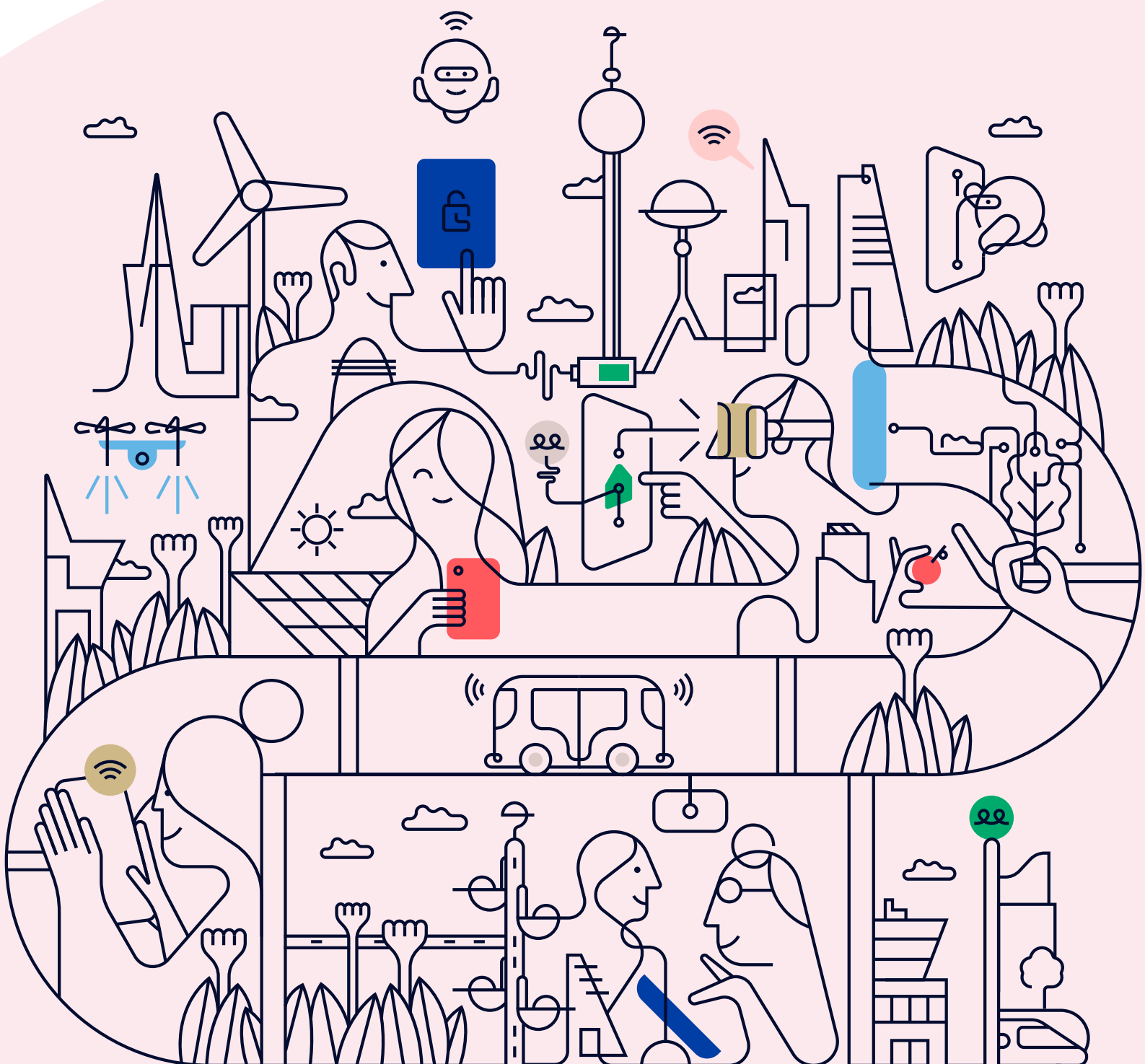




Välkommen till årsredovisningen för Brf Torpedbåten 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Säte

