



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3 med säte i Lidingö org.nr. 716419-8579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-01-29.

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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
4	garageplatser	0
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 082
4	lokaler (hyresrätt)	168
1	gästlägenhet	48

Totalt 126 objekt7 298

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 39 st 2 rok, 56 st 3 rok, 1 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Klingspor	Ordförande	2022-12-19	2024-05-20
Frank Holmström	Ordförande	2024-05-20	
Frank Holmström	Ledamot	2023-11-24	
Anita Matell	Ledamot	2024-05-20	
Cathy Nadery	Ledamot	2022-12-19	2024-05-20
Cathy Nadery	Suppleant	2024-05-20	
Ilja Aleksejevs	Ledamot	2023-11-24	
Jim Holmström	Ledamot	2024-05-20	
Josefine Skoglund	Ledamot	2023-11-24	2024-05-20
Ida Nyander	Ledamot	2024-05-20	
Dino Alikalfic	Suppleant	2023-11-24	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Klingspor, Cathy Nadery, Ilja Aleksejevs, Ida Nyander och Frank Holmström.

Revisorer har varit: Anna Nordberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Eva lindskog och Birgitta Dalenstam Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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 2024 har det varit fortsatt fokus på arbetet med föreningens ekonomi med anledning av det rådande omvärldsläget och ökade priser.

Styrelsen fattade beslut om att från och med 2025-01-01 höja årsavgiften med 10 % för att säkerställa fortsatt god ekonomi in föreningen.

Föreningen har under året fokuserat på utreda möjliga åtgärder för att energieffektivisera husen i syfte att minska kostnader för främst uppvärmning. Värmesensorer som under 2023 sattes upp i en lägenhet per våningsplan i samtliga hus har under 2024

gett värdefull information om hur värmesystemen fungerar i respektive hus. Under 2025 kommer föreningen att anlita en energikonsult för att fortsätta arbetet.

Med fokus på energieffektivisering har föreningen även genomfört en fönsterinventering av samtliga hus i syfte att se över dess skick. Planen är att under 2025 kunna fatta beslut om en eventuell renovering av fönster.

Den sista hyreslägenheten i föreningen har blivit såld vilket kommer att bli ett viktigt tillskott i kassan för framtida planerade underhåll.

Brandskyddet har stärkts i samtliga fastigheter genom brandtätning av förrådsutrymmen samt uppsättning av nya brandvarnare i gemensamma utrymmen.

Föreningen har anlitat ny förvaltare av tvättstuga samt snöröjning.

I tvättstugan har det köpts in en ny värmemangel.

Arbetet med att hyra ut den nyrenoverade f d tandläkarlokalen i hus 37 har påbörjats för att förhoppningsvis kunnas hyras ut under 2025.

Inför 2025 har samtliga portkoder ändrats och låskolvar till sopnedkast har förnyats.

Sedan 2018 har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Åtgärd
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 2025:

Årtal	Åtgärd
2025	Utredning av fönsterrenovering
2025	Utredning av energieffektivisering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-23	39	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 070	2 055	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 119	2 118	2 134	2 134	2 134
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	290	278	227	219	212
Årsavgifter, kr/kvm	701	598	548	548	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	720	670	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 203	4 828	4 597	4 539	4 513
Resultat efter finansiella poster, tkr	-891	-1 522	-1 116	-613	-2 571
Soliditet, %	76	75	76	77	77

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på föreningens lån och kostnader för avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 10% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	429 294	56 796 800
Upplåtelseavgifter, kr	10 398 410	0	3 070 706	13 469 116
Underhållsfond, kr	458 793	0	-117 666	341 127
S:a bundet eget kapital, kr	67 224 709	0	3 382 334	70 607 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 451 318	-1 522 068	117 666	-17 855 719
Årets resultat, kr	-1 522 068	1 522 068	-890 735	-890 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 973 386	0	-773 069	-18 746 454
S:a eget kapital, kr	49 251 323	0	2 609 265	51 860 589

* Under 2023 har reservation till underhållsfond gjorts med 554 001 kr samt ianspråktagande skett med 1 012 794 kr

* Under 2024 har reservation till underhållsfond gjorts med 404 500 kr samt ianspråktagande skett med 63 373 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 585 583
Årets resultat, kr	-890 735
Reservation till underhållsfond, kr	-404 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 373
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 817 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-18 817 445
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 203 128	4 827 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 590	61 506
Summa Rörelseintäkter		5 216 718	4 889 172

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 293 931	-4 774 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 515	-233 832
Personalkostnader	Not 6	-234 207	-189 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-660 296	-660 296
Summa Rörelsekostnader		-5 544 949	-5 857 897

Rörelseresultat

-328 232
-968 724

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78 725	52 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	-641 228	-605 378
Summa Finansiella poster	-562 503	-553 344

Resultat efter finansiella poster

-890 735
-1 522 068

Resultat före skatt

-890 735
-1 522 068

Årets resultat

-890 735
-1 522 068

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 117 105	61 741 189
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	46 620	82 833
Summa Materiella anläggningstillgångar		61 163 726	61 824 022
Summa Anläggningstillgångar		61 163 726	61 824 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 501	63 249
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 544 822	1 662 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 478	227 520
Summa Kortfristiga fordringar		1 760 801	1 953 178
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 186 217	1 659 952
Summa Kassa och bank		5 186 217	1 659 952
Summa Omsättningstillgångar		6 947 018	3 613 130
Summa Tillgångar		68 110 744	65 437 153

