

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2077.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Budgeten för 2023 visar på ett minusresultat. Om det nuvarande ekonomiska läget kvarstår kommer årsavgiften att behöva höjas.
- Föreningen kommer att få ersättning för vattenskada av försäkringsbolaget.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag för 2023 visar på ett minusresultat. Om det nuvarande ekonomiska läget kvarstår kommer årssföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars-Göran Kronsell	Ordförande
Lennart Bogren	Ledamot
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström	Ledamot
Lena Margareta Kristensson	Ledamot
Karl Anders Widén	Ledamot
Tord Johan Bergius	Suppleant
Torbjörn Johansson	Suppleant
Anna Ulrika Kyhle	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

112

2000
KSC
M
K

Revisorer

Carina Toresson
Tom Corneliusson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Toresson Revision AB
Intern

Valberedning

Hans Lardner
Mari Söderman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.
Extra föreningsstämma hölls 2022-05-05. Extra stämma med anledning av Stadgeändring av § 9. .
samt 2022-06-30 *IL*

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 3	1959	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

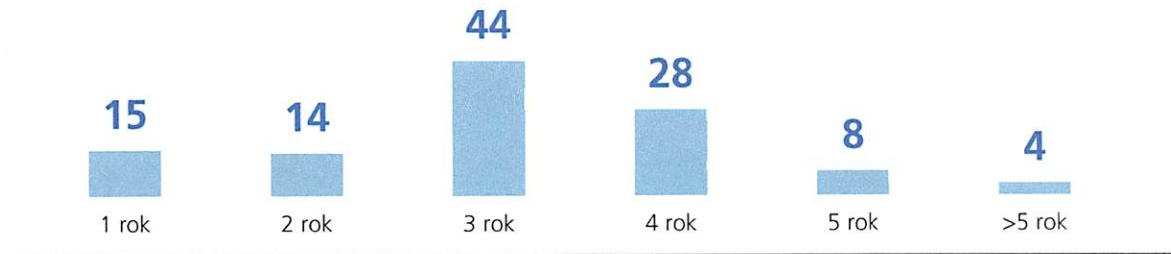
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 549 m², varav 9 261 m² utgör boyta och 288 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Renoverad 2017
Övernattningslägenhet	Renoverad 2018
Tvättstugor	3 st
Cykelförråd	Renoverades 2022
Gym	Iordningsställdes 2020

IL

IL
2022-06-30
IL

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2077.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppsnyggning av skogen bakom fastigheten	2022	
Utökning av varmvattenvolymen genom installation av en ny tappvarmvatten-tank	2022	Hetgas från värmepumparna används för värmning
Byte av de två äldsta bergvärmepumparna (Galletti)	2022	Förbättring av energieffektivitet och varmvattenstyrning
Renovering/byte alla hissar	2022	Arbetet påbörjades i mars 2022. Helt ny el och nya hisskorgar
Tvättstuga 1, en tvättmaskin har bytts ut	2022	
Tvättstuga 3 bytt torkskåp, byta av branddörrar	2022	
Konvertering av motorvärmare till laddstolpar	2022	10 st installerades i mars 2022
Installation av postboxar	2021	Krav från PostNord
Ny asfalt på parkeringsplats och väg framför fastigheten	2021	Underhåll
Ny rumsindelning i cykelförråd och nya cykelställ samt målning fasad cykel- och grovsoprum	2021	
Byte av resterande branddörrar till utrymningstrapporna	2021	Alla branddörrar till utrymningstrapporna är nu utbytta.
Bytt till LED-armaturer på utomhusbelysning, stolpar	2020	Energibesparing, miljörgård
Brandvarnare i all lgh utbytt	2020	En ny brandvarnare, med 10 års batteri, per lgh har delats ut.
Altangolv i gavel-lgh uppgång 44 nya tätskikt	2020	Det gamla tätskiktet hade spruckit och lossnat fläckvis med risk för fuktskador på byggnaden
Renoverat källarfönster samt montering av ett tredje glas, isolerglas, i fönsterbågen	2020	Förbättrar inomhusklimat i källaren och sparar energi
Byte av 7 branddörrar till utrymningstrapporna	2020	De sju sämsta branddörrarna har bytts. Resterande kommer att bytas, se nedan
Byte av utomhusarmaturer på byggnaderna till LED	2019	2019
Bytt tryckkärl och vakuumpump i pannrum	2019	2019
Bytt elpatroner i tappvarmvattensystemet	2019	2019
Byte av termostater	2017	2017
Ombyggnad av bastu efter stambyte	2017	2017
Byte av takfläktar	2017	2017
Stambyte	2015	2015
Byte varm- och kallvattenledningar	2015	2015
Trefas el med nya gruppcentraler	2015	2015
Utbyggnad bergvärme	2014 - 2015	2014

