



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Torsborg 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3 med säte i Lidingö org.nr. 716419-8579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torsborgen 1	1999-01-01	1946
Torsborgen 2	1999-01-01	1946
Torsborgen 3	1999-01-01	1946
Torsklinten 1	1999-01-01	1946
Torsklinten 2	1999-01-01	1946

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	0
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7027
4	lokaler (hyresrätt)	216
1	lägenheter (hyresrätt)	55
Totalt 125 objekt		7298

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 55 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok samt lägenhet (1 st hyresrätt) är 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Klingspor	Ordförande	2022-12-19	
Christina Iggberg	Ledamot	2022-12-19	2023-04-27
Cathy Nadery	Ledamot	2022-12-19	
Ilja Aleksejevs	Ledamot	2023-04-27	
Josefine Skoglund	Ledamot	2023-04-27	
Josefine Skoglund	Suppleant	2022-12-19	2023-04-27
Dino Alikalfic	Ledamot	2022-12-19	2023-04-27
Dino Alikalfic	Suppleant	2023-04-27	
Martina Andresen	Ledamot	2022-12-19	2023-09-01
Frank Holmström	Ledamot	2023-04-27	
Ann-Charlotte Schyldt	Suppleant	2022-12-19	2023-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Cathy Nadery, Josefine Skoglund och Magnus Klingspor.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Iggberg, Magnus Klingspor, Ann-Charlotte Schyldt, Cathy Nadery, Dino Alikalfic och Martina Andresen.

Revisor har varit Anna Nordberg, FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå, vald av föreningen.

Valberedning har varit Anna Lindskog och Eva Lindskog, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

En extrastämma hölls 2023-11-23 där nya stadgar beslutades i en andra läsning. På extrastämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-03-31.

Under 2023 har det varit fortsatt fokus på arbetet med föreningens ekonomi med anledning av det rådande omvärldsläget. Styrelsen fattade beslut om att från och med 2024-01-01 höja årsavgiften med 10 %.

Föreningen har under året uppdaterat sina stadgar med anledning av ändringar i bostadsrättslagen. De nya stadgarna antogs i en första läsning på ordinarie föreningsstämma i april, och beslutades på extrastämma i november.

I början av året utfördes stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler i alla hus.

För att underlätta för de boende har digitalt bokningssystem för tvättstugan införts. Det nya systemet innebär att alla boenden kan boka tvättid hemifrån via sin dator eller direkt vid bokningstavlan i tvättstugan. I samband med införandet av det nya

systemet har ett hobbyrum uppförts som också är bokningsbart via det nya digitala systemet.

Montering av snörasskydd har gjorts på entrésidan på samtliga hus.

Den f d tandläkarlokalen i hus 37 har under året tomställts, sanerats och renoverats för att kunna hyras ut under 2024.

Den sista hyreslägenheten i föreningen har tömts för att kunna säljas.

Under sommaren 2023 har tre av våra fyra garageportar renoverats.

Markberedning för dagvatten har genomförts vid hus 39 och 41. Detta för att undvika översvämning av källare vid kraftigt regn.

Värmesensorer har satts upp i en lägenhet per våningsplan i samtliga hus. Sensorerna skickar data till Stockholm Exergi och syftet är att mäta och förbättra värmesystemen i husen, öka effektiviteten och spara energi.

Nya anslagstavlor har monterats i samtliga trapphus.

Sedan 2018 har följande större åtgärder genomförts:

För utömmande lista på större, genomförda åtgärder se tidigare årsredovisningar.

Årtal	Ändamål
2023	Sanering och renovering av lokal i hus 37
2023	Nytt bokningssystem för tvättstuga
2023	Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler
2022	Installation av nytt låssystem, samtliga hus och sopskåp
2022-2021	Lagning och polering av marmorgolv i entréplan i samtliga hus
2021	Montering av takstegar och skyddsräcken på taken, samtliga hus
2021	Utbyte av tre tvättmaskiner i tvättstugan
2021	Utförd radonmätning i samtliga hus
2020-2019	Modernisering av hissar i samtliga hus
2019	Slipning och målning av entréportarna
2018	Ny dränering runt hus 43
2018	Byte av frånluftsfläktar på vindarna
2018	Installation av fjärrvärme med undercentral i samtliga hus
2000-2002	Nya elledningar till samtliga lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen
1999-2000	Stambyte och renovering av badrum