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 3	1959	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 9 276 kvm och 1 lokal om 200 kvm. Byggnadernas totalyta är 9549 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Anders Widén	Ordförande
Lars-Göran Kronsell	Vice ordförande
Lena Kristensson	Kassaförvaltare
Lennart Bogren	Styrelseledamot
Tord Johan Bergius	Styrelseledamot
Johan Lundin	Suppleant
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström	Suppleant
Torbjörn Johansson	Suppleant

Valberedning

Marie Söderman (Sammankallande)
Ulrika Kyhle

Firmateckning

Styrelsen utser inom sig lägst tre, högst fem ledamöter, att två i förening, varav en ska vara ordförande eller vice ordförande, teckna föreningens firma.

Revisorer

Galina Svirina Internrevisor
Carina Toresson Extern revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-29. Beslut om installation av solceller och ändring i stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2077. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation solcellsanläggning
Renovering tvättstuga 1
Installation av nytt tryckkärl i värmesystemet
Rengöring ventilationskanaler
OVK besiktning
- 2023** ● Trallgolv på balkonger modifierade
Åtgärdat tekniska brister i skyddsrummen
- 2022** ● Utökning av varmvattenvolymen genom installation av en ny tappvarmvatten-tank - Hetgas från värmepumparna anänvs för värmning
Tvättstuga 3 bytt torkskåp
Tvättstuga 1, en tvättmaskin har bytts ut
Konvertering av motorvärmare till Laddstolpar - 10 st installerades i mars 2022
Renovering/byte alla hissar - Arbetet påbörjades i mars 2022. Helt ny el och nya hisskorgar
Uppsnyggning av skogen bakom fastigheten
Byte av de två äldsta bergvärmepumparna (Galletti) - Förbättring av energieffektivitet och varmvattenstyrning
- 2021** ● Byte av resterande branddörrar till utrymningstrapporna - Alla branddörrar till utrymningstrapporna är nu utbytta.
Ny rumsindelning i cykelförråd och nya cykelställ samt målning fasad cykel- och grovsoprum
Installation av postboxar - Krav från PostNord
Ny asfalt parkeringsplats och väg framför fastigheten - Underhåll

- 2020** ● Brandvarnare i all lgh utbytt - En ny brandvarnare, med 10 års batteri, per lgh har delats ut.
Byte av 7 branddörrar till utrymningstrapporna - De sju sämsta branddörrarna har bytts.
Resterande kommer att bytas, se nedan
Bytt till LED-armaturer på utomhusbelysning, stolpar - Energibesparing, miljöåtgärd
Renoverat källarfönster samt montering av ett tredje glas, isolerglas, i fönsterbågen -
Förbättrar inomhusklimat i källaren och sparar energi
Altangolv i gavel-lgh uppgång 44 nya tätskikt - Det gamla tätskiktet hade spruckit och lossnat
fläckvis med risk för fuktskador på byggnaden
- 2019** ● Bytt tryckkärl och vakuumpump i pannrum - 2019
Bytt elpatroner i tappvarmvattensystemet - 2019
Byte av utomhusarmaturer på byggnaderna till LED - 2019
- 2017** ● Byte av takfläktar - 2017
Ombyggnad av bastu efter stambyte - 2017
Byte av termostater - 2017
- 2015** ● Byte varm- och kallvattenledningar - 2015
Stambyte - 2015
Trefas el med nya gruppcentraler - 2015
- 2014-2015** ● Utbyggnad bergvärme - 2014

Planerade underhåll

- 2025** ● Stambyte i lgh som inte gjordes 2015
Slipning av entrégolv
Förebyggande byte av ett antal radiatorer
Putsning av delar av södra gaveln
Målning av träarbeten på balkonger

Avtal med leverantörer

Brandskyddsarbete	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Firma Lennart Bogren
Internetleverantör	Telia
Snöröjning	HSB
Städning	Dalens städ/Håkan Berglund
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	FSS Fastighetsservice AB
Teknisk service Panncentral	Indoor Energy