dte

100 H A
2/18 20

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2023	
Installation av solceller för elproduktion	2023	Projektet påbörjat. Installation 2023 eller 2024
Åtgärder skyddsrum	2023	Besiktning gjordes 2022
Trallgolv balkonger ändras till sektionerade	2023	Säkerställa funktion på avlopp från balkonger
Ny golvbeläggning och målning mangelrum	2023	Eventuellt
Renovering/Målning tvättstuga 3.	2023	Ej torktumlare eller torkskåp
Entréer trapphus, slipning av golv	2023	Eventuellt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

✓

200
H/K
H/K

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2022
5 180 039

2021
6 276 666

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	6 234 622	5 758 443
Finansiella intäkter	4 841	628
Ökning av kortfristiga skulder	1 133 038	406 138
	7 372 501	6 165 209

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 287 389	5 165 605
Finansiella kostnader	342 100	350 704
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 312 902	154 338
Ökning av kortfristiga fordringar	27 574	81 189
Minskning av långfristiga skulder	480 000	1 510 000
	9 449 965	7 261 836

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

2 982 261

5 180 039

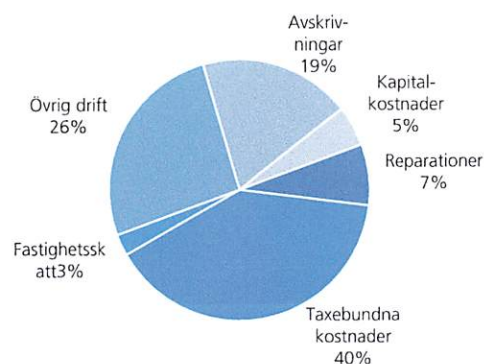
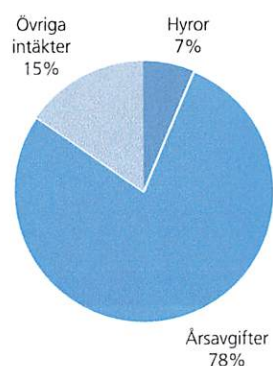
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-2 197 777

-1 096 628

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

dr

AS
LBO
SK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under vår/sommaren renoverades föreningens tre hissar. Slutbesiktningen ägde rum i oktober och efter diverse programförändringar fungerar hissarna som förväntat.

Under året har elpriserna stigit kraftigt och december månad blev den med högst elpris, 4,80 kr/kWh. För att minska kostnaderna stängdes oekonomiska elförbrukare såsom bastu och torkrum och information om att spara på varmvatten, tvätta vid låg temperatur mm delades ut. Totalt under året har vi gemensamt sparat 6 % jmf med 2021.

Bastun återöppnades i december men pga de kraftigt höjda el kostnader så tas numera en avgift för de som vill använda den gemensamma bastun.

Under december byttes de två äldsta bergvärmepumparna ut och anläggningen förbättrades så att vvc används för tempreglering av utgående varmvatten, de två ny pumparna kan nu köras individuellt för produktion av varmvatten och bägge har hetgas-enhet för värmning av tappvarmvatten.

Ny tvättmaskin i tvättstuga 1 samt nytt torkskåp i tvättstuga 3.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	526	516	516	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	878	696	699	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 634	3 686	3 849	3 891
Elkostnad/m ² totalyta	244	172	95	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	16	31	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	37	41	40
Soliditet (%)	4	6	8	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-684	-1 004	121	289
Nettoomsättning (tkr)	6 140	5 660	5 689	5 830

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 261 m² bostäder och 288 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	770 000	0	0	770 000
Fond för yttre underhåll	2 044 333	596 109	-1 010 368	2 458 592
S:a bundet eget kapital	2 814 333	596 109	-1 010 368	3 228 592
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-652 498	-596 109	6 602	-62 991
Årets resultat	-684 321	-684 321	1 003 766	-1 003 766
S:a ansamlad förlust	-1 336 819	-1 280 430	1 010 368	-1 066 757
S:a eget kapital	1 477 514	-684 321	0	2 161 835

dr

Loo
H
S
H

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-684 321
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-56 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-596 109
summa balanserat resultat	-1 336 819

