

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torsborgen 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Torsviksplatån var det första höghusområdet som byggdes på Lidingö efter andra världskriget. Det ritades av tre mycket ansedda arkitekter; Anker, Gate och Lindgren. Området med sitt pampiga läge högt över Lidingöbrons fäste (tomternas högsta läge når 50 m över Värtans yta) räknas idag som ett av Storstockholms klassiska bebyggelseprojekt från 40-talet.

Föreningen äger fastigheterna Torsborg 1, 2, 3 och Torsklinten 1, 2 med adress Torsviksvägen 35 – 43. Fastigheterna köptes år 1999 av AP Fastigheter AB. De fem husen byggdes 1945 - 46 i tidlös och vacker 1940-talsstil.

Byggnaderna är uppförda i tegel i sex våningar med vinds- och källarförråd samt cykelrum i varje huskropp. I hus 35 finns fyra garage. Uthyrning sker vartannat år genom lottning. En modern tvättstuga finns i källarplanet i hus 41. Fastighetens uppvärmning sker med bergvärme. Under 2018 kommer föreningen att ersätta denna anläggning med uppvärmning via fjärrvärme. Ventilationen i husen går via ett frånluftssystem med fläktar på vinden.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings 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 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 2017-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mathias Brunberg
Martin Hasselgren
Birgitta Högborg
Christina Iggberg
Git Möller
Ann-Charlotte Schyldt
Tommy Lindgren

Ledamot
Kassör
Ledamot
Sekreterare
Ordförande
Ledamot
Ledamot

Avgick på egen begäran sep 2017

Birgitta Aspe
Mikaela Sahlin

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Nordberg

Ordinarie Extern

FAMREV Familjeföretagens
Revisionsbyrå

Ingrid Andersson

Ordinarie Intern

Valberedning

Magnus Eriksson

Stina Gällros

Birgitta Palmnäs

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2017-08-31. Extra stämma med anledning av val av uppvärmningssystem samt godkännande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

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.

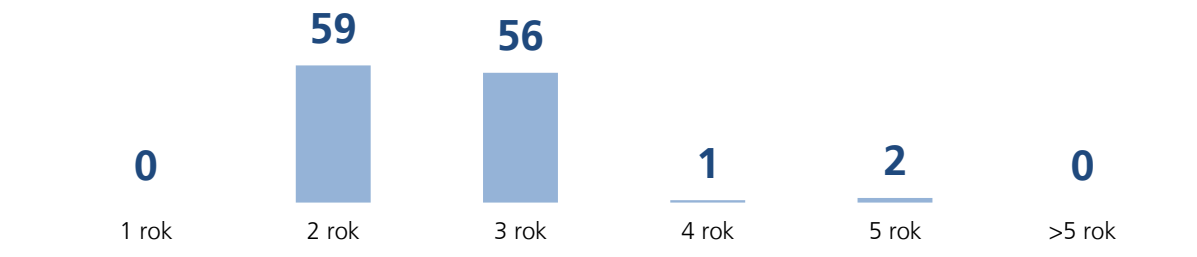
Fastigheternas värdeår är 1946.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 4 garage och 4 lokaler med hyresrätt. I föreningen finns 7 lägenheter med öppen spis, 2 lägenheter i hus 37, 4 i hus 39 och 1 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	2020-12-31
Kontorsverksamhet	53 m ²	2018-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023.

Underhållsplanen uppdaterades 2018-01-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rensning och reglering av ventilationskanaler i kök och badrum	2017
Framtagande av underlag för Årlig Brandskyddskontroll	2017
Ny pump i dagvattenbrunn i hus 39	2017
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 nya 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
ordningställande 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 och reglering av kanaler i kök och badrum i samtliga lägenheter.	2011
Färdigställande av mark-och anläggningsarbeten utanför hus 37.	2010
Målning och nya lysrör på samtliga vindar och källarplan.	2010
Målning och renovering av samtliga entré-portar samt vindsfönster.	2009
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare till mer energisnåla modeller.	2009

Utfört underhåll, fortsättning.

