsopor	104 791	80 467
<i>S:a taxebundna driftkostnader</i>	<i>1 849 571</i>	<i>1 335 029</i>
Extra renhållning, tidningsreturer	5 352	15 686
Kabel-TV avgifter	25 393	24 868
Tvättstugan, underhåll, service	18 301	11 530
Hisskostnader, underhåll, service	23 682	74 162
Fastighetsstädning	113 244	113 244
Fastighetsskötsel & tillsyn, from 1/7-09	72 000	36 000
Värmeanläggningsservice	111 723	88 623
Service & jouravtal	4 873	4 720
<i>S:a avtalsbundna driftkostnader</i>	<i>374 568</i>	<i>368 833</i>
Ventilationsservice och OVK-besiktning	55 624	61 575
Löpande fastighetsunderhåll	107 347	62 082
Trädgård, gården	34 602	29 771
Snöröjning, sandning	30 151	24 588
Fastighetsägarna Stockholm, medlemskap	10 937	12 033
<i>S:a löpande fastighetsunderhåll</i>	<i>238 661</i>	<i>190 049</i>
Förvaltningsarvode, tekniskt & kameralt, from 1/7-09	310 000	106 561
Adminstration & bokföringskostnader, tom 30/6-09	0	62 606
Personal- och styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	141 045	140 225
Förenings- och styrelsekostnader	15 283	15 200
Försäkringspremie	47 054	43 057
Revisionskostnader	23 875	19 625
Övriga administrativa kostnader	15 065	11 797
<i>S:a förvaltningskostnader</i>	<i>552 322</i>	<i>399 071</i>
Fastighetsskatt& kommunal fastighetsavgift	165 919	165 684
S:a drift & förvaltningskostnader	3 181 041	2 458 666

Not 2; Reparationer och periodiserat underhåll

Målningsarbeten i alla källare, nya lysrör	697 722	0
Utvändig målning av samtliga vindsfönster	0	43 325
Renovering och målning av alla entrépartier	0	136 812
Målning på fem vindar	153 525	0
Underhåll i hyreslägenheter & lokaler	28 409	20 913
Handledare utanför 41 och 43	48 355	0
Kompletteringar och justeringar bergvärmeanläggningen	26 250	67 488
Nya cykelställ, 3/cykelrum	20 775	0
Målning av hussocklar vid hus 37	20 775	0
Övriga reparationer och planerat underhåll	58 811	0
S:a reparationer och periodiserat underhåll	1 054 622	268 538

2010-12-31

2009-12-31

Not 3; Byggnader och mark

Anskaffningsvärde byggnader

Vid årets början	<u>56 367 391</u>	<u>56 367 391</u>
<i>Utgående ack. Anskaffningsvärde</i>	56 367 391	56 367 391
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 073 081	-4 509 405
Årets avskrivningar enligt plan, 1%	<u>-563 676</u>	<u>-563 676</u>
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-5 636 757	-5 073 081
Bokfört restvärde byggnader	50 730 634	51 294 310

Anskaffningsvärd ny-till-ombyggnad, övrigt

Årets anskaffning, kontorslokal	<u>180 000</u>	0
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	180 000	0
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan, 2%	<u>-3 600</u>	0
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-3 600	0
Bokfört restvärde ny-till-ombyggnad, övrigt	176 400	0

Anskaffningsvärde tvättstuga

Vid årets början	<u>253 600</u>	<u>253 600</u>
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	253 600	253 600
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-139 512	-126 828
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-12 684</u>	<u>-12 684</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-152 196	-139 512
Bokfört restvärde tvättstuga	101 404	114 088

Anskaffningsvärde miljöhus

Vid årets början	<u>153 388</u>	<u>153 388</u>
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	153 388	153 388
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-33 868	-26 199
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-7 669</u>	<u>-7 669</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-41 537	-33 868
Bokfört restvärde miljöhus	111 851	119 520

	20010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärde bergvärmeanläggning		
Vid årets början	<u>1 537 500</u>	<u>1 537 500</u>
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	1 537 500	1 537 500
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-326 706	-249 834
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-76 872</u>	<u>-76 872</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-403 578	-326 706
Bokfört restvärde bergvärmeanläggning	1 133 922	1 210 794
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	52 254 211	52 738 712
 Not 4; Markanläggning		
Anskaffningsvärde markanläggning		
Vid årets början	197 450	104 000
Årets anläggningar, vid port 37 (41,43 år-09)	<u>123 125</u>	<u>93 450</u>
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	320 575	197 450
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-27 622	-17 753
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-16 025</u>	<u>-9 869</u>
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-43 647	-27 622
Bokfört restvärde markanläggning vid årets slut	276 928	169 828
 Mark	18 035 184	18 035 184
Planenl. restvärde byggnader och mark vid årets slut	70 566 323	70 943 724
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 112 000	41 700 000
Taxeringsvärde mark	37 339 000	25 283 000
S:a taxeringsvärde	86 451 000	66 983 000
Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande;		
Bostäder	84 800 000	65 297 000
Lokaler	1 651 000	1 686 000
 Not 5; Maskiner & inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	425 868	264 848
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>161 020</u>
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	425 868	425 868
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-280 949	-263 133
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-17 816</u>	<u>-17 816</u>
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-298 765	-280 949
Bokfört värde maskiner & inventarier	127 103	144 919
 Not 6; Kortfristig placering		
Swedbank placeringskonto	708 094	5 432
Swedbank Robur International SICA	702 029	1 396 542
S:a kassa och bank	1 410 123	1 401 974

