

BRF Torsborgen 3

org nr 716419-8579

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011



Torsvikssvängen 37-39, Lidingö

Foto: Ulf Lindén

Årsredovisningen omfattar

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

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår omfattande perioden 2011-01-01 -- 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

	<u>1 jan- 19 maj</u>	<u>20 maj-31 dec</u>	
ordförande	Ulf Lindén	Ulf Lindén	till år -12
sekreterare	Mary Ahl Ljungström	Mary Ahl Ljungström	till år 12
ledamot	Tom Nyström	Tom Nyström	till år -13
ledamot	Anders Svensson	Anders Svensson	till år-12
ledamot	Jan Aldebring	Jan Aldebring	till år -13
ledamot	Mikael Holz	Ralph Långström	till år -13

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

Till valberedning omvaldes Johanna Remstrand och nyval av Martin Lindqvister.

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

Föreningens tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades 1987 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Nu gällande stadgar är registrerade på Bolagsverket 2008-11-07.

Ordinarie årsstämma hölls 19 maj i Ansgarskyrkans lokaler med 49 röster varav 9 via fullmakt.

I anslutning till stämman hölls en frågestund med aktuella ärenden.

Till stämman var inlämnade tre motioner:

Motion om större anslag till inköp av trädgårdsväxter. Stämman biföll förslaget och avsätter 2 000 kr/år och hus.

Motion om bildande av trädgårdsgrupp. Stämman beslöt enligt styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

Motion om nya p-platser vid 37:an. Stämman avslag motionen med 35 nej mot 10 ja-röster.

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda styrelsemöten. Föreningen har inga anställda.

Föreningen har engagerat sig i upprop till Lidingö Stad om fartsänkning till 30 km/tim. samt enkelriktning av Torsvikssvängen.

Under året har 9 (föregående år 9) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig överlåtelsesumma av 41 294/m2. Två hyreslägenheter båda på 43,8 m2 har upplåtits med bostadsrätt till ett genomsnittligt pris 41 096 kr/m2. Upplåtelseerna skedde med tillträde 15 september resp. 21 december.

Föreningen har en egen hemsida: www.torsborg3.se där finns ordningsregler, stadgar, årsredovisningar mm.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelse bevilja medlemskap enbart för permanent boende.

Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete.

Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning i en oförutsedd bostadssituation där medlemmen har för avsikt att återkomma till bostaden.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl föreningen som för enskilda föreningsmedlemmar vid inköp av vissa vitvaror, järn& färg, golv-och våtrumsmaterial.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Torsborg 1,2,3 och Torsklinten 1 och 2 med adress Torsvikssvängen 35-43. Fastigheterna köptes år 1999 av AP Fastigheter AB. De fem husen byggdes 1945-46 i tidlös och vacker 1940-talstil av arkitekterna Ancker, Gate och Lindegren. Byggnaderna är uppförda i tegel i 6 våningar med vindsförråd och källarvåningar. I varje huskropp finns källarförråd och cykelrum.

96 lägenheter har egen balkong. Modern tvättstuga finns i källarplanet i hus 41. Mellan hus 41-43 finns ett miljöhus till återvinning av tidningar. Avlämning av hushållssopor görs i separata behållare placerade i nära anslutning till varje husentré.

Fastigheternas uppvärmning sker med bergvärmeanläggningar som är placerade i varje huskropp.

I föreningens fem hus finns 117 st lägenheter, varav 113 (111) st bostadsrätter och 4 (6) st hyresrätter. Den totala ytan för lägenheterna är 7 075 m² och uthyrningsbar lokalyta är 244 m² (tidigare år 138 m²) fördelade på 5 lokaler.

En lokal i 41:an finns för styrelsearbetet. Dessutom finns 4 st garage. Tomtmarken omfattar 8 551 m².

Lägenheterna upplåtna med bostadsrätt har en avgift i genomsnitt på 507 kr/m² och år.

Hyreslägenheter betingar en genomsnittlig hyra på ca 966 kr/ m² och år (föregående år 955 kr).

Lägenhetsfördelning:

58 st 2 rum och kök

55 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Lokalerna är uthyrda till följande verksamhet:

Kontorsverksamhet lokal 70 m² hus 37 med löptid tom 30 september 2012.