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. Stängning av sopnedkast.	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

Målning, el, i garage	2018
Genomgång och åtgärd av husgrunder	2018 - 2019
Trapphus golv	2019
Översyn och ev åtgärd fönster	2020
Översyn och ev åtgärd av tak	2020
Trapphus väggar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

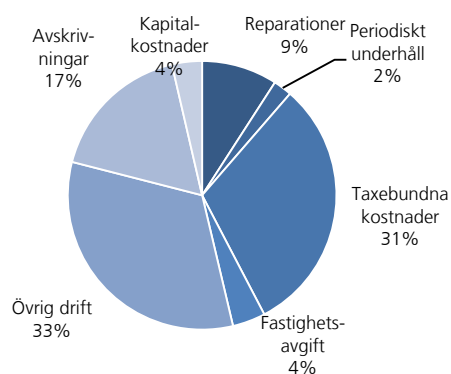
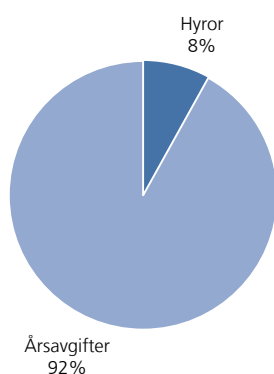
Ekonomisk och teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Två Smälänningar AB
TV, bredband	Com Hem
Elleverans o förbrukningsstatistik	Fortum
Snöröjning av yttertak	MZ Plåt
Hissar	Otis
Tvättstuga	Entema
Underhåll kyl- och värmepumpar	Kylinstallationer Franck AB
Ventilation	CM Ventilation AB
Entrémattor	Initial Mattservice
Trappstädning	LK Städ
Sophämtning och tidningsinsamling	Suez
All felanmälan	SBC
Fastighetsjour	Dygnet Runt
Hissbesiktning	Inspecta

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 981 593	3 420 013
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 182 422	4 162 120
Finansiella intäkter	777	419
Minskning kortfristiga fordringar	79 839	0
Medlemsinsatser	6 650 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 877
	10 913 038	4 254 416
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 339 287	3 519 564
Finansiella kostnader	154 213	156 568
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 705
Minskning av kortfristiga skulder	479 805	0
	3 973 305	3 692 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 921 326	3 981 593
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 939 734	561 580

*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 1 315 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

Under 2016 genomfördes en energiutredning för att komma till rätta med problem med föreningens bergvärmeanläggning. Konsultutredningen rekommenderade föreningen två alternativa system för uppvärmning. Under våren 2017 ägnade styrelsen mycket tid åt att ta fram kalkyler, jämföra och utvärdera de två alternativen. Detta ledde fram till ett underlag som presenterades vid en extra stämma i augusti 2017. Stämman valde alternativet fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten. Styrelsen har skrivit avtal med Fortum om framdragning och installation av fjärrvärme, vilket kommer att genomföras under 2018. I samband med fjärrvärmeinstallationen planeras byte av radiatorn.

Riksdagen fattade under våren 2016 beslut om förändringar i lagen om ekonomiska föreningar som till vissa delar berör bostadsrättsföreningar. Föreningens stadgar var tvungna att uppdateras för att anpassas till de nya lagkraven. I samband med dessa ändringar moderniserades föreningens stadgar till utseende och språk efter Bostadsrätternas modell för "Mönsterstadgar". De nya stadgarna registrerades på Bolagsverket 2017-10-19 efter att ha godkänts av två på varandra följande stämmor.

Ventilationen i husen sker med frånluftsfläktar placerade på vinden. Fläktarna börjar bli gamla och slitna och två fläktar gick sönder under sommaren. Föreningen har ersatt dessa med två inhyrda fläktar för att under hösten utvärdera alternativ till nya fläktar.