		2010-12-31	2009-12-31
Not 7; Eget kapital	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets utgång	förändring	årets ingång
Insatskapital	53 905 314	396 358	53 508 956
Upplåtelseavgifter	-3 562 802	1 380 694	-4 943 496
Fond för yttre underhåll	1 181 595	-795 222	1 976 817
Balanserat resultat	444 931	880 409	-435 478
Föregående års resultat	0	-85 187	85 187
Årets resultat	-1 377 944	-1 377 944	0
Summa Eget kapital	50 591 094	399 108	50 191 986
Not 8; Insatskapital			
Ingående grundavgifter		53 508 956	52 267 071
Nyupplåtelse under året		396 358	1 241 885
S:a insatskapital		53 905 314	53 508 956
Upplåtelseavgifter			
Ingående upplåtelseavgifter		-4 943 496	-8 557 111
Nyupplåtelser under året		1 380 694	3 613 615
S:a upplåtelseavgifter		-3 562 802	-4 943 496
Not 9; Fond för yttre underhåll			
Ingående fond för yttre underhåll		1 976 817	2 076 253
Årets reservering till bundet eget kapital		259 400	169 102
Ianspråktagande av fondmedel		-1 054 622	-268 538
S:a fond för yttre underhåll		1 181 595	1 976 817
Not 10; Fastighetslån			
Swedbank 3-mån bunden ränta fn 2,31%		7 000 000	21 000 000
Swedbank bunden ränta ffd 130326 fn 2,65 %		7 000 000	0
Swedbank bunden ränta ffd 150325 fn 3,44 %		7 000 000	0
Swedbank, rörlig ränta		0	1 600 000
S:a fastighetslån		21 000 000	22 600 000
varav kortfristig del, amorteras nästkommande år		0	0
varav förfaller senare än 5 år		21 000 000	22 600 000
Not 11; Leverantörsskulder			
Kraft& Kultur AB, eldrift		127 655	0
LK städ Hb		0	9 437
Lidingö Hushållstjänst AB		2 790	0
Otis AB, hissar		6 643	0
Energibevakning AB, fastighetsskötsel		0	6 000
Sita AB, tidningshämtning		446	0
Bröderna Anderssons Glasmästeri AB		1 700	0
Bröderna Persons Mekaniska Verkstad AB		10 012	15 600
Trönberg & Co, Förvaltning AB		4 500	0
Övriga leverantörsskulder		1 805	640
S:a leverantörsskulder		155 551	31 677

	2010-12-31	2009-12-31
Not 12; Skatteskulder		
Utdelningar & reavinst	5 487	9 396
Beskattningsbar förvärvsinkomst,	5 487	9 396
Statlig inkomstskatt	1 536	2 631
Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift		
Bostäder, 1 277 kr/lägenhet (föregående år 1 272 kr)	149 409	148 824
Lokaler, 1% x tax.värdet 1 651 000 kr	16 510	16 860
S:a fastighetsskatter	165 919	165 684
S:a skatter	167 455	168 315
Betalda prel.skatter	-159 357	-154 201
Skattekonto saldo, tillgodo	-32 504	-10 262
Kvarstående skatteskuld föregående år	2 631	8 318
S:a skattefodran/skulder	-21 775	12 170
Not 13; Upplupna kostn/ förutbet. intäkter		
Upplupen ränta Swedbank	55 545	24 957
Fortum Markets AB, elnät	47 707	179 281
Kraft& Kultur AB, eldrift	183 334	0
Lidingö Stad, vatten, sopor	48 624	35 705
SITA AB, tidningsreturer	446	429
Lidingö Byggkonsult AB	7 969	2 813
LK Ståd Hb	9 437	9 437
Energibevakning AB, fastighetsskötsel	7 888	8 028
Lagerbäck AB, snöröjning	24 431	0
Trönnberg & Co förvaltnings AB	0	625
Franks Kylindustri AB	3 378	0
Otis hissar AB	0	6 642
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	9 551	13 176
Reserverat revision	20 000	18 000
Övriga upplupna kostnader	716	114
S:a upplupna kostn/förutbet intäkter	419 026	299 207

Lidingö den 27/14 2011

Ulf Lindén

Anders Svensson

Tom Nyström

Mikael Holz

Mary Ljungström

Jan Aldebring

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5/5 2011

Åsa Thelin, auktoriserad revisor

Petra Lundberg, lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Torsborg 3

org nr: 716419-8579

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Brf Torsborg 3** för år **2010**. 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 räkenskapshandlingarna. 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

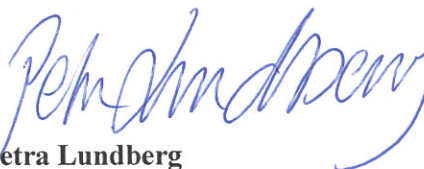
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 5/5 2011



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor



Petra Lundberg