



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Torpedbåten 3



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2019 och 2025.
- 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.
- 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 2018-06-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

#### Styrelsen

Lars-Göran Kronsell	Ordförande
Ann-Christin Jörgne	Sekreterare
Lena Kristensson	Kassör + vise ordförande
Lennart Bogren	Ledamot
Anders Widén	Ledamot

Johan Bergius	Suppleant
Ulrika Kyhle	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Bergius, Lena Kristensson, Lars-Göran Kronsell och Ulrika Kyhle.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Tom Corneliusson	Ordinarie Intern	

## Valberedning

Göran Haner  
Hans Lardner

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Senarelagd på grund av Coronapandemin och poströstning var möjlig.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

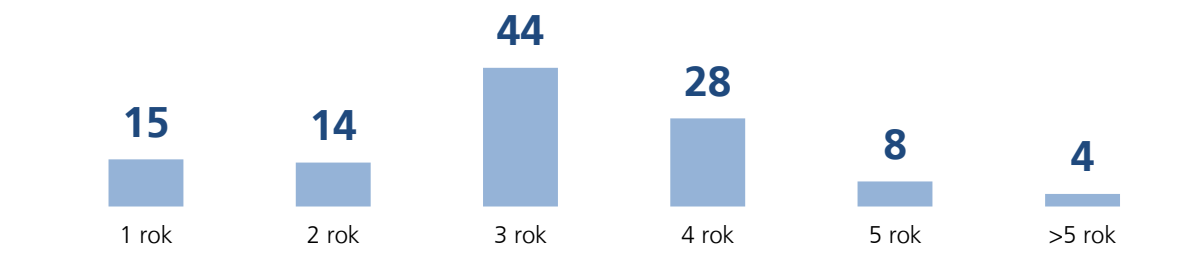
Värdeåret är 1960.

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  
Gym

## Kommentar

Renoverad 2017  
Renoverad 2019

ordningställdes under hösten 2019

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad på grund av el intäkter.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt till LED-armaturer på utomhusbelysning, stolpar	2020	Energibesparing, miljöåtgärd
Altangolv i gavel-lgh uppgång 44 nya tätskikt	2020	Det gamla tätskiktet hade spruckit och lossnat fläckvis med risk för fuktskador på byggnaden
Brandvarnare i alla lägenheter utbytta	2020	En ny brandvarnare, med 10 års batteri, per lgh har delats ut.
Byte av 7 branddörrar till utrymningstrapporna	2020	De sju sämsta branddörrarna har bytts. Resterande kommer att bytas, se nedan
Renoverat källarfönster samt montering av ett tredje glas, isolerglas, i fönsterbågen	2020	Förbättrar inomhusklimat i källaren och sparar energi
Byte av utomhusarmaturer på byggnaderna till LED	2019	2019
Bytt tryckkärl och vakuumpump i pannrum	2019	2019
Bytt elpatroner i tappvarmvattensystemet	2019	2019
Ombyggnad entréer		2012
Byte varm- och kallvattenledningar		2015
Stambyte		2015
Utbyggnad bergvärme		2014
Trefas el med nya gruppcentraler		2015
Byte av takfläktar		2017
Ombyggnad av bastu efter stambyte		2017
Byte av termostater		2017
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av resterande branddörrar till utrymningstrapporna	2021	
Trallgolv balkonger byts till sektionerade	2021	Ingår i "Balkonger bräddöverlöp"
Målning fasad på cykel och grovsop-hus	2021	
Konvertering av motorvärmare till Laddstolpar	2021	I första skedet ca 20 st
Byte altantak i 44	2021	
Installation av postboxar	2021	Krav från PostNord
Byte 2 st värmepumpar	2021	Galletipumpar kort livslängd kvar
Balkonger, v8, ses över och säkras mot vattenskador.	2021	Planering pågår, var tänkt 2020 men framflyttat till 2021
Ny golvbeläggning och målning mangelrum	2021	
Renovering/målning tvättstuga 1, en ny tvättmaskin planeras för byte	2021	Maskin nr 2 installerades 2014
Entréer trapphus, slipning av golv	2021	
Torkrum 1 målning/renovering	2021	
Renovering/byte 1 hiss.	2021	
Byte tvättmaskiner	2022	
Installation av separat varmvattenstyrning	2022	
OVK besiktning	2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Övrig information