I september genomfördes OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, som ska genomföras vart sjätte år. Föreningens ventilationssystem godkändes. I samband med OVK genomfördes rensning av ventilationskanalerna och justering av ventilationsdon för att optimera ventilationen.

Nytt avtal om snöröjning vintern 2017/2018 av föreningens uppfarter och vägar har tecknats med Två Smålänningar AB.

Avtal har tecknats med Svensk Arboristtjänst för kartläggning av föreningens trädbestånd. Detta innebär att varje träd får en identitet, kontrolleras för sjukdomar och växtmöjligheter.

En fuktskada i husgrunden i hus 43 uppdagades. Efter samråd med leverantören beslöts att denna skada ska åtgärdas först efter att Fortum har grävt och installerat värmerör i hus 43.

En gång per år ska extern kontroll göras av brandskyddsinstallationer, såsom rökluckor och handbrandsläckare. I juni 2017 gjorde tekniker från Brandexperten denna kontroll i samtliga hus. I ett av husen brast wiren till rökluckan. Wiren gick ej att laga utan ersattes med en modern elektrisk öppningsanordning. Två handbrandsläckare blev ej godkända och byttes ut mot nya pulverläckare.

I september utfördes i samarbete med Brandexperten en kontroll av brandskyddet i samtliga hus. Detta dokumenterades i en SBA-pärm (Systematiskt Brandskyddsarbete). Pärmerna innehåller planritningar med markerade brandceller samt material för egenkontroll av brandskyddsinstallationerna. Brandskyddet ska kontrolleras 4 ggr/år av brandskyddsansvarig i styrelsen. Vid kontrollerna används checklistor som arkiveras i pärmen, vilken förvaras i styrelserummet. Vid eventuellt tillbud ska Brandförsvaret kunna ta del av dessa dokument. Anmärkning gjordes på att branddörrar mellan brandceller ej har dörrstängare. Föreningen ålades att åtgärda detta snarast, vilket har skett under februari 2018.

Föreningen har under året sålt en av de två kvarvarande hyreslägenheterna, vilket har bidragit till att föreningen har fått en väsentligt förbättrad likviditet.

Styrelsen har ägnat mycket tid under hösten på att ta in och utvärdera offerter på nödvändiga underhållsåtgärder. Se vidare Väsentliga händelser efter årets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 157
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 156

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	548	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 047	866	691	718
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 134	2 156	2 157	2 157
Elkostnad/m ² totalyta	149	183	167	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	24	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	21	30	53
Soliditet (%)	80	77	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-46	-252	-259	279
Nettoomsättning (tkr)	4 181	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	56 367 506	604 759	0	55 762 747
Upplåtelseavgifter	10 398 410	6 045 241	0	4 353 169
Fond för yttre underhåll	1 397 961	308 553	0	1 089 408
S:a bundet eget kapital	68 163 877	6 958 553	0	61 205 324
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 663 237	-308 553	-251 593	-6 103 091
Årets resultat	-46 427	-46 427	251 593	-251 593
S:a ansamlad förlust	-6 709 664	-354 980	0	-6 354 684
S:a eget kapital	61 454 213	6 603 573	0	54 850 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-46 427
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 354 684
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 553
summa balanserat resultat	-6 709 664
att i ny räkning överförs	-6 709 664

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 181 288	4 160 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 134	1 460
Summa rörelseintäkter		4 182 422	4 162 120
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 788 022	-2 776 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 735	-589 009
Personalkostnader	Not 6	-159 530	-153 589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-736 126	-738 001
Summa rörelsekostnader		-4 075 413	-4 257 564
RÖRELSERESULTAT		107 009	-95 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		777	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 213	-156 568
Summa finansiella poster		-153 436	-156 149
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-46 427	-251 593
ÅRETS RESULTAT		-46 427	-251 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 044 868	66 758 419
Maskiner och inventarier	Not 9	46 952	69 526
Summa materiella anläggningstillgångar		66 091 820	66 827 946
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 091 820	66 827 946
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 864 710	2 460 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	65 945
Summa kortfristiga fordringar		4 864 710	2 526 765
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 078 714	1 556 765
Summa kassa och bank		6 078 714	1 556 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 943 424	4 083 530
SUMMA TILLGÅNGAR		77 035 244	70 911 475