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

60 207
-1 276 612

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

d TC

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top and several smaller initials below it.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 139 560	5 659 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 062	98 887
Summa rörelseintäkter		6 234 622	5 758 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 762 263	-4 672 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 974	-295 859
Personalkostnader	Not 6	-206 152	-197 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 294 295	-1 246 527
Summa rörelsekostnader		-6 581 684	-6 412 132
RÖRELSERESULTAT		-347 062	-653 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 841	628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 100	-350 704
Summa finansiella poster		-337 259	-350 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-684 321	-1 003 766
ÅRETS RESULTAT		-684 321	-1 003 766

d 12

Lo H
A/R DR

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	34 422 592	32 374 066
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	90 395	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 512 986	32 374 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 514 386	32 375 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		88 176	63 517
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 903 343	5 205 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 911	173 961
Summa kortfristiga fordringar		3 167 429	5 442 656
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		112 709	7 685
Summa kassa och bank		112 709	7 685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 280 138	5 450 341
SUMMA TILLGÅNGAR		37 794 524	37 825 807

d r

L30
AKA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 044 333	2 458 592
Summa bundet eget kapital		2 814 333	3 228 592
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-652 498	-62 991
Årets resultat		-684 321	-1 003 766
Summa ansamlad förlust		-1 336 819	-1 066 757
SUMMA EGET KAPITAL		1 477 514	2 161 835
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	21 821 000	26 211 000
Summa långfristiga skulder		21 821 000	26 211 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	11 890 000	7 980 000
Leverantörsskulder		1 268 181	416 500
Skatteskulder		17 749	15 178
Övriga skulder		44 961	38 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 275 119	1 002 823
Summa kortfristiga skulder		14 496 011	9 452 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 794 524	37 825 807

DT

Leo H
H/A

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stamledning VA	30-40 år	30-40 år
Värmesystem	20-30 år	20-30 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Stambyte	60 år	60 år
Värmepump	30 år	30 år
Cykelställ	10 år	10 år
Hissar	35 år	0
Laddstolpar	10år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

dr

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	4 882 102	4 782 385
	Hyror lokaler	175 578	139 266
	Hyror parkering	215 225	196 350
	Hyror garage	0	4 950
	Hyror förråd	5 000	440
	Bredbandsintäkter	249 504	249 320
	Kallvattenintäkter	0	867
	Elintäkter moms	578 729	278 344
	Elintäkter laddstolpe	762	0
	Elintäkter avräkning	-1 336	0
	Gemensamhetslokal	1 800	0
	Överlåtelse/pantsättning	21 494	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 428	1 587
	Gästlägenhet	6 200	6 000
	Öresutjämning	75	48
		6 139 560	5 659 556

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	3 501	52 218
	Fakturerade kostnader moms	0	45 877
	Övriga intäkter	91 561	793
		95 062	98 887

dr

dr
Loo
H
dr
dr

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 728	43 319
	Fastighetsskötsel beställning	25 166	28 798
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 563	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 078	29 536
	Snöröjning/sandning	184 970	97 059
	Städning entreprenad	174 625	190 500
	Städning enligt beställning	0	1 500
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 175
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 506
	Hissbesiktning	6 690	6 367
	Myndighetstillsyn	0	20 606
	Bevakning	8 662	8 274
	Gemensamma utrymmen	25 521	11 610
	Garage/parkering	30	1 721
	Soppantering	0	5 825
	Gård	89 839	14 584
	Serviceavtal	98 353	117 794
	Förbrukningsmateriel	24 759	13 470
	Störningsjour och larm	0	17 160
	Brandskydd	33 935	25 852
	Fordon	4 322	0
		778 241	646 655
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 595	0
	Brf Lägenheter	0	4 416
	Lokaler	0	2 073
	Gemensamma utrymmen	0	29 129
	Tvättstuga	61 941	15 396
	Entré/trapphus	8 301	12 507
	Lås	793	33 950
	VVS	36 316	54 743
	Värmeanläggning/undercentral	44 415	56 512
	Ventilation	3 969	39 174
	Elinstallationer	9 606	10 794
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 944
	Hiss	23 057	50 895
	Tak	7 674	24 148
	Fasad	3 235	78 530
	Fönster	12 332	0
	Garage/parkering	639	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 540	0
	Vattenskada	296 851	1 500
		519 264	415 711

