

BRF Torsborg 3

org nr 716419-8579

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012



Nyrenoverade balkonger, Torsviksvägen 41, Lidingö

Årsredovisningen omfattar

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

ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår omfattande perioden 2012-01-01 -- 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

	<u>1 jan- 22 maj</u>	<u>23 maj-31 dec</u>	
ordförande	Ulf Lindén	Ulf Lindén	till år -14
sekreterare	Mary Ljungström	Erik Melander	till år-14
ledamot	Tom Nyström	Tom Nyström	till år -13
ledamot	Anders Svensson	Anders Svensson	till år-14
ledamot	Jan Aldebring	Jan Aldebring	till år -13
ledamot	Ralph Långström	Ralph Långström	till år -13

Till revisorer valdes Åsa Thelin, auktoriserad revisor, Marzars-SET revisionsbyrå AB och lekmannarevisorer Johanna Remstrand.

Till valberedning nyvaldes Ann-Charlotte Schyldt.

Till styrelsen och lekmannarevisorer anslog stämman arvoden på sammanlagt 125 000 kr.

Föreningens tecknas, förutom av hela 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 22 maj i Ansgarskyrkans lokaler med 36 röster varav 1 via fullmakt.

I anslutning till stämman hölls en frågestund med aktuella ärenden.

Till stämman var inlämnande en motion:

Motion om förbättring av värmen i husen. Stämman beslöt att en arbetsgrupp bildas för att undersöka förslag på nya möjligheter att reducera värmekostnader.

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda styrelsemöten. Föreningen har inga anställda. Föreningen har vår- och höstarbetsdagar då det förväntas att samtliga medlemmar ska delta. Då utförs enklare underhållsarbeten under trevliga former. Detta för att hålla drift- och underhållskostnader nere. Årets två städdagar har engagerat ca 40 personer på våren och ca 20 personer vid höststädningen.

Föreningen har engagerat sig i upprop till Lidingö stad om fartsänkning till 30 km/tim samt enkelriktning av Torsvikssvängen. From år 2012 är hela Torsvikssvängen enkelriktad i medsols riktning.

En hyreslägenhet på 71,7 m2 har upplåtits med bostadsrätt i befintligt skick till priset 43 236 kr/ m2.

Upplåtelsen skedde med tillträde 1 november.

Under året har 13(föregående år 9) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig överlåtelsesumma av 44226 kr/ m2 vilket är en ökning med 7% jämfört med föregående år.

Styrelsen har beviljat ett tillstånd till andrahandsuthyrning under året samt gett avslag på tre ansökningar.

Föreningen har en egen hemsida: www.torsborg3.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 och med avsikt att återkomma till bostaden.

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.

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 källarvåningar. I varje huskropp finns källarförråd och cykelrum. 96 lägenheter har egen balkong. Modern tvättstuga finns i källarplanet i hus 41. Mellan hus 41-43 finns en mindre bod som nyttjas till föreningens redskap. Avlämning av hushållssopor görs i separata behållare placerade i nära anslutning till varje husentré. Tidningskärl med lock finns utomhus vid hus nr 35 och 41. Fastigheternas uppvärmning sker med bergvärmeanläggning som är placerade i varje huskropp. Ventilation sker med frånluftssystem.

I föreningens fem hus finns 117 st lägenheter, varav 114 (113) st bostadsrätter och 3 (4) st hyresrätter. Hyreslägenheternas genomsnittliga hyra vid årsskiftet är 984 kr/m². Bostadsrätternas årsavgift är 507 kr/m². Den totala ytan för lägenheterna är 7 082 m². Uthyrningsbar lokalyta är 244 m² fördelade på 5 lokaler varav ett utrymme i 41:an har nyttjats till föreningsarbete. Från januari 2013 kommer styrelsens arbetsrum återigen att finnas i 39:an. Dessutom finns 4 st garage. Tomtmarken omfattar 8 551 m².

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:

Tandläkarepraktik	lokal 70 m ² hus 37 med löptid tom 30 september 2015.
Lagerlokal	lokal 15 m ² hus 37 med löptid tom 30 september 2015.
Styrelselokal	lokal 76 m ² hus 41 från 1 januari 2013.
Kontorsverksamhet	lokal 30 m ² hus 41 med löptid tom 31 december 2014.
Kontorslokal	lokal 53 m ² hus 43 med 1 årsavtal per 31 maj.

