

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torsborgen 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torsborg 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 när 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 fjärrvärme sedan hösten 2018 med en undercentral i varje hus. Ventilationen i husen går via ett frånluftssystem med fläktar på vinden.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- 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 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

Git Möller	Ordförande
Christina Iggberg	Sekreterare
Martin Hasselgren	Kassör
Birgitta Högberg	Ledamot
Tommy Lindgren	Ledamot
Mikaela Sahlin	Ledamot
Ann-Charlotte Schyldt	Ledamot

Christian Brunberg	Suppleant
Stina Gällroos	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Nordberg	Ordinarie Extern	FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå
Ingrid Andersson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Magnus Eriksson	
Arja Martinelle	
Birgitta Palmnäs	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TORSBORGEN 1	1999	Lidingö
TORSBORGEN 2	1999	Lidingö
TORSBORGEN 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 fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 - 1946 och består av 5 flerbostadshus.

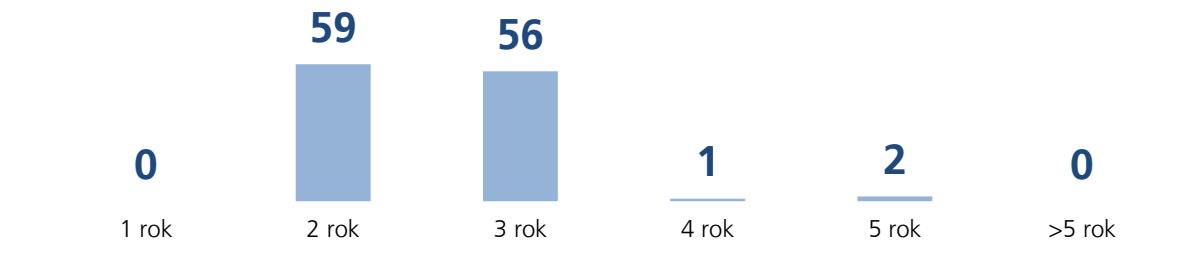
Fastigheternas värdeår är 1946.

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	2021-09-30
Tandläkarförråd	15 m ²	2021-09-30
Kontorsverksamhet	30 m ²	2020-12-31
Kontorsverksamhet	53 m ²	2019-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades november 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fjärrvärme med undercentral i varje hus.	2018	
Portkod och låsbara luckor på sopskåp	2018	
Stamspolning	2018	
Åtgärd av fuktskada hus 43	2018	
Ommålning av garage	2018 - 2019	Slutförs Q1-2019
Byte av frånluftsfläktar på vinden	2018	
Byte av elementdon	2018 - 2019	Slutförs Q1-2019
Framtagning av underlag för Årlig Brandskyddskontroll	2017	
Rensning och reglering av ventilationskanaler i kök och badrum	2017	
Inventering och kontroll av föreningens trädbestånd	2017 - 2018	
Ny pump i dagvattenbrunn i hus 39	2017	
Renovering av franska balkonger i husen 37 och 39	2015	
Renovering av portar	2015	
Renovering av franska 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 husen, en i källaren; en på vinden.	2012
Målning och underhåll av samtliga fem yttertak.	2011
Färdigställande av mark- och anläggningsarbeten utanför hus 39.	2011
Ordningställande av kontorsrum i källarplanet i hus 41.	2011
Rensning och 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 sopskåp 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	Kommentar
Lagning golv i trapphus, portar	2019	
Genomgång och åtgärd av husgrunder	2019	
Modernisering av hissar	2019-2023	Planerat en hiss per år
Översyn och ev åtgärd fönster	2020	
Målning väggar i trapphus	2021	
Översyn maskinpark tvättstugan	2021	
Översyn och ev åtgärd av tak	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

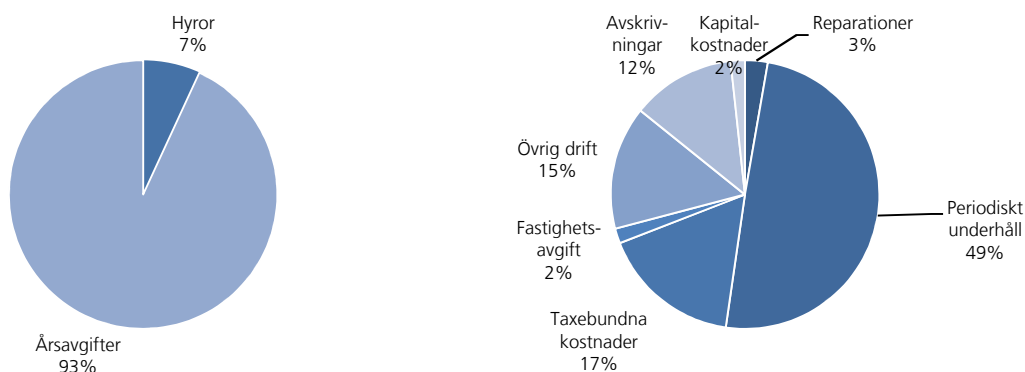
Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Klag Entreprenad
TV, bredband	ComHem
El och fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning av yttertak	MZ Plåt
Hissar	Otis
Tvättstuga	Entema
Entremattor	Initial CWS-Boco Sweden AB
Trappstädning	LK Städ
Tidningsinsamling	Suez
Felanmälan	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt
Hissbesiktning	Inspecta
Sophämtning	Lidingö Stad