VTK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	399 040
VVS	60 207	120 409
Hiss	0	65 000
Garage/parkering	0	425 919
	60 207	1 010 368
Taxebundna kostnader		
El	2 331 620	1 639 265
Vatten	240 309	153 906
Sophämtning/renhållning	157 964	152 167
	2 729 893	1 945 338
Övriga driftkostnader		
Försäkring	120 928	116 363
Bredband	375 053	366 556
	495 981	482 919
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	178 677	171 587
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 762 263	4 672 578

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	628
	Tele- och datakommunikation	10 299	13 419
	Inkassering avgift/hyra	3 941	3 683
	Hysesförluster	0	49
	Revisionsarvode extern revisor	20 313	19 294
	Föreningskostnader	24 169	8 989
	Styrelseomkostnader	0	1 483
	Fritids- och trivselkostnader	2 899	3 350
	Förvaltningsarvode	152 002	147 990
	Förvaltningsarvoden övriga	0	518
	Administration	40 545	12 475
	Korttidsinventarier	0	14 943
	Konsultarvode	56 505	60 859
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 300	8 180
		318 974	295 859

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	178 500	180 000
	Sociala kostnader	27 652	17 169
		206 152	197 169

UT

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	49 824	49 824
	Stomkomplettering förening K3	441 137	441 137
	Stamledningar VA K3	16 908	16 908
	Värmesystem K3	215 624	215 624
	Luftbehandlingssystem K3	49 856	49 856
	Förbättringar	478 082	464 583
	Fastighetsel inkl. svagström K3	863	3 450
	Hissar K3	19 972	0
	Utemiljö allmänt K3	15 434	5 145
	Inventarier	6 595	0
		1 294 295	1 246 527

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 681 626	52 527 288
	Nyanskaffningar	3 336 226	154 338
	Utgående anskaffningsvärde	56 017 852	52 681 626
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 307 560	-19 061 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 287 700	-1 246 527
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 595 260	-20 307 560
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 422 592	32 374 066
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	107 703 000	88 672 000
	Taxeringsvärde mark	91 000 000	80 000 000
		198 703 000	168 672 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	198 000 000	168 000 000
	Lokaler	703 000	672 000
		198 703 000	168 672 000

112

100 H b
2/11 2/11

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 458	32 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 458	32 458
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 458	-32 458
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 458	-32 458
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 116	177 116
	Nyanskaffningar	96 990	0
	Utrangering/försäljning	-120 313	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 793	177 116
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-177 116	-177 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 595	0
	Utrangering/försäljning	120 313	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 398	-177 116
	Redovisat restvärde vid årets slut	90 395	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	5 590	4 625
	Klientmedel hos SBC	1 814 825	4 121 830
	Fordringar kreditfakturer	28 200	28 200
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		2 903 343	5 205 179

12

200
AK

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	40 959	39 009
	Bredband	93 368	93 368
	Bredband intäkt	41 584	41 584
		175 911	173 961

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 458 592	2 520 383
	Reservering enligt stadgar	596 109	506 016
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 010 368	-567 807
	Vid årets slut	2 044 333	2 458 592

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
	Handelsbanken	1,180 %	7 500 000	7 500 000
	Handelsbanken	1,170 %	4 510 000	4 870 000
	Handelsbanken	0,750 %	12 011 000	12 011 000
	Handelsbanken	0,950 %	2 310 000	2 310 000
	Handelsbanken	1,170 %	7 380 000	7 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		33 711 000	34 191 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 890 000	-7 980 000
			21 821 000	26 211 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 311 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 511 000	36 511 000

DR

Handwritten signature and initials.

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Installation av solceller på förenings tak visar preliminärt på en kort återbetalningstid, ca 5 år. Beroende på nödvändiga utredningar och leveranstider kan en installation bli aktuell först i slutet av 2023 eller under våren 2024.

Punkten planerat underhåll omfattar enbart 2023

0 1

Styrelsens underskrifter

Täby den 25/4 2023



Lars-Göran Kronsell
Ordförande



Lennart Bogren
Ledamot



Lena Ann-Christin Jörgne Thunström
Ledamot



Lena Margareta Kristensson
Ledamot



Karl Anders Widén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2023



Carina Toresson
Extern revisor



Tom Corneliusson
Intern revisor

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 2022.

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 2022 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 2022 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 tryggt 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.

Stockholm den 27/4

2023



Carina Toresson

Toresson Revision AB



Tom Corneliusson