



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Torsborg 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- 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 att läsa om 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 2015-03-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annika Bondesson	Ordförande	från 2015-12-01 (vice tidigare)
Eva Lindskog	Sekreterare	
Camilla Bouchta	Kassör	Begärt avslut vid stämman
Sam Eklöf	Fastighetsansvarig	
Karin Bille Lyberg	Ledamot	
Magnus Eriksson	Ledamot	
Henric Johansson Lagercrantz	Ledamot	Begärt avslut vid stämman
Erik Melander	Ledamot	Avgick 2015-12-01

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Bondesson, Magnus Eriksson och Eva Lindskog.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Thelin	Ordinarie Extern	Marzars-SET revisionsbyrå AB
Ingrid Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Bibbi Blomgren
Per Carlsson
Git Möller

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORSBORGEN 1	1946	Lidingö
TORSBORGEN 2	1946	Lidingö
TORSBORGEN 3	1946	Lidingö
TORSKLINTEN 1	1946	Lidingö
TORSKLINTEN 2	1946	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Alliansförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 5 flerbostadshus.

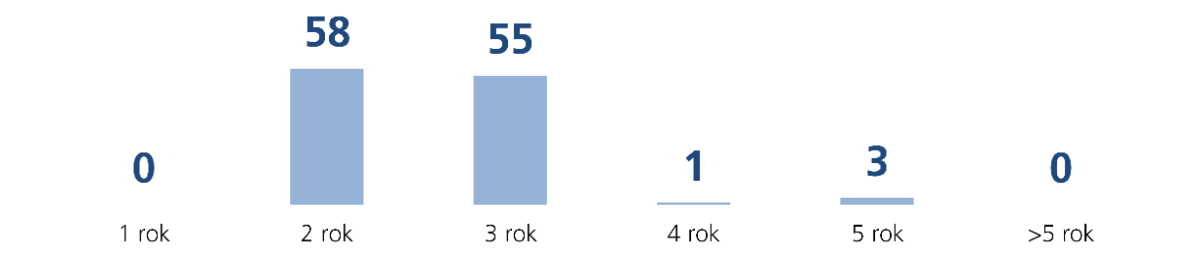
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 383 m², varav 7 080 m² utgör lägenhetsyta och 303 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning enligt registrering:



Under 2015 har en av föreningens lägenheter med 5 rok återställts till tidigare 2 lägenheter, vilket kommer att registreras 2016.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik	70 m ²	2018-09-30
Tandläkarförråd	15 m ²	2018-09-30
Kontorsverksamhet	30 m ²	2017-12-31
Kontorsverksamhet	53 m ²	2016-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av franska balkonger i hus 37 och 39	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 ny energisnåla tvättmaskiner.	2012
Renovering av balkonger i hus 43 och 41.	2012
Montering av brandsläckare och evakueringsskyltar i alla fem hus, 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 av 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
Utförande av stenarbeten, omläggning av stentrappor, nya handräcken utanför hus 41 och 43.	2009
Målning och renovering av samtliga entré-portar samt vindsfönster.	2009
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare till mer energisnåla modeller.	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 sop-skåp för hushållssopor. Stängning av sopnedkassen.	2005
Renovering av samtliga hissar enligt EU-standard krav	2002
Uppgradering av ventilationen och ny utomhusbelysning vid gångstigarna.	2002
Målning av trapphusens väggar o tak	2001 - 2002
Nya elledningar till samtliga lägenheter, trapphus o allmänna utrymmen	2000 - 2002
Stambyte o renovering av badrum	1999 - 2000
Nybyggnation av tvättstuga i hus 41	1999 - 2000
Planerat underhåll	År
Snörasskydd på alla tak	2016
Åtgärdande av värmesystemet	2016
Genomgång och åtgärd av husgrunder	2016 - 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	AB Energibevakning
Snöröjning	Lidingö Snö & Trädgård AB
TV, bredband	Comhem
Elleverans o förbrukningsstatistik	Fortum
Snöröjning av yttertak	MZ Plåt
Hissar	Otis
Tvättstuga	Entema
Underhåll kyl- och värmepumpar	Kylinstallationer Franck AB
Ventilation	CM Ventilation AB
Entremattor	Initial Mattservice
Trappstädning	LK Städ
Brandsäkerhet	Brandexperterna AB
Sophämtning och tidningsinsamling	Sita
All felanmälan inkl jour	SBC

Övrig information

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Torsborg 1,2,2 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-talsstil 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. I hus 35 finns fyra garage. Modern tvättstuga finns i källarplanet i hus 41. Mellan hus 41 och 43 finns en mindre bod som utnyttjas till föreningens redskap. Avlämning av hushållssopor görs i separata behållare placerade i nära anslutning till varje husentré. Tidningsboxar med lock finns utomhus vid hus 35 och 41. Fastigheternas uppvärmning sker med en bergvärmeanläggning som är placerade i varje huskropp. Ventilation sker med frånluftssystem.