Från 1 februari 2012 är fastigheten och styrelsens arbete försäkrat hos Stockholm Stads Brandkontor. 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.

Teknisk och kameral förvaltningskompetens är knuten till föreningen genom avtal med Trönberg & Co.

Investeringar, reparationer och löpande underhåll

Föreningen har en 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.

Två nya tvättmaskiner har införskaffats till tvättstugan till investeringskostnad av 81 tkr.
Ny branddörr har monterats till ett källareförråd för kostnad 11 tkr.

Samtliga 48 balkonger i 41:an och 43:an har åtgärdats. Arbetet har omfattat bortbilning av klinkers och målning av räcken och plåtar samt lagning av balkongernas undersidor. Kostnaden blev 1 722 tkr
Till reparationer och renoveringar har medel från yttre fonden ianspråktagits.

År 2013 kommer balkonger i hus 35, 37 och 39 att åtgärdas samt byte av samtliga armaturer till energisnåla led-lampor i allmänna utrymmen.

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, sopnedkassen stängs
2007	Utredning om balkongernas status. Ingen åtgärd nödvändig av säkerhetsskäl inom de närmaste åren
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
2010	Målning och nya lysrör på samtliga vindar och källarplan
2010	Mark- och anläggningsarbeten färdigställt utanför 37:an
2011	Mark- och anläggningsarbeten färdigställt utanför 39:an. Kontorsrum iordningställt i källarplan 41:an
2011	Rensning och inreglering av kanaler i kök och badrummen

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd och godkänd år 2011.
Brandsynskontroll görs fortlöpande varje kvartal och ingår i ordinarie fastighetsskötselavtal.
Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar.
Under år 2008 genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Resultatet gav förslag på flera energi-besparande åtgärder vilka återfinns budget och underhållsplan.

Föreningen har tilldelat varje lägenhet ett ID-adressnummer som inlämnades år 2009 till Lantmäteriets nationella lägenhetsregister. Detta ID-nummer ska användas endast i folkbokföringsärenden. Vid alla andra tillfällen gäller bostadsrättens nuvarande objektsnummer som återfinns på månadsavin.

Jämförelsetal	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta	3,0%	3,0%	1,9 %	1,9%
Fastighetslån / m2 bostadsyta, kr	2 513	2 685	2 968	3 194
Fastigheternas belåningsgrad/ taxeringsvärde	20%	21,0%	24,3%	33,7%
El-och värmekostnad / m2 uppvärmd yta, kr	193	179	220	157

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas. Föreningen har mycket god likviditet. Åravgifterna har varit oförändrade sedan 2001 då den sänktes med 5%. För att kompensera tidigare förluster och allmänna prishöjningar höjs årsavgiften med 8% from 1 januari 2014.

En vakant hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt 1 november för 3 100 tkr och inbringade netto 3 001 tkr efter upplåtelsekostnader på 99 tkr.

Likviden har används till en extra amortering på lånen med 1 200 tkr.

2 mkr har placerats på ett fasträntekonto som ger bättre ränta. Dessa pengar ska användas till kommande underhåll och förbättringar av byggnaderna.

Förslag till disposition av föreningens resultat.

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-2 007 275
Ingående balanserat resultat	-1 442 163
Till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna har överförts	-259 400
Fond för yttre underhåll har ianspråkats med	1 365 000
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 343 838
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överföres i ny räkning	-2 343 838

Resultatet av föreningens verksamhet 2012 samt dess ekonomiska ställning per 2012-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		3 457 675	3 418 398
Hyror, hyreslägenheter		241 430	316 975
Hyror lokaler		243 569	237 641
Hyror garage		50 400	42 000
Övriga intäkter		8 605	7 315
S:a rörelseintäkter		4 001 679	4 022 329
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & förvaltningskostnader	1	-3 001 210	-2 924 655
Reparationer och periodiskt underhåll	2	-1 752 656	-334 756
Avskrivningar	3,4,5	-726 407	-714 693
S:a rörelsekostnader		-5 480 273	-3 974 104
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 478 594	48 225
Finansiella poster			
Intäktsräntor, skattefria		32 815	11 188
Utdelningar & reavinster, skattepliktiga		31 875	0
Räntekostnader, fastighetslån		-578 025	-637 659
Övrigt finansiellt netto		-6 963	-6 260
S:a finansiella poster		-520 298	-632 731
Resultat efter finansiella poster och före skatt		-1 998 892	-584 506
Årets inkomstskatt, endast på kapitalvinster		-8 383	0
ÅRETS RESULTAT		-2 007 275	-584 506