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 765 916	60 115 916
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 397 961	1 089 408
Summa bundet eget kapital		68 163 877	61 205 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 663 237	-6 103 091
Årets resultat		-46 427	-251 593
Summa fritt eget kapital		-6 709 664	-6 354 684
SUMMA EGET KAPITAL		61 454 213	54 850 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		221 356	331 495
Övriga skulder		41 466	35 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	318 209	693 391
Summa kortfristiga skulder		581 031	1 060 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 035 244	70 911 475

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats vilket till viss del har påverkat jämförbarheten avseende vissa kostnader.

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	3 821 777	3 808 923
Hyror bostäder	100 803	131 808
Hyror lokaler	179 880	164 533
Hyror garage	54 384	50 700
Vattenintäkter	2 400	0
Värmeintäkter	4 684	4 684
Avgift andrahandsuthyrning	17 360	0
Öresutjämning	0	12
	4 181 288	4 160 660

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 134	1 460
	1 134	1 460

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 362	107 813
	Fastighetsskötsel beställning	43 960	26 866
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 126	34 376
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 481	26 161
	Snöröjning/sandning	59 967	107 896
	Städning entreprenad	141 393	136 970
	Städning enligt beställning	4 882	0
	Mattvätt/Hyrmattor	4 425	4 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	105 375	1 938
	Hissbesiktning	5 494	7 492
	Gemensamma utrymmen	374	0
	Gård	17 134	19 332
	Serviceavtal	74 398	55 127
	Förbrukningsmateriel	8 150	3 505
	Störningsjour och larm	3 824	3 620
	Brandskydd	50 936	1 869
	Fordon	0	1 973
		685 280	539 338
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 888	0
	Brf Lägenheter	3 934	0
	Tvättstuga	24 531	24 531
	Källare	2 434	0
	Entré/trapphus	1 335	0
	Lås	0	1 345
	VVS	13 014	53 400
	Värmeanläggning/undercentral	255 794	144 086
	Ventilation	24 964	8 414
	Elinstallationer	6 887	2 500
	Hiss	14 853	68 547
	Tak	19 550	0
	Mark/gård/utemiljö	7 174	0
	Garage/parkering	0	1 327
	Skador/klotter/skadegörelse	6 365	0
		385 722	304 150
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	91 635	0
		91 635	0
	Taxebundna kostnader		
	El	1 088 997	1 337 520
	Vatten	125 415	174 355
	Sophämtning/renhållning	96 321	149 345
	Grovsopor	0	2 313
		1 310 733	1 663 533
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 548	80 212
	Kabel-TV	34 034	26 704
	Bredband	3 704	2 163
		148 286	109 079
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 365	160 866
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 788 022	2 776 966

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	4 563
	Medlemsinformation	0	2 100
	Tele- och datakommunikation	2 673	2 837
	Juridiska åtgärder	0	29 750
	Inkassering avgift/hyra	1 703	1 275
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	-4 944	37 250
	Föreningskostnader	24 586	24 275
	Styrelseomkostnader	865	3 120
	Fritids- och trivselkostnader	1 270	1 173
	Förvaltningsarvode	294 473	281 394
	Förvaltningsarvoden övriga	0	17 426
	Administration	16 069	18 229
	Korttidsinventarier	0	8 858
	Konsultarvode	38 375	149 038
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 440	7 720
		391 735	589 009

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse, internrevisor och valberedning	130 500	123 400
	Sociala kostnader	29 030	30 189
		159 530	153 589

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	101 470	101 470
	Markanläggning	48 407	48 407
	Inventarier	22 574	24 449
		736 126	738 001