Föreningen planerar följande åtgärder under 2024:

Årtal	Ändamål
2024	OVK i samtliga lägenheter
2024	Utredning av fönsterrenovering
2024	Renovering av fyra balkonger i hus 35 och 37
2024	Utbyte 2 st. torktumlare samt 2 st. torkskåp i tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	39	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 055	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 118	2 134	2 134	2 134	2 134
Räntekänslighet, %	4	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	278	227	219	212	227
Årsavgifter, kr/kvm	598	548	548	548	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	670	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 828	4 597	4 539	4 513	4 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 522	-1 116	-613	-2 571	-1 234
Soliditet, %	75	76	77	77	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets förlust består av ökade drifts- och räntekostnader. Styrelsen ser kontinuerligt över avgiftsnivån och kommer överväga att höja avgifterna för att möta upp de stigande kostnaderna. Dessutom kommer försäljning av den sista hyreslägenheten att ge ett tillskott i storleksordningen 3,5 MSEK.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	56 367 506	0	0	56 367 506
Upplåtelseavgifter, kr	10 398 410	0	0	10 398 410
Underhållsfond, kr	529 783	-1 116 456	1 045 466	458 793
S:a bundet eget kapital, kr	67 295 699	-1 116 456	1 045 466	67 224 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 405 852	0	-1 045 466	-16 451 318
Årets resultat, kr	-1 116 456	1 116 456	-1 522 068	-1 522 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 522 308	1 116 456	-2 567 534	-17 973 386
S:a eget kapital, kr	50 773 391	0	-1 522 068	49 251 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 554 001 kr samt ianspråktagande skett med 1 012 794 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 522 308
Årets resultat, kr	-1 522 068
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 044 376

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-554 001
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 012 794
Balanseras i ny räkning, kr	-17 585 583

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 827 666	4 596 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 506	10 109
Summa Rörelseintäkter		4 889 172	4 606 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 774 325	-4 413 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 832	-269 844
Personalkostnader	Not 6	-189 444	-182 664
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-660 296	-660 209
Summa Rörelsekostnader		-5 857 897	-5 525 989
Rörelseresultat		-968 724	-919 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 034	20 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 378	-218 140
Summa Finansiella poster		-553 344	-197 223
Resultat efter finansiella poster		-1 522 068	-1 116 456
Resultat före skatt		-1 522 068	-1 116 456
Årets resultat		-1 522 068	-1 116 456

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	61 741 189	62 373 085
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	82 833	111 234
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 824 022	62 484 319
Summa Anläggningstillgångar		61 824 022	62 484 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		63 249	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 662 410	1 133 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 520	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 953 178	1 133 858

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 659 952	2 890 628
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 659 952	2 890 628
Summa Omsättningstillgångar		3 613 130	4 024 486

Summa Tillgångar

65 437 153 66 508 805

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	66 765 916	66 765 916
Fond för yttre underhåll	458 793	529 783
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	67 224 709	67 295 699

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 451 318	-15 405 852
Årets resultat	-1 522 068	-1 116 456
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-17 973 386	-16 522 308

Summa Eget kapital**49 251 323****50 773 391**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		256 013	281 577
Skatteskulder		21 721	17 781
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	53 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	908 095	382 585
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 185 829	15 735 414

Summa Skulder**16 185 829****15 735 414****Summa Eget kapital och skulder****65 437 153****66 508 805**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-968 724	-919 233
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	660 296	660 209
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

660 296	660 209
---------	---------

Erhållen ränta

52 034	20 999
--------	--------

Erlagd ränta

-565 974	-218 222
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-822 368	-456 247
----------	----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-289 986	-33 536
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	411 012	43 353
---	---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

121 025	9 817
---------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-701 342	-446 430
----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
---	---	---