Övrig verksamhetsinformation

En extra stämma hölls den 29 augusti 2024. På agendan stod stadgeändring och beslut om installation av solceller. Stämman beslutade att ge styrelsen mandat att fortsätta arbetet med installation av solceller. De reviderade stadgarna är registrerade på Bolagsverket och finns på föreningens hemsida.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens investering i solcellsanläggning har skett utan ökad skuldsättning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Ett tvåårigt avtal med fast pris på 0.625 kr/kWh har tecknats med Vattenfall. Snöröjning/sandning vintern 2024/2025 kommer att hanteras av Craft Tech AB. Avtal för service på värmeanläggningen är tecknat med K G Karlsson AB.

Övriga uppgifter

Den obligatoriska OVK-besiktningen ägde rum i november 2023. Vi fick då anmärkning på damm i ventilationskanalerna varför en rengöring av kanaler gjordes och ny OVK-besiktning genomfördes den 9-12 september 2024. Den besiktningen genomfördes utan anmärkning.

Den av extrastämman beslutade investeringen i en solcellsanläggning genomfördes under året. I samband med installationen av solceller genomfördes även åtgärder för att öka säkerheten vid takarbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 943 921	6 601 061	6 139 560	5 659 556
Resultat efter fin. poster	-569 985	826 177	-684 321	-1 003 766
Soliditet (%)	5	6	4	6
Yttre fond	2 739 044	2 580 235	2 044 333	2 458 592
Taxeringsvärde	198 703 000	198 703 000	198 703 000	168 672 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	658	526	516
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	85,4	92,2	93,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 492	3 582	3 634	3 686
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 392	3 480	3 558	3 608
Sparande per kvm totalyta, kr	169	205	71	132
Elkostnad per kvm totalyta, kr	147	154	246	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	22	25	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	176	271	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	1,78	-	-
Räntekänslighet (%)	5,09	5,44	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 301 585 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förra året hade vi EI-stöd på 450' det har vi inte haft under 2024.

Reparation av Värmeanläggningen på 246' Reparation av Tvättstuga 1 på 472'

Totalt har vi haft ett planerat under håll på 859'

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	770 000	-	-	770 000
Fond, yttre underhåll	2 580 235	-437 300	596 109	2 739 044
Balanserat resultat	-1 872 721	1 263 477	-596 109	-1 205 354
Årets resultat	826 177	-826 177	-569 985	-569 985
Eget kapital	2 303 691	0	-569 985	1 733 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-609 244
Årets resultat	-569 985
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-596 109
Totalt	-1 775 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	859 146
Balanseras i ny räkning	-916 192

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 943 921	6 601 063
Övriga rörelseintäkter	3	0	579 133
Summa rörelseintäkter		6 943 921	7 180 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 808 380	-3 983 836
Övriga externa kostnader	9	-332 221	-266 091
Personalkostnader	10	-199 743	-231 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 325 892	-1 295 235
Summa rörelsekostnader		-6 666 237	-5 777 128
RÖRELSERESULTAT		277 684	1 403 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 114	20 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-901 783	-597 232
Summa finansiella poster		-847 669	-576 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-569 985	826 177
ÅRETS RESULTAT		-569 985	826 177

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	31 835 422	33 141 910
Maskiner och inventarier	13	56 438	75 842
Pågående projekt	14	818 594	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 710 454	33 217 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 711 854	33 219 151
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 774	66 044
Övriga fordringar	16	1 936 894	3 319 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	189 134	180 009
Summa kortfristiga fordringar		2 144 802	3 566 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 066 391	227 067
Summa kassa och bank		1 066 391	227 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 211 192	3 793 094
SUMMA TILLGÅNGAR		35 923 046	37 012 245