Lagerlokal lokal 15m² hus37 med löptid tom 30 september 2012.

Friskvårdsverksamhet lokal 76 m² hus 39 med löptid tom 30 september 2012.

Kontorsverksamhet lokal 30 m² hus 41 med löptid tom 30 september 2012.

Kontorslokal lokal 53 m² hus 43 med 1 årsavtal per 31 maj.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar AB. Där ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. From 1 februari 2012 är fastigheten och styrelsens arbete försäkrat hos Stockholms Stads Brandkontor.

Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Basutbudet hos kabelTV leverantören Com Hem ingår i årsavgiften. Bredband och telefoni tecknas av de boende i egna avtal med Com Hem.

Kameral och teknisk förvaltning är from 1 juli-09 upphandlade i avtal med Trönnberg & Co Förvaltnings AB.

Investeringar, reparationer och löpande underhåll

Föreningen har en renoveringsplan, som dels syftar till att åtgärda de brister som finns och dels kommer att leda till en standardhöjning. Planen skall också möjliggöra att föreningen kan uppfylla de nya lagar och bestämmelser som kan komma att träda ikraft.

Prognosen är ett underhållsbehov på ca 2,5 mkr inom den närmaste 5-årsperioden.

Ett nytt kontorsrum har iordningställt i källaren 41:an för 32 tkr. Lokalen nyttjas som styrelsens arbetsrum. Asfalteringsarbeten á 111 tkr och markarbete á 258 tkr har färdigställts vid hus 37, 39 och 41. Byggnadsinvestering och markanläggningen skrivs av enligt plan på 50 år resp. 20 år.

Under året har målning och plåtdetaljer på taken samt byte av trasiga takpannor utförts till kostnad av 95 tkr. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är genomförd och godkänd. Byte till större ventilationsdon har gjorts samt inreglering och rensning av kanaler i kök och badrum till en kostnad av 225 tkr. Ny programvara för bergvärmeanläggningens larm har installerats för 15 tkr. Till reparationer och renoveringar har medel från yttre fonden med motsvarande belopp ianspråktagits.

År 2012 kommer samtliga balkonger i hus 41 och 43 att åtgärdas. Arbetet omfattar bl.a. bortbilning av klinker och sockel. Målning av räcken och plåtar runt om samt målning och lagning av balkongernas undersidor.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

- 1999-2000 Stambyte och renovering av badrum, nybyggnation av tvättstuga i 41:an
- 2000-2002 Nya elledningar till samtliga lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen
- 2001-2002 Trapphusens väggar och tak målades
- 2002 Renovering av samtliga hissar enligt EU-standardkrav
- 2002 Ventilationen uppgraderad och ny utomhusbelysning vid gångstigarna uppsatt.
- 2005 Bergvärmeanläggningar installerade i samtliga fem hus
- 2005 Renovering och målning av samtliga köksfönster samt byte till energisnåla tvåglasrutor
- 2005 Tio nya sopskåp för hushållsopors insamling utplacerade, sopnedkasten stängts
- 2007 Utredning om balkongernas status. Ingen åtgärd nödvändig av säkerhetsskäl inom de närmaste åren
- 2009 Målning och renovering av samtliga entréportar och vindsfönster
- 2009 Två tvättmaskiner och båda torktumlarna bytts ut mot nya mer energisnåla modeller.
- 2009 Stenarbeten, omläggning av stentrappor, nya handräcken utanför 41:an och 43:an
- 2010 Målning och nya lysrör på samtliga vindar och källarplan
- 2010 Anläggningsarbeten färdigställts utanför 37:an

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd och godkänd år 2011.

Brandsynskontroll görs fortlöpande varje kvartal och ingår i ordinarie fastighetsskötselavtal.

Brandvarnare ska finnas monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar.

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

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

Jämförelsetal	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	3,0	1,9	1,9	4,55
Fastighetslån / m2 bostadsrättsyta, kr	2 685	2 968	3 194	3 788
Fastigheternas belåningsgrad beräknat på taxeringsvärdet, %	21,0	24,3	33,7	40,0
El-och värmekostnad/ m2 uppvärmd yta	179	220	157	153

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas. Föreningen har mycket god likviditet. Årsavgifterna har inte höjts sedan föreningens första verksamhetsår.