Årets kassaflöde

-701 342	-446 430
----------	----------

Likvida medel vid årets början

3 990 949	4 437 380
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 289 607	3 990 949
-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 235 327	3 850 239
	Hyror bostäder	60 264	57 396
	Hyror lokaler	188 724	191 907
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 000	58 750
	Hyror förbrukningsbaserad	0	16 263
	Hyror informationsöverföring	383 292	383 157
	Övriga primära intäkter	44 483	38 935
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 982 090	4 596 647
	Hysesbortfall	-154 424	0
	<i>Summa</i>	-154 424	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 827 666	4 596 647
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	61 506	10 109
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	61 506	10 109
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-392 694	-367 627
	Snö och halk-bekämpning	-65 442	-74 308
	Reparationer	-172 556	-268 653
	Planerat underhåll	-1 148 133	-587 012
	Försäkringsskador	0	-351 518
	El	-253 351	-156 990
	Uppvärmning	-1 586 289	-1 266 393
	Vatten	-192 368	-222 697
	Sophämtning	-153 382	-154 132
	Fastighetsförsäkring	-115 827	-152 702
	Kabel-TV och bredband	-325 682	-399 493
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-208 994	-203 912
	Förvaltningsavtalskostnader	-159 606	-207 836
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 774 325	-4 413 272

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 599	-12 573
	Administrationskostnader	-68 800	-90 791
	Extern revision	-35 688	-52 782
	Konsultkostnader	-63 577	-46 343
	Medlemsavgifter	-8 400	-8 400
	Föreningsverksamhet	-23 551	-28 350
	Övriga förvaltningskostnader	-15 216	-30 605
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-233 832	-269 844
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-150 000	-150 498
	Sociala avgifter	-39 444	-32 166
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-189 444	-182 664
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-583 258	-583 402
	Avskrivning på markanläggning	-48 494	-48 407
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 544	-28 400
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-660 296	-660 209

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 881 283	75 881 283
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	75 881 283	75 881 283
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 508 198	-12 876 389
	Årets avskrivningar	-631 896	-631 809
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 140 094	-13 508 198
	Utgående redovisat värde	61 741 189	62 373 085
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 504 000	81 504 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	103 163 000	103 163 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	182 200 000	182 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 467 000	2 467 000
	Summa	369 334 000	369 334 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	30 000 000	30 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	512 949	512 949
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	512 949	512 949
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-401 715	-373 315
	Årets avskrivningar	-28 401	-28 400
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-430 116	-401 715
	Utgående redovisat värde	82 833	111 234
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB (2022 SBC)	1 629 655	1 100 322
	Övriga fordringar	32 755	33 537
	Summa Övriga fordringar	1 662 410	1 133 859

Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	1 594 548	2 543 749
Swedbank	64 594	33 974
Handelsbanken (HSB avräkningskonto 2022)	810	312 905
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 659 952	2 890 628

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,57%	2024-01-28	10 000 000	0
Swedbank	4,5%	2024-03-28	5 000 000	0
			15 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
Kortfristig del	15 000 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	30 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	23 471
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	53 471

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	387 078	321 763
Övriga förutbetalda intäkter	5 926	0
Upplupna räntekostnader	83 101	43 697
Övriga upplupna kostnader	431 990	17 125
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	908 095	382 585

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 Torsborgen 3 för räkenskapsåret 2023 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS KLINGSPOR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:47:52



CATHY NADERY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 04:45:30



JOSEFINE SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:11:13



FRANK HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:37:37



ILJA ALEKSEJEVS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:52:40



ANNA NORDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:47:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA NORDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:45:17



Verksamhetsberättelse

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 (högsta läge når 50 meter över Värtans yta) räknas idag som ett av Storstockholms klassiska bebyggelseprojekt från 1940-talet.

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

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 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 huset går via ett frånluftssystem med fläktar på vindarna.

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 i förvaltningsberättelsen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071.
- 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.

Föreningens ändamål

Brf Torsborg 3 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.

Mål, visioner och det goda boendet

Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av våra hus och vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen, ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt stabil förening. Vi ska bibehålla fin samhörighet, säkerhet och trivsel. Vi ska fortsätta anordna vår- och höststädning med korvgrillning samt anordna glöggmingel under julen.

Hållbarhet

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Föreningen tillhandahåller också möjlighet för medlemmarna att sortera ut tidningar.

Föreningen har installerat temperaturgivare i varje hus på samtliga våningsplan som skickar data till Stockholm Exergi med syfte att optimera uppvärmning av husen och därmed optimera energianvändningen.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.