Fotnot:

Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdisposition

Årets resultat enligt resultaträkning ovan	-2 007 275	-584 506
Till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har överförts	-259 400	-259 400
Ianspråktagande av yttre fond	1 365 000	334 756
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-901 675	-509 150

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3,4	69 580 608	70 280 913
Maskiner & inventarier	5	177 238	112 715
<i>S:a materiella anläggningstillgångar</i>		69 757 846	70 393 628
S:a anläggningstillgångar		69 757 846	70 393 628
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		45 683	35 574
Skattefordran	13	7 657	23 226
Förutbet kostn/upplupna intäkter	6	68 491	20 208
S:a kortfristiga fordringar		121 831	79 008
Kortfristig placering			
Swedbank	7	2 826 633	2 557 319
S:a kortfristig placering			
Kassa och bank		520 267	382 157
S:a omsättningstillgångar		642 098	461 165
S:A TILLGÅNGAR		73 226 577	73 412 112

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	8		
Bundet eget kapital			
Grundinsatser	9	55 175 024	54 608 311
Upplåtelseavgifter	9	1 546 621	-887 332
Fond för yttre underhåll	10	639	1 106 239
S:a bundet eget kapital		56 722 284	54 827 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-336 563	-857 657
Årets resultat		-2 007 275	-584 506
S:a fritt eget kapital		-2 343 838	-1 442 163
S:a eget kapital		54 378 446	53 385 055
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	17 800 000	19 000 000
S:a långfristiga skulder		17 800 000	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	12	244 305	238 865
Skatteskulder	13	0	0
Övriga kortfristiga skulder		38 523	5 645
Förutbetalda hyror/årsavgifter		368 061	434 990
Upplupna kostnader	14	397 242	347 557
S:a kortfristiga skulder		1 048 131	1 027 057
S:a skulder		18 848 131	20 027 057
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 226 577	73 412 112
STÄLLDA PANTER mm			
Fastighetsinteckningar Swedbank		30 000 000	30 000 000
Ej utnyttjade fastighetsinteckningar			
I eget förvar		0	0
Förvaras i ägararkivet Lantmäteriet		21 760 000	21 760 000
S:a ställda panter		51 760 000	51 760 000
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	2012	2011
Not 1; Driftkostnader		
El, belysning& uppvärmning, bergvärme	1 414 252	1 312 169
Vatten & avlopp	120 032	140 739
Sotning, brandskyddstillsyn	10 882	0
Renhållning, hushållsopor	133 688	112 370
<i>S:a taxebundna driftkostnader</i>	<i>1 678 854</i>	<i>1 565 278</i>
Extra renhållning, tidningsreturer, grovsopor	21 797	5 352
Kabel-TV avgifter	26 623	25 997
Tvättstugan, underhåll, service	10 334	9 234
Hisskostnader, underhåll, service	55 872	84 044
Fastighetsstädning	126 710	116 643
Fastighetsskötsel & tillsyn	74 160	72 000
Värmeanläggningsservice	65 652	98 263
Jouravtal	5 050	4 926
<i>S:a avtalsbundna driftkostnader</i>	<i>386 198</i>	<i>416 459</i>
Ventilationsservice och OVK-besiktning	0	15 825
Löpande fastighetsunderhåll	70 561	64 169
Trädgård, gården	45 212	46 801
Snöröjning, sandning	44 955	71 006
Fastighetsägarna Stockholm, medlemskap	10 937	10 937
<i>S:a löpande fastighetsunderhåll</i>	<i>171 665</i>	<i>208 738</i>
Förvaltningsarvode, tekniskt & kameralt	323 876	314 752
Personal- och styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	165 735	152 702
Förenings- och styrelsekostnader	15 985	8 923
Försäkringspremie	47 927	48 486
Revisionskostnader	21 250	22 500
Övriga administrativa kostnader	13 505	17 973
<i>S:a förvaltningskostnader</i>	<i>588 278</i>	<i>565 336</i>
Fastighetsskatt& kommunal fastighetsavgift	12 176 215	168 844
S:a drift & förvaltningskostnader	3 001 210	2 924 655