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 921 326	3 981 593
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 165 391	4 182 422
Finansiella intäkter	22 402	777
Minskning kortfristiga fordringar	4 905	79 839
Medlemsinsatser	0	6 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 317 955	0
	6 510 652	10 913 038
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 008 462	3 339 287
Finansiella kostnader	158 862	154 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	479 805
	8 167 324	3 973 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 264 655	10 921 326
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 656 672	6 939 734

*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 1 337 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

I enlighet med Systematiskt Brandskyddsarbete har egenkontroll av brandskyddet genomförts en gång per kvartal. Presto har utfört den årliga översynen av rökluckor och brandredskap och bytt ut en skumsläckare i tvättstugan.

Vart femte år bör stamspolning genomföras för att hålla stammarna i gott skick. I början på året genomfördes därför en spolning av stammar och påstick från kök, golvbrunn, handfat ut till stående stam samt rensning av vattenlås till kök och handfat till en kostnad av 106 tkr.

Under hösten 2017 genomfördes en inventering och kontroll av föreningens trädbestånd som sammanställdes i en Trädvårdsplan för föreningens 78 träd. De nio träd som enligt Trädvårdsplanen visade sig vara angripna avverkades under våren 2018.

I hus 37 uppstod läckage på vinden genom yttertaket. En undersökning visade att läckaget berodde på otäta skruvhål i genomborrningar för gångstege placerad på taket. Skruvhålen tätades.

Varje hus är indelat i brandceller för att avgränsa förloppet vid en eventuell brand. Dörrar mellan brandceller måste alltid vara stängda. Nya dörrstängare monterades på ett antal dörrar efter anmärkning vid brandskyddsinspektion.

Under våren monterades låsbara luckor på föreningens sopskåp för att undvika att ej boende i föreningen nyttjar och fyller föreningens sopskåp. Samtidigt installerades portlås med kod till varje hus.

Föreningen har tecknat abonnemang med Lidingö Stad för biogaskärl, som möjliggör för medlemmarna att sortera sitt matavfall i separata kärl.

Ny dataskyddsförordning, GDPR, infördes 25 maj inom hela EU, som innebär skydd av personuppgifter. Föreningen har utarbetat rutiner för att säkerställa behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddslagstiftningen. Som ett led i detta har föreningen tecknat sk personuppgiftsbiträdesavtal med sin förvaltare SBC, vilket avser behandling av personuppgifter som de utför för föreningens räkning.

Den stora kostnaden under året, 3,031 miljoner, var framdragning och installation av fjärrvärme till föreningens hus. Grävningsarbetet påbörjades under våren och igensättning av mark pågick till september. Driftsättning skedde successivt under hösten och avslutades i september månad. Den gamla bergvärmeanläggningen monterades ner och forslades bort och borrhålen plomberades. De tidigare serviceavtalen gällande bergvärmeanläggningen har sagts upp. Det kvarstår 375 tkr i kostnader för projektet som ska betalas i början av 2019.

För att förbättra inomhusklimatet och samtidigt hushålla med energin så inleddes ett utbyte av radiatorventiler och radiatortermostater i samtliga lägenheter. Det kommer att slutföras under servinern i samband med efterjustering av fjärrvärmecentralerna till en kostnad av 520 tkr.

Ventilationen i husen sker med frånluftsfläktar placerade på vinden. De befintliga och slitna fläktarna ersattes under hösten med nya moderna frånluftsfläktar till en kostnad av 240 tkr.

När Fortum blev klara med sina rördragningar kunde arbetet påbörjas i hus 43 för att åtgärda den fuktrinrägning i källaren som hade uppdragats. Ny dränering och ny stenkista för att avleda vattnet från huset gjordes till en kostnad av 422 tkr.

Föreningen tecknade gruppavtal med ComHem för tjänsterna TV Silver och bredband 250/100 med startdatum 1 januari 2019. Första avtalsperioden är tre år och därefter löper avtalet på 1 år i taget .

Nytt avtal om snöröjning av föreningens vägar och uppfarter har tecknats med Klag Entreprenad för perioden 2018/2019.

En vattenläcka i en trycksatt ledning i Hus 41 har orsakat skador i bjälklaget mellan och ytskiktet i två lägenheter. Kostnaden för självriskan kommer att belasta föreningen under 2019

Ommålning av tre av föreningens fyra garage påbörjades under senhösten 2018 och avslutas första kvartalet 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 156
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	544	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	866	1 047	866	691
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 134	2 134	2 156	2 157
Elkostnad/m ² totalyta	136	149	183	167
Värmekostnad/m ² totalyta	25	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	17	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	21	21	30
Soliditet (%)	76	80	77	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 147	-46	-252	-259
Nettoomsättning (tkr)	4 164	4 181	4 161	4 162

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	0	0	56 367 506
Upplåtelseavgifter	10 398 410	0	0	10 398 410
Fond för yttre underhåll	1 706 514	308 553	0	1 397 961
S:a bundet eget kapital	68 472 430	308 553	0	68 163 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 018 217	-308 553	-46 427	-6 663 237
Årets resultat	-5 146 656	-5 146 656	46 427	-46 427
S:a ansamlad förlust	-12 164 873	-5 455 209	0	-6 709 664
S:a eget kapital	56 307 557	-5 146 656	0	61 454 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 146 656
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 709 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 553
summa balanserat resultat	-12 164 873

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

1 700 000
-10 464 873

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 164 330	4 181 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 061	1 134
Summa rörelseintäkter		4 165 391	4 182 422
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 430 943	-2 788 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 222	-391 735
Personalkostnader	Not 6	-186 296	-159 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-736 084	-736 126
Övriga rörelsekostnader		-431 040	0
Summa rörelsekostnader		-9 175 586	-4 075 413
RÖRELSERESULTAT		-5 010 195	107 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 402	777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 862	-154 213
Summa finansiella poster		-136 460	-153 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 146 656	-46 427
ÅRETS RESULTAT		-5 146 656	-46 427

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 900 321	66 044 868
Inventarier	Not 9	24 375	46 952
Summa materiella anläggningstillgångar		64 924 696	66 091 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 924 696	66 091 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 380 407	4 864 710
Summa kortfristiga fordringar		4 380 409	4 864 710
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 901 439	6 078 714
Summa kassa och bank		4 901 439	6 078 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 281 848	10 943 424
SUMMA TILLGÅNGAR		74 206 544	77 035 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 765 916	66 765 916
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 706 514	1 397 961
Summa bundet eget kapital		68 472 430	68 163 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 018 217	-6 663 237
Årets resultat		-5 146 656	-46 427
Summa fritt eget kapital		-12 164 873	-6 709 664
SUMMA EGET KAPITAL		56 307 557	61 454 213
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 443 896	221 356
Övriga skulder		51 895	41 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	403 195	318 209
Summa kortfristiga skulder		2 898 986	581 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 206 544	77 035 244

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Tvättstuga	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

	2018	2017
Årsavgifter	3 845 309	3 821 777
Hyror bostäder	57 396	100 803
Hyror lokaler	174 751	179 880
Hyror garage	52 515	54 384
Vattenintäkter	2 400	2 400
Värmeintäkter	4 684	4 684
Avgift andrahandsuthyrning	27 274	17 360
Öresutjämning	1	0
	4 164 330	4 181 288

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	1 058	0
Övriga intäkter	3	1 134
	1 061	1 134