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019, och som successivt utökats till att omfatta en tidsperiod på minst 50 år. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

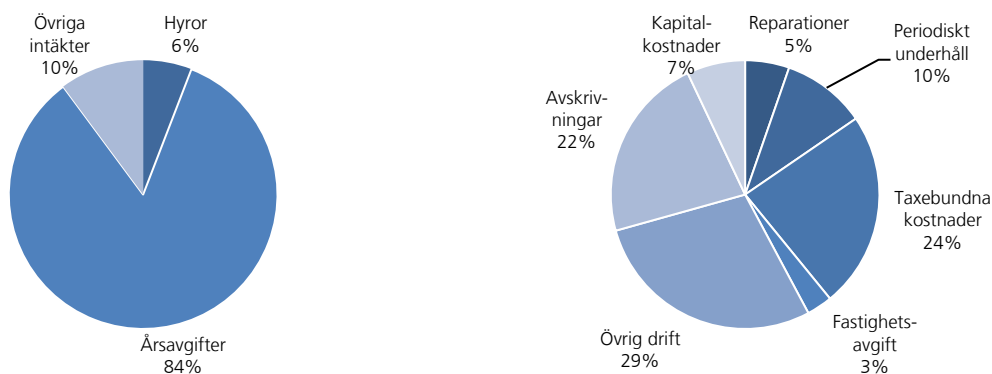
Nuvarande tre årsplan behöver ytterligare planering, men visar i nuläget på ett underhållsbehov på ca 4 500 tkr, varav den detaljerade planen för 2021 omfattar ca 1 750 tkr.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 529 053</b>	<b>3 949 226</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 698 205	5 829 973
Finansiella intäkter	184	138
Minskning kortfristiga fordringar	8 967	27 780
Ökning av kortfristiga skulder	0	84 321
	<b>5 707 356</b>	<b>5 942 212</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 944 764	3 886 750
Finansiella kostnader	388 076	385 635
Minskning av långfristiga skulder	390 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	236 902	0
	<b>4 959 742</b>	<b>4 362 385</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 276 666</b>	<b>5 529 053</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>747 614</b>	<b>1 579 826</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 1 429 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

Under sommaren renoverades samtliga fönster i källaren och i varje fönster installerades ett isolerglas som tredje glas i fönsterbågen. Arbetet gick mycket bra och installationen ger ett bättre klimat i källaren och bidrar till lägre uppvärmningskostnader. Miljö och energiåtgärd.

De sju sämsta branddörrarna till evakueringstrapporna har bytts och ytterligare sju kommer att bytas nu under våren 2021. De sista dörrarna byts troligen under hösten 2021.

Alla lägenheter har fått en ny brandvarnare med "10-års" batteri. Detta för att säkerställa att varje lägenhet får en varningssignal vid ev. brand.

Altangolv i gavel-lägenheterna i uppgång 44 har fått nya tätskikt. De gamla hade släppt från underlaget med förhöjd risk för vattenskada.

Vid stopp i en dagvattenledning finns risk att vattennivån i rännaldalen på taket blir så hög att vatten strömmar bakvägen in på balkongerna på plan 8 och orsaker vattenskador, som skedde 2019. Hur man bäst förhindrar detta har diskuterats och offerter för att installera bräddöverlöp på samtliga balkonger har tagits in och ett alternativ med bräddöverlöp direkt från rännaldalen utreds. Föreningen har anlitat en konsult för att lösa frågorna med bräddöverlöp och få hjälp med offerter.