	2012	2011
Not 2; Reparationer och periodiserat underhåll		
Målning av yttertak	0	94 688
Balkongrenoveringar, 41:an, 43:an	1 741 406	0
OVK-besiktning med åtgärder	0	225 068
Branddörr, källareförråd	11 250	0
Kompletteringar och justeringar bergvärmeanläggningen	0	15 000
S:a reparationer och periodiserat underhåll	1 752 656	334 756

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3; Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnader, år 1999		
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	-6 200 433	-5 636 757
Årets avskrivningar enligt plan, 1%	<u>-563 676</u>	<u>-563 676</u>
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-6 764 109	-6 200 433
Bokfört restvärde byggnader	49 603 282	50 166 958

Anskaffningsvärd ny-till-ombyggnad, övrigt		
Vid årets början (lokal 41:an)	212 300	180 000
Årets anskaffning, (år-11,kontorslokal 41:an)	<u>0</u>	<u>32 300</u>
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	212 300	212 300
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-7 846	-3 600
Årets avskrivningar enligt plan, 2%	<u>-4 246</u>	<u>-4 246</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-12 092	-7 846
Bokfört restvärde ny-till-ombyggnad, övrigt	200 208	204 454

Anskaffningsvärde tvättstuga, år 1999		
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	-164 880	-152 196
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-12 684</u>	<u>-12 684</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-177 564	-164 880
Bokfört restvärde tvättstuga	76 036	88 720

Anskaffningsvärde miljöhus/ redskapsbod, år 2005		
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	-49 206	-41 537
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-7 669</u>	<u>-7 669</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-56 875	-49 206
Bokfört restvärde miljöhus/ redskapsbod	96 513	104 182

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärde bergvärmeanläggning, år 2005		
Vid årets början	1 537 500	1 537 500
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	1 537 500	1 537 500
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-480 450	-403 578
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	-76 872	-76 872
<i>Utgående avskrivningar</i>	-557 322	-480 450
Bokfört restvärde bergvärmeanläggning	980 178	1 057 050
Planenligt restvärde byggnader	50 956 217	51 621 364
 Not 4; Markanläggning		
Anskaffningsvärde markanläggning, år 2005-2011		
Vid årets början	703 170	320 575
Årets anläggning,(år-11: asfaltsarbeten, övrigt)	0	110 625
Årets anläggningar,(år-11: port 39) (37, 41,43 år-10)	0	271 970
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	703 170	703 170
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-78 805	-43 647
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	-35 158	-35 158
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-113 963	-78 805
Bokfört restvärde markanläggning	589 207	624 365
Mark	18 035 184	18 035 184
Planenl. restvärde byggnader och mark	69 580 608	70 280 913
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 112 000	49 112 000
Taxeringsvärde mark	37 339 000	37 339 000
S:a taxeringsvärde	86 451 000	86 451 000
Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande;		
Bostäder	84 800 000	84 800 000
Lokaler	1 651 000	1 651 000
 Not 5; Maskiner & inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	425 868	425 868
Årets anskaffningar,snöslunga, två tvättmaskiner	90 625	0
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	516 493	425 868
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-313 153	-298 765
Årets avskrivningar enligt plan	-26 102	-14 388
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-339 255	-313 153
Bokfört värde maskiner & inventarier	177 238	112 715
 Not 6; Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter		
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor	54 297	4 053
WM Tak & Fasad AB, takskottningsavtal	2 500	2 500
Com Hem	6 678	6 655
Övriga förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	5 016	7 000
S:a förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	68 491	20 208