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 600	113 362
	Fastighetsskötsel beställning	12 452	43 960
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 126	37 126
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 902	14 481
	Snöröjning/sandning	98 141	59 967
	Städning entreprenad	141 137	141 393
	Städning enligt beställning	4 600	4 882
	Mattvätt/Hyrmattor	3 763	4 425
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	105 375
	Hissbesiktning	5 515	5 494
	Myndighetstillsyn	26 063	0
	Gemensamma utrymmen	4 818	374
	Gård	17 916	17 134
	Serviceavtal	40 775	74 398
	Förbrukningsmateriel	11 818	8 150
	Störningsjour och larm	2 526	3 824
	Brandskydd	10 219	50 936
		541 372	685 280
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 888
	Brf Lägenheter	7 136	3 934
	Tvättstuga	8 951	24 531
	Källare	0	2 434
	Entré/trapphus	0	1 335
	Lås	36 237	0
	VVS	11 034	13 014
	Värmeanläggning/undercentral	38 962	255 794
	Ventilation	67 200	24 964
	Elinstallationer	23 221	6 887
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 904	0
	Hiss	35 770	14 853
	Tak	9 588	19 550
	Balkonger/altaner	1 625	0
	Mark/gård/utemiljö	4 163	7 174
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 365
	Vattenskada	12 499	0
		259 290	385 722
	Periodiskt underhåll		
	Lås	113 444	0
	VVS	106 887	0
	Värmeanläggning	3 551 788	91 635
	Ventilation	240 500	0
	Elinstallationer	34 008	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	62 420	0
	Hiss	69 330	0
	Huskropp utvändigt	421 875	0
	Mark/gård/utemiljö	77 675	0
		4 677 927	91 635
	Taxebundna kostnader		
	El	992 710	1 088 997
	Värme	181 588	0
	Vatten	237 287	125 415
	Sophämtning/renhållning	160 948	96 321
		1 572 533	1 310 733

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 244	110 548
	Kabel-TV	114 099	34 034
	Bredband	3 540	3 704
		210 883	148 286
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	168 939	166 365
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 430 943	2 788 022

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	1 225
	Tele- och datakommunikation	2 857	2 673
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 703
	Revisionsarvode extern revisor	26 625	-4 944
	Föreningskostnader	22 704	24 586
	Styrelseomkostnader	0	865
	Fritids- och trivselkostnader	2 034	1 270
	Förvaltningsarvode	299 583	294 473
	Administration	8 618	16 069
	Konsultarvode	19 656	38 375
	Föreningsavgifter	7 870	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	15 440
		391 222	391 735

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse, valberedning och internrevisor	149 400	130 500
	Sociala kostnader	36 896	29 030
		186 296	159 530

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	563 674	563 674
	Förbättringar	101 426	101 470
	Markanläggning	48 407	48 407
	Inventarier	22 577	22 574
		736 084	736 126
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring värmeanläggning	431 040	0
		431 040	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 262 533	77 262 533
	Utrangering	-1 381 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 881 283	77 262 533
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 217 665	-10 504 114
	Årets avskrivningar enligt plan	-713 507	-713 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 931 172	-11 217 665
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 900 321	66 044 868
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-323 997	-301 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 577	-22 574
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-346 574	-323 997
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 375	46 952
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattefordran	17 192	19 766
	Klientmedel hos SBC	4 363 215	4 844 944
		4 380 407	4 864 710

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 397 961	1 089 408
	Reservering enligt stadgar	308 553	308 553
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 706 514	1 397 961

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,510 %	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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar*	30 000 000	30 000 000

*Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.
Fastighetsinteckningar Swedbank 30 000 000
Ej nyttjade fastighetsinteckningar som förvaras hos Lantmäteriet 21 760 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 268	1 258
	Avgifter och hyror	401 927	316 951
		403 195	318 209

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

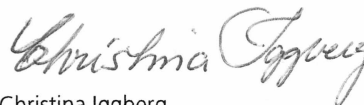
Besiktning av Stockholms Exergi (tidigare Fortum) totalentreprenad för framdragnig och installation av fjärrvärmecentraler i föreningens hus genomfördes i januari av en av Torsborg 3 anlitad besiktningsman. Entreprenaden godkändes med några mindre anmärkningar som åtgärdas i februari.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 3 / 3 2019



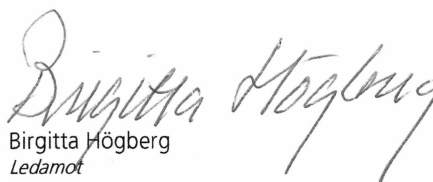
Git Möller
Ordförande



Christina Igberg
Sekreterare



Martin Hasselgren
Kassör



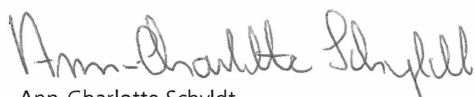
Birgitta Högberg
Ledamot



Tommy Lindgren
Ledamot



Mikaela Sahlin
Ledamot



Ann-Charlotte Schyldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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, 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 eventuella 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 2018 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

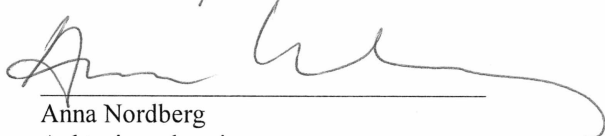
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4/3 2019.



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 2018 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 2019-03-05



Ingrid Andersson