Alla belysningsstolpar utomhusarmaturer har konverterats till LED-belysning.

Fastighetens energideklaration var giltig till 2019 och arbetet med den nya Energideklaration, en obligatorisk uppgift, pågår och förväntas vara klar under våren 2021. Föreningen har anlitat SCB som konsult i ärendet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st  
Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 161

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	516	515	516	516
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	699	697	700	700
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 849	3 891	3 900	3 917
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	132	136	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	19	24	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	40	38	39
Soliditet (%)	8	8	7	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	289	196	263
Nettoomsättning (tkr)	5 689	5 830	5 544	5 482

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	2 520 383	506 016	0	2 014 367
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 290 383</b>	<b>506 016</b>	<b>0</b>	<b>2 784 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-245 702	-506 016	289 035	-28 721
Årets resultat	120 920	120 920	-289 035	289 035
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-124 782</b>	<b>-385 096</b>	<b>0</b>	<b>260 314</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 165 601</b>	<b>120 920</b>	<b>0</b>	<b>3 044 681</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 920
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	260 314
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-506 016
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-124 782</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

567 807  
**443 025**



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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 689 410	5 830 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 795	-236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 698 205</b>	<b>5 829 973</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 476 887	-3 436 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 778	-258 127
Personalkostnader	Not 6	-180 100	-192 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 244 629	-1 268 691
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 189 393</b>	<b>-5 155 441</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>508 812</b>	<b>674 532</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 076	-385 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-387 892</b>	<b>-385 497</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>120 920</b>	<b>289 035</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>120 920</b>	<b>289 035</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	33 466 255	34 707 638
Maskiner	Not 9	0	3 246
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 466 255</b>	<b>34 710 884</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>33 467 655</b>	<b>34 712 284</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 439	13 321
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 074 434	5 326 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	178 222	175 870
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 258 095</b>	<b>5 515 282</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		207 685	207 685
SBC klientmedel i SHB		0	4 166
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>207 685</b>	<b>211 851</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 465 780</b>	<b>5 727 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 933 435</b>	<b>40 439 417</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 520 383	2 014 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 290 383</b>	<b>2 784 367</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-245 702	-28 721
Årets resultat		120 920	289 035
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-124 782</b>	<b>260 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 165 601</b>	<b>3 044 681</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	35 221 000	36 001 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 221 000</b>	<b>36 001 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	480 000	90 000
Leverantörsskulder		295 559	524 503
Skatteskulder		11 788	5 912
Övriga skulder		27 664	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	731 823	773 321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 546 834</b>	<b>1 393 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 933 435</b>	<b>40 439 417</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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	Fullt avskriven	5 år
Stambyte	60 år	60 år
Värmepump	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 786 374	4 779 673
Hyror lokaler	139 834	139 404
Hyror parkering	193 593	193 875
Hyror förråd	240	240
Bredbandsintäkter	249 688	289 800
Elintäkter	242 758	403 950
Elintäkter moms	66 028	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 053	17 424
Gästlägenhet	1 800	5 800
Öresutjämning	42	44
	<b>5 689 410</b>	<b>5 830 209</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	4 028	-4 094
