



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Torpedbåten 3



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2017 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2016-06-02 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Peter Lennart Bogren	Ledamot
Nils Göran Haner	Ledamot
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström	Ledamot
Lena Margareta Kristensson	Ledamot
Lars-Göran Kronsell	Ledamot

Sten Martin Bäckman	Suppleant
Jolanta Lucja Lindgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Tom Corneliussen	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Kerstin Lardner  
Frida Moberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torpedbåten 3	1959	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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.

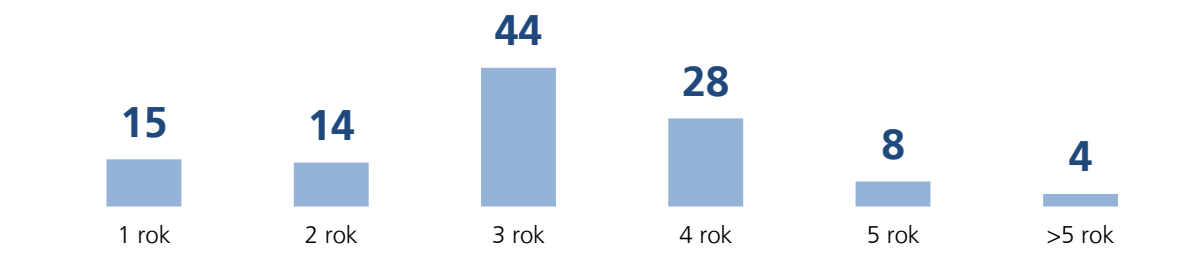
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 549 m<sup>2</sup>, varav 9 261 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 288 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Övernattningslägenhet  
Tvättstugor  
Cykelförråd

### Kommentar

Renoverad 2016

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2023.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av termostater	2017
Ombyggnad av bastu efter stambyte	2017
Byte av takfläktar	2017
Stambyte	2015 - 2017
Byte varm- och kallvattenledningar	2015
Trefas el med nya gruppcentraler	2015
Utbyggnad bergvärme	2014
Ombyggnad av bastu	2012
Ombyggnad entréer	2012
18 nya p-platser	2007
Renovering tvättstugor	2006
Bergvärme	2005

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	FSS Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Firma Lennart Bogren
Städning	Dalens städ/Håkan Berglund
Snöröjning	HSB

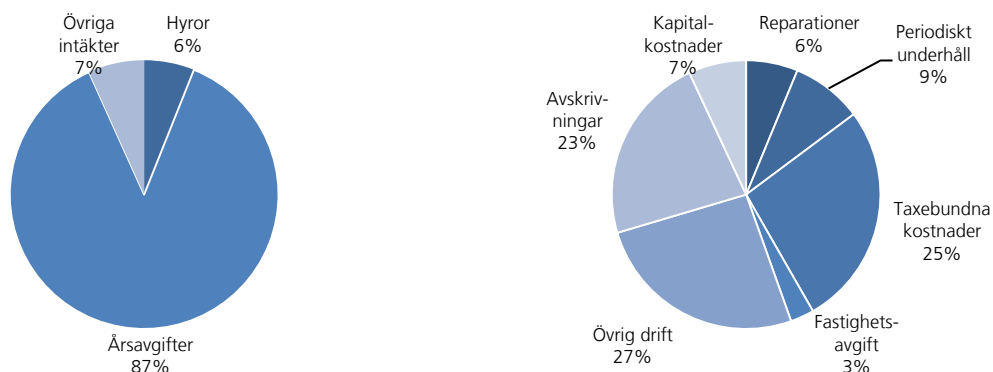
### Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 651 291</b>	<b>4 876 387</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 487 890	5 303 102
Finansiella intäkter	106	445
Minskning kortfristiga fordringar	0	36 928
Ökning av kortfristiga skulder	0	158 837
	<b>5 487 996</b>	<b>5 499 312</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 640 771	3 100 680
Finansiella kostnader	368 034	370 715
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 424 425	3 193 013
Ökning av kortfristiga fordringar	140 659	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	37 338	0
	<b>6 731 227</b>	<b>6 724 408</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 408 061</b>	<b>3 651 291</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 243 230</b>	<b>-1 225 095</b>

\*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamreningen avslutades med att källarstammarna relinades.

Byte av termostater till samtliga element i fastigheten.