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll		2 739 044	2 580 235
Summa bundet eget kapital		3 509 044	3 350 235
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 205 354	-1 872 721
Årets resultat		-569 985	826 177
Summa ansamlad förlust		-1 775 338	-1 046 545
SUMMA EGET KAPITAL		1 733 706	2 303 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 031 000	20 740 000
Summa långfristiga skulder		19 031 000	20 740 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 360 000	12 491 000
Leverantörsskulder		863 489	398 663
Skatteskulder		11 062	15 652
Övriga kortfristiga skulder		61 200	97 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	862 589	965 415
Summa kortfristiga skulder		15 158 340	13 968 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 923 046	37 012 245

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 684	1 403 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 325 892	1 295 235
	1 603 576	2 698 303
Erhållen ränta	54 114	20 340
Erlagd ränta	-878 847	-540 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778 843	2 178 280
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 120	37 974
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	297 849	-1 178 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 116 812	1 037 855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-818 594	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-818 594	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-840 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-840 000	-480 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-541 782	557 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 540 116	2 982 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 998 334	3 540 116

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torpedbåten 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,74 - 20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 799 996	5 370 396
Hysesintäkter lokaler	148 845	189 576
Hysesintäkter p-plats	257 800	223 700
Hysesintäkter förråd	87 750	10 470
Hysesintäkter övr objekt	0	50
Bredband	209 720	249 504
El, moms	343 506	502 353
Elintäkter laddstolpe moms	27 718	30 287
Gemensamhetslokal	4 851	17 800
Övernattnings-/gästlägenhet	11 896	0
Dröjsmålsränta	0	122
Pantsättningsavgift	15 336	5 516
Överlåtelseavgift	30 798	7 486
Administrativ avgift	3 261	0
Andrahandsuthyrning	2 421	10 878
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	-17 077
Öres- och kronutjämning	23	2
Summa	6 943 921	6 601 063

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	452 308
Övriga erhållna bidrag	0	-11 376
Övriga intäkter	0	-48 117
Försäkringsersättning	0	186 318
Summa	0	579 133

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 502	34 611
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 551	12 688
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 600	3 626
Städning enligt avtal	191 375	198 700
Besiktningar	6 146	0
Hissbesiktning	6 325	5 865
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	134 188	78 125
Brandskydd	39 928	73 037
Bevakning	7 682	10 608
Gårdkostnader	12 820	820
Gemensamma utrymmen	0	35 002
Sophantering	0	2 110
Snöröjning/sandning	157 451	242 032
Serviceavtal	150 855	167 243
Mattvätt/Hyrmattor	0	13 575
Fordon	3 165	3 940
Förbrukningsmaterial	20 671	21 285
Summa	816 258	903 265

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 188	0
Tvättstuga	4 918	21 153
Trapphus/port/entr	375	0
Sophantering/återvinning	1 125	0
Dörrar och lås/porttele	19 743	3 959
VVS	28 830	43 982
Värmeanläggning/undercentral	199 023	0
Elinstallationer	6 275	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 642	25 490
Hissar	84 510	14 505
Balkonger/altaner	4 976	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 835
Vattenskada	375	0
Summa	363 980	113 924

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	472 350	0
Gemensamma utrymmen	20 875	209 508
VVS	73 658	11 616
Värmeanläggning	246 638	216 176
Hiss	6 875	0
Fasader	38 750	0
Summa	859 146	437 300

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 407 220	1 440 642
Utbetalning elstöd	122 836	0
Vatten	348 638	237 244
Sophämtning/renhållning	180 985	159 880
Summa	2 059 679	1 837 766

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	144 625	131 075
Kabel-TV	114 316	85 737
Bredband	259 156	288 181
Fastighetsskatt	191 220	186 587
Summa	709 317	691 580