Två vakanta hyreslägenheter har upplåtits till bostadsrätter under året och inbringade netto 3 378 tkr efter upplåtelsekostnader på 222 tkr.

Likviden har används till en extra amortering på lånen med 2 000 tkr. Resterande medel kommer att användas till underhåll och förbättringar av byggnaderna.

Förslag till disposition av föreningens resultat.

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-584 506
Ingående balanserat resultat	-933 013
Till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna har överförts	-259 400
Fond för yttre underhåll har ianspråkats med	334 756
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 442 163

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överföres	-1 442 163
--	------------

Resultatet av föreningens verksamhet 2011 samt dess ekonomiska ställning per 2011-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

2011

2010

Rörelseintäkter

Årsavgifter bostäder	3 418 398	3 399 542
Hyrer, hyreslägenheter	316 975	353 652
Hyrer lokaler	237 641	173 020
Hyrer garage	42 000	42 000
Övriga intäkter	7 315	10 435
S:a rörelseintäkter	4 022 329	3 978 649

Rörelsekostnader

Driftkostnader & förvaltningskostnader	1	-2 924 655	-3 181 041
Reparationer och periodiskt underhåll	2	-334 756	-1 054 622
Avskrivningar	3,4,5	-714 693	-698 342
S:a rörelsekostnader		-3 974 104	-4 934 005

Rörelseresultat före finansiella poster

48 225 -955 356

Finansiella poster

Intäktsräntor, skattefria	11 188	2 240
Utdelningar & reavinster, skattepliktiga	0	5 487
Räntekostnader, fastighetslån	-637 659	-421 734
Övrigt finansiellt netto	-6 260	-7 045
S:a finansiella poster	-632 731	-421 052

Resultat efter finansiella poster och före skatt

-584 506 -1 376 408

Årets inkomstskatt

0 -1 536

ÅRETS RESULTAT

-584 506 -1 377 944

Fotnot:

Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdisposition

Årets resultat enligt resultaträkning ovan	-584 506	-1 377 944
Till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har överförts	-259 400	-259 400
lanspråktagande av yttre fond	334 756	1 054 622
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-509 150	-582 722

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3,4	70 280 913	70 566 323
Maskiner & inventarier	5	112 715	127 103
<i>S:a materiella anläggningstillgångar</i>		<i>70 393 628</i>	<i>70 693 426</i>
S:a anläggningstillgångar		70 393 628	70 693 426

Kortfristig placering

Swedbank

S:a kortfristig placering	6	2 557 319	1 410 123
----------------------------------	---	------------------	------------------

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		35 574	23 113
Skattefordran	12	23 226	21 775
Förutbet kostn/upplupna intäkter		20 208	10 145
S:a kortfristiga fordringar		79 008	55 033

Kassa och bank		382 157	487 262
-----------------------	--	----------------	----------------

S:a omsättningstillgångar		461 165	542 295
----------------------------------	--	----------------	----------------

S:A TILLGÅNGAR		73 412 112	72 645 844
-----------------------	--	-------------------	-------------------

		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Grundinsatser	8	54 608 311	53 905 314
Upplåtelseavgifter	8	-887 332	-3 562 802
Fond för yttre underhåll	9	1 106 239	1 181 595
S:a bundet eget kapital		54 827 218	51 524 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-857 657	444 931
Årets resultat		-584 506	-1 377 944
S:a fritt eget kapital		-1 442 163	-933 013
S:a eget kapital		53 385 055	50 591 094
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	19 000 000	21 000 000
S:a långfristiga skulder		19 000 000	21 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	238 865	155 551
Skatteskulder	12	0	0
Övriga kortfristiga skulder		5 645	6 970
Förutbetalda hyror/årsavgifter		434 990	473 203
Upplupna kostnader	13	347 557	419 026
S:a kortfristiga skulder		1 027 057	1 054 750
S:a skulder		20 027 057	22 054 750
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 412 112	72 645 844
STÄLLDA PANTER mm			
Fastighetsinteckningar Swedbank		30 000 000	30 000 000
Ej utnyttjade fastighetsinteckningar			
I eget förvar		0	11 760 000
Förvaras i ägararkivet Lantmäteriet		21 760 000	10 000 000
S:a ställda panter		51 760 000	51 760 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har används som föregående år.