OVK-besiktningen genomförd.

Byte av takfläktar.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 156

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 159

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	516	516	506	496
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	700	665	638	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 917	3 930	3 936	2 319
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	97	57	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	39	69	51
Soliditet (%)	6	6	3	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	263	1 021	794	542
Nettoomsättning (tkr)	5 482	5 291	5 014	4 927

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 261 m<sup>2</sup> bostäder och 288 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	770 000	0	0	770 000
Fond för yttre underhåll	1 113 752	263 066	0	850 686
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 883 752</b>	<b>263 066</b>	<b>0</b>	<b>1 620 686</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	412 449	-263 066	1 021 184	-345 669
Årets resultat	262 950	262 950	-1 021 184	1 021 184
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>675 399</b>	<b>-116</b>	<b>0</b>	<b>675 515</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 559 151</b>	<b>262 950</b>	<b>0</b>	<b>2 296 201</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	262 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	675 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-263 066
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>675 399</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>675 399</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 482 289	5 291 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 601	11 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 487 890</b>	<b>5 303 102</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 106 539	-2 541 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 136	-374 740
Personalkostnader	Not 6	-175 096	-184 296
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 216 241	-810 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 857 012</b>	<b>-3 911 648</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>630 878</b>	<b>1 391 454</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 034	-370 715
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-367 928</b>	<b>-370 270</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>262 950</b>	<b>1 021 184</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>262 950</b>	<b>1 021 184</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	37 190 403	14 537 597
Pågående byggnation	Not 9	0	21 415 027
Maskiner och inventarier	Not 10	57 863	87 458
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 248 266</b>	<b>36 040 082</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 249 666</b>	<b>36 041 482</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 681	-40
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 324 965	3 451 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	78 649	57 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 406 295</b>	<b>3 508 866</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		207 685	207 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>207 685</b>	<b>207 685</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 613 980</b>	<b>3 716 551</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 863 646</b>	<b>39 758 033</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 113 752	850 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 883 752</b>	<b>1 620 686</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		412 449	-345 669
Årets resultat		262 950	1 021 184
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>675 399</b>	<b>675 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 559 151</b>	<b>2 296 201</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	36 211 000	36 331 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 211 000</b>	<b>36 331 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	120 000	120 000
Leverantörsskulder		228 992	261 605
Övriga skulder		3 838	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	740 664	749 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 093 494</b>	<b>1 130 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 863 646</b>	<b>39 758 033</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stamledning VA	40-30 år	30 år
Värmesystem	30-20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 786 343	4 786 374
Hyror lokaler	140 064	132 946
Hyror parkering	191 400	191 538
Hyror förråd	160	120
Elintäkter	358 038	175 582
Avgift andrahandsuthyrning	2 240	0
Gästlägenhet	4 000	4 700
Öresutjämnning	45	55
	<b>5 482 289</b>	<b>5 291 314</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	1 678	1 844
Övriga intäkter	3 923	9 944
	<b>5 601</b>	<b>11 788</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 650	171 487
	Fastighetsskötsel beställning	48 322	95 876
	Fastighetsskötsel gård beställning	61 686	11 812
	Snöröjning/sandning	131 007	70 888
	Städning entreprenad	170 623	120 817
	Städning enligt beställning	7 125	47 675
	Mattvätt/Hyrmattor	1 413	7 837
	Hissbesiktning	4 792	3 924
	Myndighetstillsyn	3 720	4 340
	Gemensamma utrymmen	297	4 494
	Sophantering	9 738	0
	Gård	5 338	7 232
	Serviceavtal	83 953	90 524
	Förbrukningsmateriel	15 968	20 594
	Brandskydd	8 106	0
		<b>627 737</b>	<b>657 498</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	42 500	2 701
	Hyreslägenheter	0	10 000
	Tvättstuga	12 457	18 460
	Källare	8 229	0
	Bastu/pool	0	5 299
	Entré/trapphus	513	1 803
	Lås	25 937	0
	VVS	29 413	8 075
	Värmeanläggning/undercentral	43 093	22 430
	Ventilation	58 744	13 764
	Elinstallationer	12 755	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 256	13 323
	Hiss	28 154	51 291
	Tak	11 162	3 594
	Fasad	0	3 438
	Fönster	0	20 280
	Mark/gård/utemiljö	3 956	0
	Vattenskada	31 813	0
		<b>331 982</b>	<b>174 457</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	106 294	15 600
	Värmeanläggning	0	91 963
	Ventilation	323 620	0
	Hiss	24 000	0
		<b>453 914</b>	<b>107 563</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 019 693	928 405
	Vatten	181 218	187 669
	Sophämtning/renhållning	118 291	131 065
		<b>1 319 202</b>	<b>1 247 139</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	103 526	90 903
	Kabel-TV	87 601	115 469
	Bredband	28 652	0
		<b>219 779</b>	<b>206 372</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>153 925</b>	<b>148 614</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 106 539</b>	<b>2 541 644</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	14 370	9 460
	Juridiska åtgärder	16 250	1 563
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	18 000
	Föreningskostnader	2 410	4 599
	Styrelseomkostnader	7 428	79
	Fritids- och trivselkostnader	5 230	8 025
	Förvaltningsarvode	212 321	205 902
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 003
	Administration	10 991	21 959
	Korttidsinventarier	9 426	0
	Konsultarvode	53 456	92 520
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 630	7 630
		<b>359 136</b>	<b>374 740</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	144 000	156 000
	Kostnadsersättningar	0	1 750
	Sociala kostnader	31 096	26 546
		<b>175 096</b>	<b>184 296</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	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	409 846	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	3 450	3 450
	Maskiner	3 246	3 246
	Inventarier	26 349	30 923
		<b>1 216 241</b>	<b>810 969</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 687 836	28 687 836
	Nyanskaffningar	23 839 452	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 527 288</b>	<b>28 687 836</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 150 239	-13 373 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 186 646	-776 800
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 336 885</b>	<b>-14 150 239</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 190 403</b>	<b>14 537 597</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	74 533 000	74 533 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
		<b>131 533 000</b>	<b>131 533 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	131 000 000	131 000 000
	Lokaler	533 000	533 000
		<b>131 533 000</b>	<b>131 533 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	21 415 027
		<b>0</b>	<b>21 415 027</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	209 574	209 574
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 574</b>	<b>209 574</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-122 116	-87 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 595	-34 169
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-151 711</b>	<b>-122 116</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>57 863</b>	<b>87 458</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>