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	70 265 916	66 765 916
Fond för yttre underhåll	341 127	458 793
Summa Bundet eget kapital	70 607 043	67 224 709
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-17 855 719	-16 451 318
Årets resultat	-890 735	-1 522 068
Summa Ansamlad förlust	-18 746 454	-17 973 386
Summa Eget kapital	51 860 589	49 251 323
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1215 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder	423 714	256 013
Skatteskulder	16 715	21 721
Övriga kortfristiga skulder	Not 1339 996	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14769 730	908 095
Summa Kortfristiga skulder	16 250 155	16 185 829
Summa Skulder	16 250 155	16 185 829
Summa Eget kapital och skulder	68 110 744	65 437 153

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-328 232	-968 724
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

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

Övriga justeringar	0	0
--------------------	---	---

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	660 296	660 296
---	---------	---------

Erhållen ränta	78 725	52 034
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-662 999	-565 974
--------------	----------	----------

Betald inkomstskatt	0	0
---------------------	---	---

Övriga poster	0	0
---------------	---	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-252 209	-822 368
----------	----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
--	---	---

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	106 235	-289 986
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	86 097	411 012
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	192 332	121 025
---	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-59 877	-701 342
---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag	0	0
-----------------------	---	---

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
--	---	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 500 000	0
--	-----------	---

Erhållna koncernbidrag	0	0
------------------------	---	---

Upptagna lån	0	0
--------------	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	0
--	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
---	---	---

Förändring av checkräkningskredit	0	0
-----------------------------------	---	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 500 000	0
---	-----------	---

Årets kassaflöde

3 440 123	-701 342
-----------	----------

Likvida medel vid årets början	3 289 607	3 990 949
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	6 729 730	3 289 607
------------------------------	-----------	-----------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	120 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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.

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.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 671 755	4 235 327
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	384 402	383 292
Hyror bostäder	0	60 264
Hyror lokaler	210 621	188 724
Hyror garage och parkeringsplatser	60 000	70 000
Övriga primära intäkter	40 171	44 483
Summa Bruttoomsättning	5 366 949	4 982 090
Hysesbortfall	-163 821	-154 424
Summa	-163 821	-154 424
Summa Nettoomsättning	5 203 128	4 827 666

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	13 590	61 506
Summa Övriga rörelseintäkter	13 590	61 506

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-505 948	-392 694
	Snö och halk-bekämpning	-124 172	-65 442
	Reparationer	-297 672	-172 556
	Planerat underhåll	-63 373	-1 148 133
	El	-261 374	-253 351
	Uppvärmning	-1 568 133	-1 586 289
	Vatten	-271 562	-192 368
	Sophämtning	-213 430	-153 382
	Fastighetsförsäkring	-184 285	-115 827
	Kabel-TV och bredband	-447 298	-325 682
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-218 558	-208 994
	Förvaltningsavtalskostnader	-138 126	-159 606
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 293 931	-4 774 325
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 920	-18 599
	Administrationskostnader	-34 066	-68 800
	Extern revision	-55 100	-35 688
	Konsultkostnader	-88 475	-63 577
	Medlemsavgifter	0	-8 400
	Föreningsverksamhet	-41 940	-23 551
	Övriga förvaltningskostnader	-118 015	-15 216
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-356 515	-233 832
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-183 332	-150 000
	Sociala avgifter	-50 875	-39 444
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-234 207	-189 444
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-575 589	-583 258
	Avskrivning på markanläggning	-48 494	-48 494
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 212	-28 544
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-660 296	-660 296

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 142 929	57 142 929
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 035 184	18 035 184
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	703 170	703 170
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 881 283	75 881 283
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 140 094	-13 508 198
	Årets avskrivningar	-624 084	-631 896
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 764 178	-14 140 094
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 117 105	61 741 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 200 000	80 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 304 000	1 304 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 163 000	1 163 000
	<i>Summa</i>	184 667 000	184 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 760 000	30 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 760 000	30 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	512 949	512 949
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	512 949	512 949
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-430 116	-401 715
	Årets avskrivningar	-36 212	-28 401
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-466 328	-430 116
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 620	82 833
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 543 513	1 629 655
	Övriga fordringar	1 309	32 755
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 544 822	1 662 410

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	1 645 230	1 594 548
Swedbank	3 540 988	64 594
Handelsbanken (HSB avräkningskonto 2022)	0	810
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 186 217	1 659 952

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,02%	2025-03-28	5 000 000	0
Swedbank	3,38%	2025-01-28	10 000 000	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	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	-1 490	0
Källskatt	39 996	0
Övriga kortfristiga skulder	1 490	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	39 996	0

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	446 898	387 078
Övriga förutbetalda intäkter	0	5 926
Upplupna räntekostnader	61 330	83 101
Övriga upplupna kostnader	261 502	431 990
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	769 730	908 095

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRANK HOLMSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:36:52



JIM HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:26:07



ANITA MATELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:40:48



IDA NYANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:29:39



ILJA ALEKSEJEVS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:37:29



ANNA NORDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:02:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA NORDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:01:00



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.