	Övriga intäkter	4 767	3 858
		<b>8 795</b>	<b>-236</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 000	79 900
	Fastighetsskötsel beställning	13 408	22 919
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 828	6 599
	Snöröjning/sandning	48 662	128 102
	Städning entreprenad	190 500	190 500
	Städning enligt beställning	18 000	2 250
	Mattvätt/Hyrmattor	7 065	26 455
	Hissbesiktning	5 355	5 200
	Myndighetstillsyn	0	4 340
	Bevakning	3 952	566
	Gemensamma utrymmen	3 582	188
	Garage	0	2 152
	Gård	25 184	50 407
	Serviceavtal	138 698	125 644
	Förbrukningsmateriel	44 672	15 854
	Störningsjour och larm	2 832	0
	Brandskydd	43 456	31 719
	Fordon	1 820	0
		<b>598 014</b>	<b>692 795</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	1 789
	Lokaler	0	6 379
	Gemensamma utrymmen	1 194	27 113
	Tvättstuga	15 750	13 838
	Sophantering/återvinning	0	14 825
	Bastu/pool	0	1 250
	Entré/trapphus	6 834	4 280
	Lås	2 212	14 238
	VVS	21 605	28 126
	Värmeanläggning/undercentral	18 734	126 799
	Ventilation	6 236	0
	Elinstallationer	1 183	6 861
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 111	0
	Bredband	0	2 036
	Hiss	62 416	33 058
	Fönster	2 250	0
	Balkonger/altaner	32 608	0
	Mark/gård/utemiljö	0	101 736
	Garage/parkering	589	2 478
	Skador/klotter/skadegörelse	37 759	0
	Vattenskada	83 918	0
		<b>300 399</b>	<b>384 806</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	0	13 734
Entré/trapphus	150 368	0
VVS	22 359	140 338
Värmeanläggning	47 500	0
Fönster	82 750	0
Balkonger/altaner	260 000	0
Mark/gård/utemiljö	4 830	0
	<b>567 807</b>	<b>154 072</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	904 979	1 258 199
Vatten	294 207	183 129
Sophämtning/renhållning	120 919	125 640
	<b>1 320 105</b>	<b>1 566 968</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	106 609	95 675
Kabel-TV	1 233	1 632
Bredband	414 523	378 247
	<b>522 365</b>	<b>475 554</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>168 197</b>	<b>162 321</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 476 887</b>	<b>3 436 516</b>
<b>Not 5</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	919	0
Tele- och datakommunikation	11 064	10 549
Juridiska åtgärder	0	29 533
Inkassering avgift/hyra	2 700	3 825
Hysesförluster	1	291
Revisionsarvode extern revisor	18 375	19 375
Föreningskostnader	1 138	2 219
Styrelseomkostnader	7 092	3 600
Fritids- och trivselkostnader	13 021	5 240
Förvaltningsarvode	141 900	139 700
Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
Administration	14 730	14 578
Korttidsinventarier	1 000	0
Konsultarvode	52 308	21 438
Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 030	7 780
	<b>287 778</b>	<b>258 127</b>
<b>Not 6</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	155 000	152 000
Sociala kostnader	25 100	40 107
	<b>180 100</b>	<b>192 107</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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	464 583	464 583
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 450	3 450
	Maskiner	3 246	3 246
	Inventarier	0	24 063
		<b>1 244 629</b>	<b>1 268 691</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 527 288	52 527 288
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 527 288</b>	<b>52 527 288</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 819 650	-16 578 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 241 383	-1 241 383
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 061 033</b>	<b>-17 819 650</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 466 255</b>	<b>34 707 638</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	88 672 000	88 672 000
	Taxeringsvärde mark	80 000 000	80 000 000
		<b>168 672 000</b>	<b>168 672 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	168 000 000	168 000 000
	Lokaler	672 000	672 000
		<b>168 672 000</b>	<b>168 672 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 458	32 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 458</b>	<b>32 458</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 212	-25 966
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 246	-3 246
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 458</b>	<b>-29 212</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 246</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 116	177 116
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>177 116</b>	<b>177 116</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-177 116	-153 053
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-24 063
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-177 116</b>	<b>-177 116</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	5 453	5 454
	Klientmedel hos SBC	6 068 981	5 317 202
	Inkasso	0	3 436
		<b>6 074 434</b>	<b>5 326 092</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	37 151	32 306
	Bostadsrätterna Sverige	0	7 930
	Bredband kostnad	86 452	94 234
	Störningsjour och larm	13 035	0
	Bredband intäkt	41 584	41 400
		<b>178 222</b>	<b>175 870</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 014 367	1 508 351
	Reservering enligt stadgar	506 016	506 016
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 520 383</b>	<b>2 014 367</b>