<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattefordran	2 484	7 795
	Klientmedel hos SBC	2 200 376	3 443 606
	Fordringar	122 105	0
		<b>2 324 965</b>	<b>3 451 401</b>

<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	29 867	21 187
	Kabel-TV	28 652	28 688
	Serviceavtal	12 500	0
	Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
		<b>78 649</b>	<b>57 505</b>

<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	850 686	587 620
	Reservering enligt stadgar	263 066	263 066
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 113 752</b>	<b>850 686</b>

<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,050 %	2 820 000	2 940 000	2018-12-30
	Handelsbanken	0,990 %	7 500 000	7 500 000	2019-03-01
	Handelsbanken	0,990 %	5 500 000	5 500 000	2019-03-01
	Handelsbanken	0,990 %	13 011 000	13 011 000	2018-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	7 500 000	7 500 000	2019-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 331 000</b>	<b>36 451 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
			<b>36 211 000</b>	<b>36 331 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 731 000 kr.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 511 000	36 511 000
<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	El	123 154	113 921
	Extern revisor	18 000	18 000
	Löner	0	8 000
	Arvoden	69 665	65 065
	Sociala avgifter	21 889	22 957
	Ränta	36 169	31 247
	Avgifter och hyror	471 787	490 038
		<b>740 664</b>	<b>749 228</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

TÄBY den 16/3 2018



Peter Lennart Bogren  
Ledamot



Nils Göran Haner  
Ledamot



Lena Ann-Christin Jörgne Thunström  
Ledamot



Lena Margareta Kristensson  
Ledamot

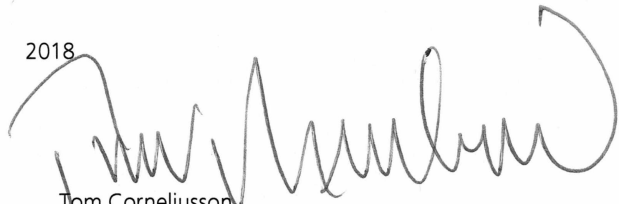


Lars-Göran Kronsell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2018



Carina Toresson  
Extern revisor



Tom Corneliussön  
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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå 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 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 2017 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den 23/3 2018