Bergvärmeanläggningen redovisas som teknisk anläggning inom byggnad from år 2009.
Nybyggda miljöhuset är omfört från teknisk anläggning till egen byggnad from år 2009.
Tvättstugan är omfört från teknisk anläggning till del av byggnad from år 2009.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet och nominella värden om inte annat angetts. Fordringar upptas till det belopp, som de efter individuell bedömning beräknas bli betalda.

Avsättning till yttre fond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.
Avskrivning på byggnaders anskaffningsvärdet har gjorts med 1% per år.
Avskrivning ny-till-ombyggnader, övriga har gjorts med 2% per år.
Avskrivning på ny-till- ombyggnad av tvättstuga har gjorts med 5% per år.
Avskrivning på nybyggnad av miljöhus resp bergvärmeanläggning har gjorts med 5% per år
Avskrivning på maskiner och inventarier har skett enligt plan med 10% resp. 20% per år.
Avskrivning på markanläggning har gjorts enligt plan med 5% .

Upplysningar till enskilda poster

2011

2010

Not 1; Driftkostnader

El, belysning& uppvärmning, bergvärme	1 312 169	1 608 956
Vatten & avlopp	140 739	135 824
Renhållning, hushållsopor	112 370	104 791
<i>S:a taxebundna driftkostnader</i>	<i>1 565 278</i>	<i>1 849 571</i>
Extra renhållning, tidningsreturer	5 352	5 352
Kabel-TV avgifter	25 997	25 393
Tvättstugan, underhåll, service	9 234	18 301
Hisskostnader, underhåll, service	84 044	23 682
Fastighetsstädning	116 643	113 244
Fastighetsskötsel & tillsyn	72 000	72 000
Värmeanläggningsservice	98 263	111 723
Jouravtal, driftlarm	4 926	4 873
<i>S:a avtalsbundna driftkostnader</i>	<i>416 459</i>	<i>374 568</i>
Ventilationsservice och OVK-besiktning	15 825	55 624
Löpande fastighetsunderhåll	64 169	107 347
Trädgård, gården	46 801	34 602
Snöröjning, sandning	71 006	30 151
Fastighetsägarna Stockholm, medlemskap	10 937	10 937
<i>S:a löpande fastighetsunderhåll</i>	<i>208 738</i>	<i>238 661</i>
Förvaltningsarvode, tekniskt & kameralt	314 752	310 000
Personal- och styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	152 702	141 045
Förenings- och styrelsekostnader	8 923	15 283
Försäkringspremie	48 486	47 054
Revisionskostnader	22 500	23 875
Övriga administrativa kostnader	17 973	15 065
<i>S:a förvaltningskostnader</i>	<i>565 336</i>	<i>552 322</i>
Fastighetsskatt& kommunal fastighetsavgift	168 844	165 919
S:a drift & förvaltningskostnader	2 924 655	3 181 041

	2011	2010
Not 2; Reparationer och periodiserat underhåll		
Målning av yttertak	94 688	0
Målningsarbeten i alla källare, nya lysrör	0	697 722
Målning på fem vindar, nya lysrör	0	153 525
Underhåll i hyreslägenheter & lokaler	0	28 409
OVK-besiktning med åtgärder	225 068	0
Handledare utanför 41 och 43	0	48 355
Kompletteringar och justeringar bergvärmeanläggningen	15 000	26 250
Nya cykelställ, 3/cykelrum	0	20 775
Målning av hussocklar vid hus 37	0	20 775
Övriga reparationer och planerat underhåll	0	58 811
S:a reparationer och periodiserat underhåll	334 756	1 054 622