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	6 836	11 231
Inkassokostnader	2 626	2 065
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Övriga förluster	0	1 696
Revisionsarvoden extern revisor	28 917	22 250
Styrelseomkostnader	823	0
Fritids och trivselkostnader	8 643	7 522
Föreningskostnader	35 492	26 257
Förvaltningsarvode enl avtal	163 010	156 378
Överlåtelsekostnad	36 108	7 352
Pantsättningskostnad	17 200	3 625
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 676
Korttidsinventarier	0	1 244
Administration	13 992	11 324
Konsultkostnader	17 838	3 050
Bostadsrätterna Sverige	0	8 300
Summa	332 221	266 091

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	173 798	196 350
Boka om till 6421	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	25 945	31 616
Summa	199 743	231 966

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	901 783	597 232
Summa	901 783	597 232

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 017 852	56 017 852
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 017 852	56 017 852
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 875 942	-21 595 260
Årets avskrivning	-1 306 488	-1 280 682
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 182 430	-22 875 942
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 835 422	33 141 910
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>130 000</i>	<i>130 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 703 000	107 703 000
Taxeringsvärde mark	91 000 000	91 000 000
Summa	198 703 000	198 703 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 250	186 250
Utgående anskaffningsvärde	186 250	186 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-110 408	-95 855
Avskrivningar	-19 404	-14 553
Utgående avskrivning	-129 812	-110 408
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 438	75 842

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	818 594	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	818 594	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 950	6 925
Transaktionskonto	861 644	2 245 841
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 208
Summa	1 936 894	3 319 975

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 163	93 368
Förutbet försäkr premier	49 784	45 057
Förutbet kabel-TV	28 579	0
Förutbet bredband	64 789	0
Upplupna intäkter	36 819	41 584
Summa	189 134	180 009

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	1,18 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,67 %	3 790 000	4 150 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,67 %	7 140 000	7 260 000
Handelsbanken	2027-03-01	3,72 %	11 651 000	12 011 000
Handelsbanken	2025-12-01	0,95 %	2 310 000	2 310 000
Summa			32 391 000	33 231 000
Varav kortfristig del			13 360 000	12 491 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 391 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 167	79 231
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 001	0
Uppl kostn el	164 350	195 290
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	20 000
Uppl kostn räntor	114 153	91 217
Uppl kostnad Sophämtning	3 234	1 472
Uppl kostnad arvoden	0	22 962
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	7 214
Förutbet hyror/avgifter	549 684	548 029
Summa	862 589	965 415

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 511 000	36 511 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjs med 2% från februari 2025. I januari 2025 omsattes två lån på sammanlagt 10 930 000 med 3,67% ränta kr till ett treårigt lån med 2,95% ränta.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

Karl Anders Widén
Ordförande

Lars-Göran Kronsell
Vice ordförande

Lena Kristensson
Kassaförvaltare

Lennart Bogren
Styrelseledamot

Tord Johan Bergius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Extern revisor

Galina Sverina
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 18:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

BkZbkzV8gxx

ENVELOPE ID:

BjxbyfNllex-BkZbkzV8gxx

DOCUMENT NAME:

Brf Torpedbåten 3, 716000-0894 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Kristensson kristensson.lena@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 14:44 05.05.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.204.67
2. Karl Anders Widén a.k.widen@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 14:56 05.05.2025 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 130.242.58.20
3. Tord Johan Bergius j.bergius.jb@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 16:52 05.05.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.121.15
4. LENNART BOGREN lennart.bogren63@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:24 05.05.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 79.151.211.101
5. Lars-Göran Kronsell kronsell.lars-goran@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:58 05.05.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.215.107
6. GALINA SVIRINA gsvirina@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:14 05.05.2025 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.71.175
7. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2025 18:45 05.05.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.179.51

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Torpedbåten 3, org.nr 716000-0894.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste 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 BRF Torpedbåten
3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet
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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Galina Sverina
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 18:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 14:40

DOCUMENT ID:

rJzkGVUxll

ENVELOPE ID:

ryXZyzV8leg-rJzkGVUxll

DOCUMENT NAME:

RB BRF Torpedba?ten 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GALINA SVIRINA gsvirina@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 18:16 05.05.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.71.175
2. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 18:46 05.05.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.179.51

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed