

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torsborgen 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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 2015-09-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Carlsson	Ordförande
Git Möller	Sekreterare
Sam Eklöf	Ledamot
Christina Iggberg	Ledamot
Ann-Charlotte Schyldt	Ledamot

Camilla Bouchta	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Nordberg	Ordinarie Extern	FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå
Ingrid Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Birgitta Aspe
Bibbi Blomgren
Ulf Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORSBORG 1	1999	Lidingö
TORSBORG 2	1999	Lidingö
TORSBORG 3	1999	Lidingö
TORSKLINTEN 1	1999	Lidingö
TORSKLINTEN 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Allians Försäkringsmäklare.

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 1946.

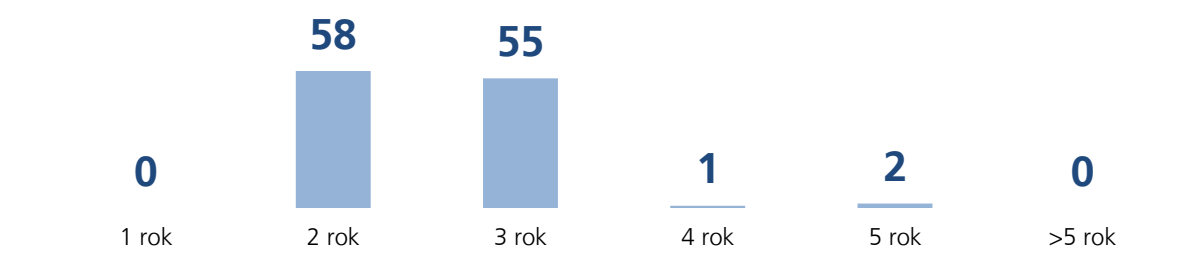
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 298 m², varav 7 082 m² utgör lägenhetsyta och 216 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

I föreningen finns 6 lägenheter med öppna spisar, 2 lägenheter i hus 37, 3 i hus 39 och en i hus 43.

Lägenhetsfördelning:



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	2018-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av franska balkongerna i husen 37 och 39	2015
Renovering av portar	2015
Renovering av balkonger i hus 39, 37 och 35	2013
Montering av en ny branddörr till ett källarförråd i hus 41.	2012
Införskaffande av två 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
Målning och renovering av samtliga entré-portar samt vindsfönster.	2009
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare till mer energisnåla modeller.	2009
Utförande av stenarbeten, omläggning av stentrappor, nya handräcken utanför hus 41 och 43.	2009
Utredning av balkongernas status. Ingen åtgärd nödvändig av säkerhetsskäl inom de närmaste åren.	2007
Installation av bergvärmeanläggning i samtliga fem hus.	2005
Renovering och målning av samtliga köksfönster samt byte till energisnåla tvåglasrutor	2005
Utplacering av tio nya sop-skåp för hushållssopor.	2005
Stängning av sopnedkasten.	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	2017
OVK besiktning	2017
Installation av porttelefon	2017 - 2018
Åtgärdande av värmesystemet	2017 - 2018
Genomgång och åtgärd av husgrunder	2017 - 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC
Snöröjning	Thomas Palmnäs Konsult-entreprenad
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
Entrémattor	Initial Mattservice
Trappstädning	LK Städ
Sophämtning och tidningsinsamling	Sita
All felanmälan	SBC
Fastighetsjour	Dygnet Runt
Hissbesiktning	Inspecta

Övrig information

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-talsstil av arkitekterna Ancker, Gate och Lindegren. Byggnaderna är uppförda i tegel i sex 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 placerad i varje huskropp. Ventilation sker med frånluftssystem.

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll sker vart sjätte år) genomfördes under 2011.

Brandvarnare ska vara monterade i varje lägenhet. Det är varje lägenhetsinnehavares ansvar att ombesörja att sådan finns och fungerar.

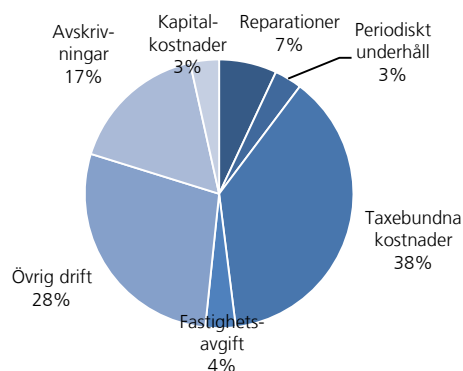
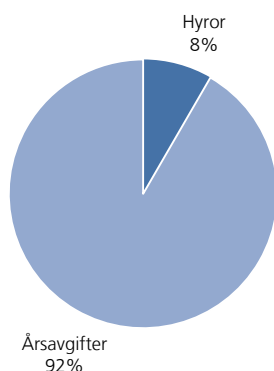
Föreningen genomförde en Energideklaration som godkändes 2009 och gäller i 10 år.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 420 013	2 730 480
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 162 120	4 209 284
Finansiella intäkter	419	747
Minskning kortfristiga fordringar	0	61 762
Ökning av kortfristiga skulder	91 877	154 616
	4 254 416	4 426 409
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 519 564	3 517 017
Finansiella kostnader	156 568	219 859
Ökning av kortfristiga fordringar	16 705	0
	3 692 837	3 736 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 981 593	3 420 013
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	561 580	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 1 268 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 räkenskapsåret

En rutin för utnyttjande av föreningens fyra garage har utarbetats och satts i drift. Hyresavtalen som gäller för två år i taget, lottas ut bland föreningens medlemmar, i förhållande till antal år som medlem i föreningen. Den första utlottningen genomfördes i oktober 2016 och hyrestiden gäller t.o.m.31 oktober 2018.

Energiutredningen gällande värme, vatten och ventilation avslutades under sommaren. HSB Energikonsulter redovisade sina resultat för styrelsen hösten 2016. Utredningen påvisade akuta fel i bergvärmeanläggningen. Under november och december åtgärdades dessa fel genom utbyte och justering av väsentliga delar. Problem med anläggningen kvarstår dock.

Styrelsen beslutade att senarelägga installation av portlås tills värmeanläggningen är åtgärdad.

Uppdatering av föreningens stadgar med antaget stämmobeslut 2015-05-20, registrerat på Bolagsverket 2015-09-11, gällande uttag av avgift vid andrahandsuthyrning. Originalhandlingarna saknades och stadgarna fick skrivas om, för att därefter delas ut till samtliga medlemmar i föreningen.

Genom medlemskap i Borätterna har Föreningen möjlighet att kostnadsfritt nyttja Borätternas webplattform. På denna plattform har styrelsen utformat en ny modern hemsida för föreningen där information och nyheter om föreningen samlats.

Styrelsen har tecknat ett 3-årsavtal med Fortum för elleverans till fast pris.

Nytt avtal om gräsklippning 2016 och snöröjning vintern 2016/2017 har tecknats med Thomas Palmnäs Konsult-Entreprenad.

Omfattande röjning av sly, buskar och träd har gjorts runt husen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 116 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151 st
Tillkommande medlemmar: 20 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 157 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	866	691	718
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 156	2 157	2 157
Elkostnad/m ² totalyta	183	167	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	30	53
Soliditet (%)	77	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	-259	279
Nettoomsättning (tkr)	4 161	4 162	4 184

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 082 m² bostäder och 216 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	55 762 747	0	0	55 762 747
Upplåtelseavgifter	4 353 169	0	0	4 353 169
Fond för yttre underhåll	1 089 408	262 455	0	826 953
S:a bundet eget kapital	61 205 324	262 455	0	60 942 869
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 103 091	-262 455	-259 325	-5 581 311
Årets resultat	-251 593	-251 593	259 325	-259 325
S:a ansamlad förlust	-6 354 684	-514 048	0	-5 840 636
S:a eget kapital	54 850 640	-251 593	0	55 102 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-251 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 840 636
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 455
summa balanserat resultat	-6 354 684

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

0
-6 354 684

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 160 660	4 161 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 460	47 399
Summa rörelseintäkter		4 162 120	4 209 284

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 776 966	-3 008 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 009	-367 226
Personalkostnader	Not 6	-153 589	-141 459
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-738 001	-732 481
Summa rörelsekostnader		-4 257 564	-4 249 498

RÖRELSERESULTAT

-95 444 **-40 214**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		419	747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 568	-219 859
Summa finansiella poster		-156 149	-219 112

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-251 593 **-259 325**

ÅRETS RESULTAT

-251 593 **-259 325**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 758 419	67 471 971
Maskiner och inventarier	Not 9	69 526	93 976
Summa materiella anläggningstillgångar		66 827 946	67 565 946
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 827 946	67 565 946
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 460 811	1 896 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 945	53 459
Summa kortfristiga fordringar		2 526 765	1 949 841
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 556 765	1 555 404
Summa kassa och bank		1 556 765	1 555 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 083 530	3 505 245
SUMMA TILLGÅNGAR		70 911 475	71 071 191

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 115 916	60 115 916
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 089 408	826 953
Summa bundet eget kapital		61 205 324	60 942 869
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 103 091	-5 581 311
Årets resultat		-251 593	-259 325
Summa fritt eget kapital		-6 354 684	-5 840 636
SUMMA EGET KAPITAL		54 850 640	55 102 233
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		331 495	269 113
Övriga skulder		35 950	9 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	693 391	690 063
Summa kortfristiga skulder		1 060 836	968 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 911 475	71 071 191

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 808 923	3 809 075
Hyror bostäder	131 808	131 808
Hyror lokaler	164 533	164 720
Hyror garage	50 700	51 600
Värmeintäkter	4 684	4 684
Öresutjämning	12	-2
	4 160 660	4 161 885

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 460	47 399
	1 460	47 399

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	107 813	85 072
	Fastighetsskötsel beställning	26 866	92 453
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 376	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 161	31 719
	Snöröjning/sandning	107 896	72 639
	Städning entreprenad	136 970	116 270
	Städning enligt beställning	0	8 313
	Mattvätt/Hyrmattor	4 400	4 876
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 938	0
	Hissbesiktning	7 492	9 656
	Gård	19 332	11 851
	Serviceavtal	55 127	52 931
	Förbrukningsmateriel	3 505	3 912
	Störningsjour och larm	3 620	7 973
	Brandskydd	1 869	0
	Fordon	1 973	0
		539 338	497 665
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	39 205
	Tvättstuga	24 531	23 124
	Entré/trapphus	0	61 369
	Lås	1 345	16 750
	VVS	53 400	44 877
	Värmeanläggning/undercentral	144 086	176 271
	Ventilation	8 414	21 773
	Elinstallationer	2 500	26 064
	Hiss	68 547	40 936
	Fönster	0	1 812
	Mark/gård/utemiljö	0	18 038
	Garage/parkering	1 327	0
		304 150	470 219
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	291 679
		0	291 679
	Taxebundna kostnader		
	El	1 337 520	1 231 474
	Vatten	174 355	155 210
	Sophämtning/renhållning	149 345	96 055
	Grovsopor	2 313	0
		1 663 533	1 482 739
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 212	75 232
	Kabel-TV	26 704	26 688
	Bredband	2 163	0
		109 079	101 920
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 866	164 111
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 776 966	3 008 332