	2011-12-31	2010-12-31
Not 3; Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnader		
Vid årets början	<u>56 367 391</u>	<u>56 367 391</u>
<i>Utgående ack. Anskaffningsvärde</i>	56 367 391	56 367 391
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-5 636 757	-5 073 081
Årets avskrivningar enligt plan, 1%	<u>-563 676</u>	<u>-563 676</u>
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-6 200 433	-5 636 757
Bokfört restvärde byggnader	50 166 958	50 730 634

Anskaffningsvärde ny-till-ombyggnad, övrigt

Vid årets början, lokal 30 m2, 41:an	180 000	0
Årets anskaffning, styrelselokal 41:an	<u>32 300</u>	<u>180 000</u>
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	212 300	180 000
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 600	0
Årets avskrivningar enligt plan, 2%	<u>-4 246</u>	<u>-3 600</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-7 846	-3 600
Bokfört restvärde ny-till-ombyggnad, övrigt	204 454	176 400

Anskaffningsvärde tvättstuga

Vid årets början	<u>253 600</u>	<u>253 600</u>
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	253 600	253 600
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-152 196	-139 512
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-12 684</u>	<u>-12 684</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-164 880	-152 196
Bokfört restvärde tvättstuga	88 720	101 404

Anskaffningsvärde miljöhus

Vid årets början	<u>153 388</u>	<u>153 388</u>
<i>Utgående ack.anskaffningsvärde</i>	153 388	153 388
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-41 537	-33 868
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-7 669</u>	<u>-7 669</u>
<i>Utgående ack.avskrivning</i>	-49 206	-41 537
Bokfört restvärde miljöhus	104 182	111 851

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärde bergvärmeanläggning		
Vid årets början	<u>1 537 500</u>	<u>1 537 500</u>
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	1 537 500	1 537 500
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-403 578	-326 706
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-76 872</u>	<u>-76 872</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-480 450	-403 578
Bokfört restvärde bergvärmeanläggning	1 057 050	1 133 922
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	51 621 364	52 254 211

Not 4; Markanläggning

Anskaffningsvärde markanläggning

Vid årets början	320 575	197 450
Årets anläggning, asfaltsarbeten	110 625	0
Årets anläggningar, vid port 37, 39 41 (43 är klar)	<u>271 970</u>	<u>123 125</u>
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	703 170	320 575
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-43 647	-27 622
Årets avskrivningar enligt plan, 5%	<u>-35 158</u>	<u>-16 025</u>
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-78 805	-43 647
Bokfört restvärde markanläggning vid årets slut	624 365	276 928

Mark	18 035 184	18 035 184
Planenl. restvärde byggnader och mark vid årets slut	70 280 913	70 566 323

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	49 112 000	49 112 000
Taxeringsvärde mark	37 339 000	37 339 000
S:a taxeringsvärde	86 451 000	86 451 000
Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 800 000	84 800 000
Lokaler	1 651 000	1 651 000

Not 5; Maskiner & inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början	425 868	425 868
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Utgående ack. anskaffningsvärde</i>	425 868	425 868
Accumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-298 765	-280 949
Korrigerig år 2010	1 714	-1 714
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-16 102</u>	<u>-16 102</u>
<i>Utgående ack. avskrivningar</i>	-313 153	-298 765
Bokfört värde maskiner & inventarier	112 715	127 103

Not 6; Kortfristig placering

Swedbank placeringskonto	1 855 290	708 094
Swedbank likvid Plus fond	702 029	702 029
S:a kortfristig placering	2 557 319	1 410 123