**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,170 %	7 500 000	7 500 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,170 %	5 230 000	5 500 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,990 %	13 011 000	13 011 000	2021-03-01
Handelsbanken	1,080 %	2 460 000	2 580 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,080 %	7 500 000	7 500 000	2022-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 701 000</b>	<b>36 091 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-480 000	-90 000	
		<b>35 221 000</b>	<b>36 001 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 301 000 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 511 000	36 511 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	2 500	0
El	117 288	103 918
Extern revisor	19 000	19 000
Arvoden	71 372	63 672
Sociala avgifter	22 425	20 006
Ränta	37 953	38 463
Avgifter och hyror	461 285	519 645
Snöröjning	0	8 617
	<b>731 823</b>	<b>773 321</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planeras att måla och byta del av maskinutrustning i Tvättstuga 1 och 3.

Fortsatt arbete med breddavlopp och balkonger våning 8 för att förhindra vattenskador.

De två värmepumpar från 2005 kommer ev. att bytas ut redan hösten 2021.

Resterande gamla branddörrar till utrymningstrappor kommer att bytas ut.

Cykel och sophus kommer att målas under året.

Under första kvartalet kommer postboxar installeras.

---

## Styrelsens underskrifter

---

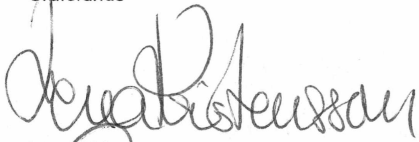
TÄBY den 5/3 2021



Lars-Göran Kronsell  
Ordförande



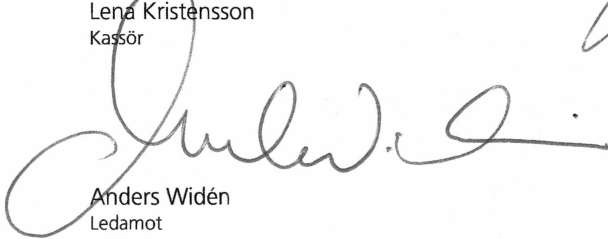
Ann-Christin Jörgne  
Sekreterare



Lena Kristensson  
Kassör

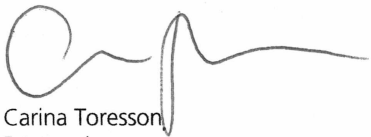


Lennart Bogren  
Ledamot

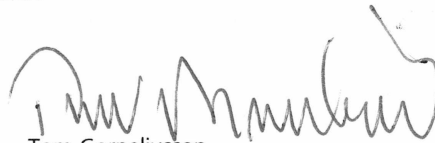


Anders Widén  
Ledamot

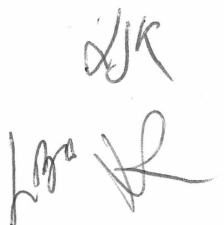
Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2021



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 2020.

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 2020 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  
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 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 2020 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 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.