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) genomfördes under 2011.

Brandsyns kontroll görs fortlöpande varje kvartal och ingår i ordinarie fastighetsskötsel.

Brandvarnare ska vara monterad i varje lägenhet. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnare fungerar.

Under 2008 genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Resultatet gav förslag på flera energibesparande åtgärder vilka återfinns i budget- och underhållsplan.

Föreningen har tilldelat varje lägenhet ett ID-adressnummer som år 2009 inlämnades till Lantmäteriets nationella lägenhetsregister. En del felaktigheter i nummersättningen har uppdagats och kommer att rättas till löpande. Detta ID-nummer ska endast användas i. folkbokföringsärenden. I övriga sammanhang gäller bostadsrättens objektsnummer som återfinns på månadsavin. Vid byte av ekonomisk förvaltning skedde en ändring av objektsnumren pga IT-tekniska skäl. I de idag använda numren är de tre sista siffrorna lika det ursprungliga objektsnumret.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 209 284
Finansiella intäkter	747
Minskning kortfristiga fordringar	61 762
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	154 616

4 426 409

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 517 017
Finansiella kostnader	219 859
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0

3 736 876

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

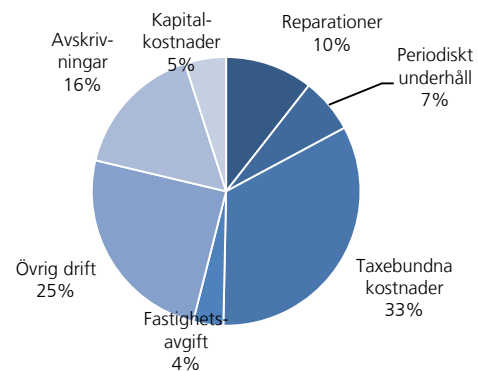
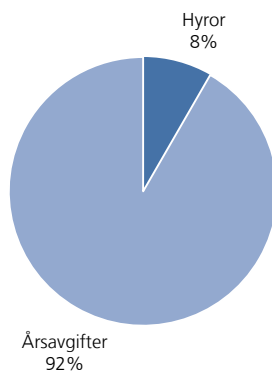
3 420 013

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

689 533

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Parkeringsutredningen: en arbetsgrupp tillsattes under årets första del. På grund av samarbetsproblem mellan två intressegrupper (för- och emot parkeringsanläggningar på föreningens tomter) upplöstes arbetsgruppen.

Besvärande oljud i lägenheter nära värmearläggningarna är nu åtgärdat.

Portarna: En renovering av samtliga fem portar utfördes under året för att underlätta öppnings- och stängningsmekanismen.

Föreningen har bildat en trädgårdsgrupp med minst en representant från varje hus. Karin Bille i styrelsen är sammankallande.

Garagen: Efter en utredning av garagetillgång för medlemmar sades avtalen med de fyra hyresgästerna upp under december 2015. Uppsägningstiden är 9 mån. Ny rutin för utnyttjande av garagen kommer att utarbetas under 2016.

Styrelsen har tecknat nytt avtal gällande snöröjning med Lidingö Snö & Trädgård.

Styrelsen har tecknat nya avtal gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med SBC.

Angående föreningens lokaler i hus 39: styrelsen har beslutat att tills vidare skjuta upp utredningen om alternativt utnyttjande av lokalerna på grund av tidsbrist.

Toaletterna: Under hösten har styrelsen utrett och beslutat att åter meddela medlemmarna att gränsdragningslistan gör gällande att toaletternas funktion är varje medlems ansvar utom vad gäller vattentillförseln som är föreningens ansvar.

Problemen med bergvärmearläggningen är fortfarande omfattande och trots försök att åtgärda dessa har någon varaktig lösning inte kunnat åstadkommas. Styrelsens tekniska kontaktperson har under året återkommande bevakat och justerat anläggningen för att hålla igång systemet. Samtidigt har en behovsutredning för att lösa kända problem genomförts. En kalkyl över kostnader har gjorts och i budget, som fastlades i början av december avsatts medel för upphandlings- och entreprenadkostnader.