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	4 563	2 100
	Medlemsinformation	2 100	0
	Tele- och datakommunikation	2 837	964
	Juridiska Åtgärder	29 750	52 625
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 250	23 000
	Föreningskostnader	24 275	6 840
	Styrelseomkostnader	3 120	3 529
	Fritids- och trivselkostnader	1 173	0
	Förvaltningsarvode	281 394	101 489
	Förvaltningsarvoden övriga	17 426	104 750
	Administration	18 229	24 234
	Korttidsinventarier	8 858	0
	Konsultarvode	149 038	36 824
	Föreningsavgifter	0	10 871
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 720	0
		589 009	367 226
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	123 400	112 175
	Sociala kostnader	30 189	29 284
		153 589	141 459
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	101 470	101 470
	Markanläggning	48 407	42 887
	Inventarier	24 449	24 449
		738 001	732 481

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 262 533	77 262 533
	Utgående anskaffningsvärde	77 262 533	77 262 533
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 790 562	-9 082 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-713 551	-708 031
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 504 114	-9 790 562
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 758 419	67 471 971
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 035 184	18 035 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 761 000	55 976 000
	Taxeringsvärde mark	46 090 000	44 492 000
		102 851 000	100 468 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 600 000	98 600 000
	Lokaler	1 251 000	1 868 000
		102 851 000	100 468 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-276 973	-252 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 449	-24 449
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-301 422	-276 973
	Redovisat restvärde vid årets slut	69 527	93 976
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	10 718	9 752
	Skattefordran	25 265	22 020
	Klientmedel hos SBC	2 424 828	1 864 609
		2 460 811	1 896 381

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Försäkring	27 109	25 993	
	Kabel-TV	6 788	6 676	
	Serviceavtal	24 328	2 500	
	Städning	0	10 570	
	Bostadsrätterna Sverige	7 720	7 720	
		65 945	53 459	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	826 953	564 498	
	Reservering enligt stadgar	262 455	262 455	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 089 408	826 953	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank 0,272 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt
	Swedbank 1,350 %	10 000 000	10 000 000	2020-01-24
	Summa skulder till kreditinstitut	15 000 000	15 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		15 000 000	15 000 000	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.			
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31	
	Fastighetsinteckningar	51 760 000	30 000 000	
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			

Styrelsen fortsätter det omfattande arbetet med att sammanställa alla tekniska fakta och kostnader för de olika alternativa värmekällor som HSB föreslagit i sin energikutredning för att kunna presentera dessa för föreningens medlemmar att ta ställning till vid en stämma.

En modernisering av nuvarande stadgar är under bearbetning med Borätternas mönsterstadgar som modell.

Ny varmvattenberedare installerades i hus 37 p.g.a. läckage.

Rätta till de brister i ventilationen som framkom i HSB Energiutredning för att säkerställa att årets OVK, obligatorisk ventilationskontroll godkännes.

Arbete pågår med att se över regler och ansvar för lägenheter med öppna spisar.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsskötsel entreprenad	0	6 544
El	175 559	160 463
Vatten	60 483	40 000
Sophämtning	30 525	8 151
Extern revisor	32 000	26 000
Arvoden	0	66 566
Sociala avgifter	0	18 048
Ränta	1 238	1 323
Snöröjning	35 250	9 000
Avgifter & Hyror	358 336	353 968
	693 391	690 063

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 214 2017



Per Carlsson
Ordförande



Git Möller
Sekreterare



Sam Eklöf
Ledamot



Christina Iggberg
Ledamot



Ann-Charlotte Schyldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 414 2017



Anna Nordberg
Extern revisor



Ingrid Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Org.nr 716419-8579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret - har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

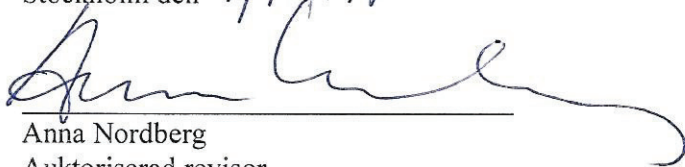
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 4/4 2017



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3
Org. Mr. 716419-8579**

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2016 för Brf Torsborgen 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 i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras 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 2017-04-04


Ingrid Andersson