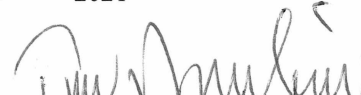
Stockholm den

11 / 3

2021



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Tom Corneliusson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 786 000	4 786 374	4 786 000
Hyror lokaler	140 000	139 834	139 000
Hyror parkering	198 000	193 593	198 000
Hyror förråd	0	240	0
Bredbandsintäkter	249 000	249 688	248 000
Elintäkter	413 000	242 758	405 000
Elintäkter moms	0	66 028	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 053	0
Gästlägenhet	4 000	1 800	4 000
Öresutjämning	0	42	0
Fakturerade kostnader	0	4 028	0
Övriga intäkter	0	4 767	0
	<b>5 790 000</b>	<b>5 698 205</b>	<b>5 780 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-84 000	-30 000	-80 000
Fastighetsskötsel beställning	-32 000	-13 408	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-20 828	-10 000
Snöröjning/sandning	-130 000	-48 662	-130 000
Städning entreprenad	-199 000	-190 500	-195 000
Städning enligt beställning	-4 000	-18 000	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-7 065	0
Hissbesiktning	-6 000	-5 355	0
Bevakning	0	-3 952	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 582	0
Gård	-20 000	-25 184	0
Serviceavtal	-131 000	-138 698	-94 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-44 672	-15 000
Störningsjour och larm	0	-2 832	0
Brandskydd	-34 000	-43 456	-26 000
Fordon	6 000	-1 820	0
	<b>-671 000</b>	<b>-598 014</b>	<b>-575 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 194	0
Tvättstuga	0	-15 750	0
Entré/trapphus	0	-6 834	0
Lås	0	-2 212	0
VVS	0	-21 605	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 734	0
Ventilation	0	-6 236	0
Elinstallationer	0	-1 183	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 111	0
Hiss	0	-62 416	0
Fönster	0	-2 250	0
Balkonger/altaner	0	-32 608	0
Garage/parkering	0	-589	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-37 759	0
Vattenskada	0	-83 918	0
	<b>-250 000</b>	<b>-300 399</b>	<b>-200 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-500 000	0	-500 000
Tvättstuga	-92 000	0	-250 000
Entré/trapphus	-60 000	-150 368	0
VVS	0	-22 359	0
Värmeanläggning	0	-47 500	-175 000
Tak	0	0	-1 000 000
Fasad	-50 000	0	0
Fönster	0	-82 750	0
Balkonger/altaner	-145 000	-260 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 830	0
	<b>-847 000</b>	<b>-567 807</b>	<b>-1 925 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-1 300 000	-904 979	-952 000
Vatten	-232 000	-294 207	-232 000
Sophämtning/renhållning	-131 000	-120 919	-127 000
	<b>-1 663 000</b>	<b>-1 320 105</b>	<b>-1 311 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-100 000	-106 609	-98 000
Kabel-TV	-100 000	-1 233	-120 000
Bredband	-300 000	-414 523	-258 000
	<b>-500 000</b>	<b>-522 365</b>	<b>-476 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-163 000	-168 197	-162 500
	<b>-163 000</b>	<b>-168 197</b>	<b>-162 500</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-919	0
Tele- och datakommunikation	-11 000	-11 064	-12 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 700	0
Hyresförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-18 375	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 138	-12 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-7 092	0
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-13 021	-5 000
Förvaltningsarvode	-147 000	-141 900	-231 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 500	0
Administration	-13 000	-14 730	-15 000
Korttidsinventarier	0	-1 000	0
Konsultarvode	0	-52 308	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-16 030	-8 000
	<b>-213 000</b>	<b>-287 778</b>	<b>-303 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-153 000	-152 000	-152 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-3 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-25 100	-49 000
	<b>-203 000</b>	<b>-180 100</b>	<b>-205 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-50 000	-49 824	-50 000
Fasader/balkonger K3	-17 000	0	0
Stomkomplettering förening K3	-442 000	-441 137	-442 000
Stamledning VA K3	-17 000	-16 908	-17 000
Värmesystem K3	-216 000	-215 624	-216 000
Luftbehandlingssystem K3	-50 000	-49 856	-50 000
Förbättringar	-465 000	-464 583	-465 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-4 000	-3 450	-4 000
Maskiner	-4 000	-3 246	-4 000
Inventarier	0	0	-24 000
	<b>-1 265 000</b>	<b>-1 244 629</b>	<b>-1 272 000</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 775 000</b>	<b>-5 189 393</b>	<b>-6 429 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>15 000</b>	<b>508 812</b>	<b>-649 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	184	0
Låneräntor	-385 000	-387 989	-390 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-86	0
	<b>-385 000</b>	<b>-387 892</b>	<b>-390 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-370 000</b>	<b>120 920</b>	<b>-1 039 500</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)