Not 7; Kortfristig placering	2012-12-31		2011-12-31
Swedbank, specialinlåningskonto	826 633		1 855 290
Swedbank fasträntekonto, 2,15% ffd 130222	2 000 000		0
Swedbank FRN- fond	0		702 029
S:a kortfristig placering	2 826 633		2 557 319
Not 8; Eget kapital	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets utgång	förändring	årets ingång
Insatskapital	55 175 024	566 713	54 608 311
Upplåtelseavgifter	1 546 621	2 433 953	-887 332
Fond för yttre underhåll	639	-1 105 600	1 106 239
Balanserat resultat	-336 563	521 094	-857 657
Föregående års resultat	0	584 506	-584 506
Årets resultat	-2 007 275	-2 007 275	0
Summa Eget kapital	54 378 446	993 391	53 385 055
Not 9; Insatskapital			
Ingående grundavgifter	54 608 311		53 905 314
Nyupplåtelse under året, lgh 2104 (år-11:2302,2603)	566 713		702 997
S:a insatskapital	55 175 024		54 608 311
Upplåtelseavgifter			
Ingående upplåtelseavgifter	-887 332		-3 562 802
Nyupplåtelser under året	2 433 953		2 675 470
S:a upplåtelseavgifter	1 546 621		-887 332
Not 10; Fond för yttre underhåll			
Ingående fond för yttre underhåll	1 106 239		1 181 595
Årets reservering enligt stadgarna	259 400		259 400
Ianspråktagande av fondmedel	-1 365 000		-334 756
S:a fond för yttre underhåll	639		1 106 239
Not 11; Fastighetslån			
Swedbank 3-mån bunden ränta fn 2,81%	3 800 000		5 000 000
Swedbank bunden ränta ffd 130326 fn 2,65 %	7 000 000		7 000 000
Swedbank bunden ränta ffd 150325 fn 3,44 %	7 000 000		7 000 000
S:a fastighetslån	17 800 000		19 000 000
varav kortfristig del, amorteras nästkommande år	0		0
varav förfaller senare än 5 år	17 800 000		19 000 000
Not 12; Leverantörsskulder			
Kraft& Kultur AB, eldrift	98 222		90 435
Fortum el	48 964		43 621
LK städ Hb	10 570		10 570
Stockholms Stads Brandkontor	51 806		0
Francks Kylindustri Sthlm AB, bergvärmeservice	0		9 739
Otis AB, hissar	21 662		6 712
Lagerbäcks Anläggning AB, snöröjning helår	0		44 075
Entema Entr& Service AB, tvättmaskinservice	0		9 234
Bröderna Persons Mekaniska Verkstad AB	0		14 220
Övriga leverantörsskulder	13 081		10 259
S:a leverantörsskulder	244 305		238 865

	2012-12-31	2011-12-31
Not 13; Skatteskulder		
Utdelningar & reavinst	31 875	0
Beskattningsbar förvärvsinkomst,	31 875	0
Statlig inkomstskatt, 26.3%	8 383	0
 Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift		
Bostäder, 1 365 kr/ lägenhet (föregående år 1 302 kr)	159 705	152 334
Lokaler, 1% x tax.värdet 1 651 000 kr	16 510	16 510
S:a fastighetsskatter	176 215	168 844
S:a skatter	184 598	168 844
Betalda prel.skatter	-161 843	-115 391
Skattekonto saldo, tillgodo	-30 412	-30 227
Kvarstående skatteskuld föregående år	0	0
S:a skattefodran	7 657	23 226
 Not 14; Upplupna kostn/ förutbet. intäkter		
Upplupen ränta Swedbank	57 146	64 391
Fortum Markets AB, elnät	65 378	53 507
Kraft& Kultur AB, eldrift	163 156	123 732
Lidingö Stad, vatten, sopor	62 834	76 437
SITA AB, tidningsreturer	488	446
Två Smälningar AB, snöröjning	7 150	0
LK Städ Hb	10 570	0
Energibevakning AB, fastighetsskötsel	6 409	6 000
Lagerbäck AB, snöröjning	0	0
Trönberg & Co förvaltnings AB	0	2 313
Bröderna Person Mekaniska Verkstad AB	1 241	0
Entema Entrprenad & Service AB, tvättstugservice	1 233	0
Reserverat revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	1 637	731
S:a upplupna kostn/förutbet intäkter	397 242	347 557

Lidingö den 17/3 2013

Ulf Lindén

Anders Svensson

Tom Nyström

Jan Aldebring

Erik Melander

Ralph Långström

Vänrevisionsberättelser har avgivits den

Åsa Thelin, auktoriserad revisor

7/5 2013 respektive den 26/4 2013

Johanna Remstrand, lekmannarevisor

Till föreningsstämman i Brf Torsborg 3

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2012 för Brf Torsborg 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen 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.

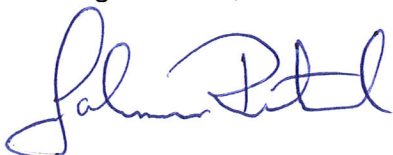
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Lidingö den 26 april 2013



Johanna Remstrand

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Torsborg 3
Org.nr. 716419-8579

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torsborg 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2012 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Torsborg 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2013



Åsa Thelin

Auktoriserad revisor