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Tom Corneliusson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 786 500	4 786 343	4 786 000
Hyror lokaler	140 000	140 064	139 000
Hyror parkering	191 500	191 400	191 000
Hyror förråd	0	160	0
Elintäkter	200 000	358 038	200 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	2 240	0
Gästlägenhet	5 000	4 000	5 000
Öresutjämning	0	45	0
Fakturerade kostnader	0	1 678	0
Övriga intäkter	0	3 923	0
	<b>5 325 000</b>	<b>5 487 890</b>	<b>5 321 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-87 000	-75 650	-223 000
Fastighetskötsel beställning	-50 000	-48 322	-100 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-61 686	0
Snöröjning/sandning	-100 000	-131 007	-90 000
Städning entreprenad	-194 000	-170 623	-135 000
Städning enligt beställning	-3 000	-7 125	-20 000
Mattvätt/Hymattor	-5 000	-1 413	-10 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 792	-5 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-3 720	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-297	0
Sophantering	-10 000	-9 738	0
Gård	-5 000	-5 338	-5 000
Serviceavtal	-84 000	-83 953	-68 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-15 968	-15 000
Brandskydd	-15 000	-8 106	0
	<b>-587 000</b>	<b>-627 737</b>	<b>-676 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	-42 500	-150 000
Tvättstuga	-20 000	-12 457	0
Källare	0	-8 229	0
Entré/trapphus	-30 000	-513	0
Lås	0	-25 937	0
VVS	0	-29 413	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-43 093	0
Ventilation	0	-58 744	-200 000
Elinstallationer	-5 000	-12 755	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-23 256	0
Hiss	-30 000	-28 154	-30 000
Tak	-22 500	-11 162	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 956	0
Vattenskada	0	-31 813	0
	<b>-307 500</b>	<b>-331 982</b>	<b>-380 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-106 294	-60 000
Värmeanläggning	0	0	-500 000
Ventilation	0	-323 620	0
Hiss	0	-24 000	0
	<b>0</b>	<b>-453 914</b>	<b>-560 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-970 000	-1 019 693	-800 000
Vatten	-190 000	-181 218	-210 000
Sophämtning/renhållning	-122 000	-118 291	-129 000
	<b>-1 282 000</b>	<b>-1 319 202</b>	<b>-1 139 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-91 000	-103 526	-64 000
Kabel-TV	-119 000	-87 601	-117 000
Bredband	0	-28 652	0
	<b>-210 000</b>	<b>-219 779</b>	<b>-181 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-158 372	-153 925	-154 020
	<b>-158 372</b>	<b>-153 925</b>	<b>-154 020</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-15 000	-14 370	-11 000
Juridiska åtgärder	0	-16 250	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-5 000	-2 410	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-7 428	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 230	-5 000
Förvaltningsarvode	-220 000	-212 321	-213 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-10 000	-10 991	-20 000
Korttidsinventarier	0	-9 426	0
Konsultarvode	-50 000	-53 456	-62 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 630	-8 000
	<b>-331 000</b>	<b>-359 136</b>	<b>-357 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-152 000	-152 000	-152 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	8 000	-4 000
Övriga arvoden	-10 000	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-31 096	-52 000
	<b>-206 000</b>	<b>-175 096</b>	<b>-218 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-49 824	-49 824	-49 824
Stomkomplettering förening K3	-441 137	-441 137	-441 137
Stamledningar VA K3	-591 434	-16 908	-16 908
Värmesystem K3	-215 624	-215 624	-215 624
Luftbehandlingssystem K3	-49 856	-49 856	-49 856
Förbättringar	0	-409 846	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-3 450	-3 450	-3 450
Maskiner	-3 246	-3 246	-3 246
Inventarier	-24 062	-26 349	-26 349
	<b>-1 378 633</b>	<b>-1 216 241</b>	<b>-806 394</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 460 505</b>	<b>-4 857 012</b>	<b>-4 471 414</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>864 495</b>	<b>630 878</b>	<b>849 586</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	106	0
Låneräntor	-363 500	-367 832	-365 000
Övriga räntekostnader	0	-202	0
	<b>-363 500</b>	<b>-367 928</b>	<b>-365 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>500 995</b>	<b>262 950</b>	<b>484 586</b>