		2011-12-31	2010-12-31
Not 7; Eget kapital	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets utgång	förändring	årets ingång
Insatskapital	54 608 311	702 997	53 905 314
Upplåtelseavgifter	-887 332	2 675 470	-3 562 802
Fond för yttre underhåll	1 106 239	-75 356	1 181 595
Balanserat resultat	-857 657	-1 302 588	444 931
Föregående års resultat	0	1 377 944	-1 377 944
Årets resultat	-584 506	-584 506	0
Summa Eget kapital	53 385 055	2 793 961	50 591 094
Not 8; Insatskapital			
Ingående grundavgifter		53 905 314	53 508 956
Nyupplåtelse under året		702 997	396 358
S:a insatskapital		54 608 311	53 905 314
Upplåtelseavgifter			
Ingående upplåtelseavgifter		-3 562 802	-4 943 496
Nyupplåtelser under året		2 675 470	1 380 694
S:a upplåtelseavgifter		-887 332	-3 562 802
Not 9; Fond för yttre underhåll			
Ingående fond för yttre underhåll		1 181 595	1 976 817
Årets reservering till bundet eget kapital		259 400	259 400
Ianspråktagande av fondmedel		-334 756	-1 054 622
S:a fond för yttre underhåll		1 106 239	1 181 595
Not 10; Fastighetslån			
Swedbank 3-mån bunden ränta fn 3,33%		5 000 000	7 000 000
Swedbank bunden ränta ffd 130326 fn 2,65 %		7 000 000	7 000 000
Swedbank bunden ränta ffd 150325 fn 3,44 %		7 000 000	7 000 000
S:a fastighetslån		19 000 000	21 000 000
varav kortfristig del, amorteras nästkommande år		0	0
varav förfaller senare än 5 år		19 000 000	21 000 000
Not 11; Leverantörsskulder			
Kraft& Kultur AB, eldrift		90 435	127 655
Fortum el		43 621	0
LK städ Hb		10 570	0
Lidingö Hushållstjänst AB		0	2 790
Siemens AB, bergvärmeservice		3 750	0
Francks Kylindustri Sthlm AB, bergvärmeservice		9 739	0
Otis AB, hissar		6 712	6 643
Lagerbäcks Anläggning AB, snöröjning helår		44 075	0
Entema Entr& Service AB, tvättmaskinservice		9 234	0
Bröderna Anderssons Glasmästeri AB		0	1 700
Bröderna Persons Mekaniska Verkstad AB		14 220	10 012
Trönnberg & Co, Förvaltning AB		1 313	4 500
Övriga leverantörsskulder		5 196	2 251
S:a leverantörsskulder		238 865	155 551

	2011-12-31	2010-12-31
Not 12; Skatteskulder		
Utdelningar & reavinst	0	5 487
Beskattningsbar förvärvsinkomst,	0	5 487
Statlig inkomstskatt, 26.3%	0	1 536
Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift		
Bostäder, 1 302 kr/ lägenhet (föregående år 1 277 kr)	152 334	149 409
Lokaler, 1% x tax.värdet 1 651 000 kr	16 510	16 510
S:a fastighetsskatter	168 844	165 919
S:a skatter	168 844	167 455
Betalda prel.skatter	-161 843	-159 357
Skattekonto saldo, tillgodo	-30 227	-32 504
Kvarstående skatteskuld föregående år	0	2 631
S:a skattefodran/skulder	- 23 226	-21 775
Not 13; Upplupna kostn/ förutbet. intäkter		
Upplupen ränta Swedbank	64 391	55 545
Fortum Markets AB, elnät	53 507	47 707
Kraft& Kultur AB, eldrift	123 732	183 334
Lidingö Stad, vatten, sopor	76 437	48 624
SITA AB, tidningsreturer	446	446
Lidingö Byggkonsult AB	0	7 969
LK Ståd Hb	0	9 437
Energibevakning AB, fastighetsskötsel	6 000	7 888
LagerbäcksAB, snöröjning	0	24 431
Trönnberg & Co förvaltnings AB	2 313	0
Franks Kylindustri AB	0	3 378
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	9 551
Reserverat revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	731	716
S:a upplupna kostn/förutbet intäkter	347 557	419 026

Lidingö den 26.1.4. 2012

Ulf Lindén

Tom Nystrom

Mary Ljungström

Anders Svensson

Jan Aldebring

Ralph Långström

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4.1.5 2012

Åsa Thelin, auktoriserad revisor

Johanna Remstrand, lekmans.revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Torsborg 3 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Torsborg 3 för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

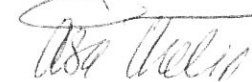
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 maj 2012



Åsa Thelin

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Torsborg 3

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2011 för Brf Torsborg 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

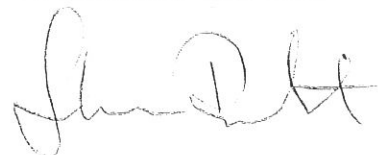
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 4 maj 2012



Johanna Remstrand