Under verksamhetsåret har mycket arbete och tid fått läggas ned på enskilda medlemsärenden. Detta har reducerat tiden för övriga uppgifter, planerade och oplanerade.

Händelser efter året

Under julhelgen tillstötte ytterligare allvarliga problem med utrustningarna som är knutna till bergvärmearläggningarna. Då problemen är nya och inte kommer att lösas genom tidigare planerade insatser som var relaterade till kända problem avbröts pågående förhandling avseende leveranser och entreprenad.

Styrelsen har på grund av dessa händelser beslutat att ta in teknisk konsult från SBCs tekniska förvaltning för att utreda situationen i sin helhet. Arbetet påbörjas under 2016 års första kvartal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	551	548	503
Hyror/m ² hyresrättsyta	691	718	794
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 157	2 157	2 157
Elkostnad/m ² totalyta	167	157	185
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	53	75
Soliditet (%)	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-259	279	-2 691
Nettoomsättning (tkr)	4 187	4 184	3 896

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 080 m² bostäder och 303 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-259 325
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 318 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 455
summa balanserat resultat	-5 840 636

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

291 679
-5 548 957

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 187 284	4 183 792
Övriga rörelseintäkter	Not 2	22 000	0
Summa rörelseintäkter		4 209 284	4 183 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 008 332	-2 240 388
Övriga externa kostnader	Not 4	-367 226	-418 179
Personalkostnader	Not 5	-141 459	-133 359
Avskrivningar	Not 6	-732 481	-726 404
Summa rörelsekostnader		-4 249 498	-3 518 789
RÖRELSERESULTAT		-40 214	665 003
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		747	3 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 859	-388 793
Summa finansiella poster		-219 112	-385 543
ÅRETS RESULTAT		-259 325	279 460

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	67 471 971	68 180 002
Maskiner och inventarier Not 8	93 976	118 425
Summa materiella anläggningstillgångar	67 565 946	68 298 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	67 565 946	68 298 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1	495
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 896 381	40 933
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	53 459	105 567
Summa kortfristiga fordringar	1 949 841	146 994
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 555 404	2 523 222
SBC klientmedel i SHB	0	207 258
Summa kassa och bank	1 555 404	2 730 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 505 245	2 877 474
SUMMA TILLGÅNGAR	71 071 191	71 175 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 115 916	60 115 916
Fond för yttre underhåll	Not 12	826 953	564 498
Summa bundet eget kapital		60 942 869	60 680 414
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 581 311	-5 598 316
Årets resultat		-259 325	279 460
Summa fritt eget kapital		-5 840 636	-5 318 856
SUMMA EGET KAPITAL		55 102 233	55 361 558
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		269 113	207 872
Övriga skulder		9 783	11 749
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	690 063	594 722
Summa kortfristiga skulder		968 959	814 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 071 191	71 175 901
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 809 075	3 809 673
	Hyror bostäder	131 808	131 319
	Hyror lokaler	164 720	176 720
	Hyror garage	51 600	51 390
	Värmeintäkter	4 684	4 684
	Överlåtelse/pantsättning	0	10 002
	Öresutjämning	0	4
	Övrigt	25 397	0
		4 187 284	4 183 792
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	22 000	0
		22 000	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 072	78 528
	Fastighetsskötsel beställning	92 453	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 719	56 875
	Snöröjning/sandning	72 639	42 020
	Städning entreprenad	116 270	126 840
	Städning enligt beställning	8 313	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 876	0
	Hissbesiktning	9 656	0
	Gård	11 851	0
	Serviceavtal	52 931	25 378
	Förbrukningsmateriel	3 912	0
	Störningsjour och larm	7 973	5 489
	Brandskydd	0	7 176
		497 665	342 305
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	39 205	13 300
	Tvättstuga	23 124	0
	Entré/trapphus	61 369	0
	Lås	16 750	0
	VVS	44 877	0
	Värmeanläggning/undercentral	176 271	0
	Ventilation	21 773	0
	Elinstallationer	26 064	0
	Hiss	40 936	36 582
	Fönster	1 812	0
	Mark/gård/utemiljö	18 038	0
		470 219	49 882
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	193 484
	Balkonger/altaner	291 679	0
		291 679	193 484
	Taxebundna kostnader		
	El	1 231 474	1 155 640
	Vatten	155 210	135 087
	Sophämtning/renhållning	96 055	121 081
	Grovsopor	0	5 941
		1 482 739	1 417 749
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 232	49 175
	Kabel-TV	26 688	26 724
		101 920	75 899
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	164 111	161 069
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 008 332	2 240 388