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-10 504 114	-9 790 562
	Årets avskrivningar enligt plan	-713 551	-713 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 217 665	-10 504 114
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 044 868	66 758 419
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 035 184	18 035 184
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 761 000	56 761 000
	Taxeringsvärde mark	46 090 000	46 090 000
		102 851 000	102 851 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 600 000	101 600 000
	Lokaler	1 251 000	1 251 000
		102 851 000	102 851 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-301 423	-276 973
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 574	-24 449
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-323 997	-301 422
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 952	69 527
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	0	10 718
	Skattefordran	19 766	25 265
	Klientmedel hos SBC	4 844 944	2 424 828
		4 864 710	2 460 811

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	Försäkring	0	27 109	
	Kabel-TV	0	6 788	
	Serviceavtal	0	24 328	
	Bostadsrätterna Sverige	0	7 720	
		0	65 945	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	1 089 408	826 953	
	Reservering enligt stadgar	308 553	262 455	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 397 961	1 089 408	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Swedbank 0,470 %	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 OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31	
	Fastighetsinteckningar*	51 760 000	51 760 000	
*Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter. Fastighetsinteckningar Swedbank 30 000 000 Ej utnyttjade fastighetsinteckningar som förvaras hos Lantmäteriet 21 760 000				
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	
	El	0	175 559	
	Vatten	0	60 483	
	Sophämtning	0	30 525	
	Extern revisor	0	32 000	
	Ränta	1 258	1 238	
	Avgifter och hyror	316 951	358 336	
	Snöröjning	0	35 250	
		318 209	693 391	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari hölls ett planeringsmöte med Fortum för att fastställa en tidsplan för framdragnings- och installation av fjärrvärme till våra hus. Arbetet börjar med rördragning i husen och följs därefter av grävning och framdragnings- och installation av rör mellan husen och utefter Torsvikssvängen till hus 35 som är anslutningspunkt för fjärrvärmen.

Stamspolning av föreningens avloppsstammar genomfördes i januari. Detta bör ske vart fjärde år för att undvika stopp i avloppen och hålla stammarna i bra skick.

På stämman 2016 biföll stämman en motion om att installera kodlås i portarna. På grund av arbetsbelastningen med föreningens uppvärmningssystem har styrelserna skjutit på åtgärden. Beslutet är nu genomfört och portlås är installerade i varje port.

Nya låsbara soplock har installerats på föreningens sopskåp och nycklar har delats ut till alla boende. Sopskåpen blev ofta överfulla p.g.a. att utomstående nyttjade föreningens sopskåp för sitt avfall.

För att uppfylla brandskyddskraven har dörrstängare monterats på branddörrar, som avskiljer brandceller på vind och i källarplan.

Rensluckorna för ventilation på vindarna i alla hus har tätats och i förekommande fall ersatts med nya. Luckorna för rökkanaler har ersatts med nya rökgasluckor.

Styrelsens underskrifter

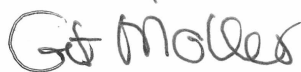
LIDINGÖ den 5/3 2018

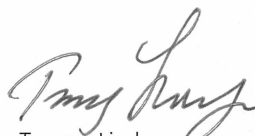

Ann-Charlotte Schyldt
Ledamot


Martin Hasselgren
Kassör


Birgitta Högberg
Ledamot


Christina Iggberg
Sekreterare


Git Möller
Ordförande


Tommy Lindgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2018


Anna Nordberg
Auktoriserad 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 2017.

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 2017-12-31 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.

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. Risken 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, förfalskning, 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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

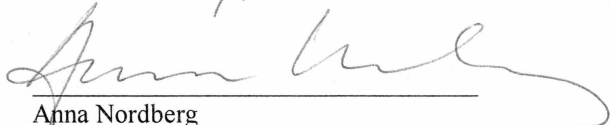
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6/3 2018



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 2018-03-06



Ingrid Andersson