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 100	0
	Tele- och datakommunikation	964	0
	Juridiska åtgärder	52 625	0
	Inkassering avgift/hyra	0	6 251
	Revisionsarvode extern revisor	23 000	30 500
	Föreningskostnader	6 840	25 114
	Styrelseomkostnader	3 529	0
	Förvaltningsarvode	101 489	325 000
	Förvaltningsarvoden övriga	104 750	6 376
	Administration	24 234	7 192
	Konsultarvode	36 824	6 875
	Föreningsavgifter	10 871	10 871
		367 226	418 179

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 175	116 000
	Sociala kostnader	29 284	17 359
		141 459	133 359

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	101 470	101 470
	Markanläggning	42 887	35 159
	Inventarier	24 449	26 101
		732 481	726 404

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 262 533	77 262 533
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 262 533	77 262 533
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 082 531	-8 382 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-708 031	-700 303
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 790 562	-9 082 531
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 471 971	68 180 002
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 035 184	18 035 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 976 000	55 976 000
	Taxeringsvärde mark	44 492 000	44 492 000
		100 468 000	100 468 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 600 000	98 600 000
	Lokaler	1 868 000	1 868 000
		100 468 000	100 468 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-252 524	-226 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 449	-26 101
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-276 973	-252 524
	Redovisat restvärde vid årets slut	93 976	118 425
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	9 752	12 495
	Skattefordran	22 020	25 062
	Klientmedel hos SBC	1 864 609	0
	Fordringar	0	3 376
		1 896 381	40 933

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	25 993	4 226
	Kabel-TV	6 676	6 672
	Serviceavtal	2 500	2 348
	Snöröjning	0	11 063
	Förvaltningsarvode	0	81 250
	Aviavgifter	0	9
	Städning	10 570	0
	Bostadsrätterna Sverige	7 720	0
		53 459	105 568

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	55 762 747	0	0	55 762 747
	Upplåtelseavgifter	4 353 169	0	0	4 353 169
	Fond för yttre underhåll	826 953	262 455	0	564 498
	S:a bundet eget kapital	60 942 869	262 455	0	60 680 414
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-5 581 311	-262 455	279 460	-5 598 316
	Årets resultat	-259 325	-259 325	-279 460	279 460
	S:a ansamlad förlust	-5 840 636	-521 780	0	-5 318 856
	S:a eget kapital	55 102 233	-259 325	0	55 361 558

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	564 498	302 043
	Reservering enligt stadgar	262 455	262 455
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	826 953	564 498

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
	Swedbank 0,474 %	5 000 000	0	Rörligt
	Swedbank 1,350 %	10 000 000	0	2020-01-24
	Swedbank -	0	7 000 000	2015-03-25
	Swedbank -	0	7 000 000	2015-03-28
	Swedbank -	0	1 000 000	2015-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut	15 000 000	15 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		15 000 000	15 000 000	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

2014-12-31

Fastighetsskötsel entreprenad	6 544	0
El	160 463	175 023
Vatten	40 000	0
Sophämtning	8 151	0
Sophämtning och vatten	0	64 576
Extern revisor	26 000	28 000
Arvoden	66 566	0
Sociala avgifter	18 048	0
Ränta	1 323	19 714
Övriga upplupna kostnader	0	55 094
Städning	0	10 570
Snöröjning	9 000	0
Avgifter & Hyror	353 968	241 745
	690 063	594 722

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 16 / 4 2016


Annika Bondesson
Ordförande


Eva Lindskog
Sekreterare


Camilla Bouchta
Kassör

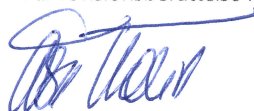

Sam Eklöf
Fastighetsansvarig


Karin Bille Lyberg
Ledamot


Magnus Eriksson
Ledamot


Henric Johansson Lagercrantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2016


Åsa Thelin
Auktoriserad revisor


Ingrid Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torsborg 3 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Torsborg 3 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 april 2016



Åsa Thelin

Auktoriserad revisor



Ingrid Andersson