

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1

716000-0902

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisning upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1, 716000-0902, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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, dock minst vad som framgår av stadgarna. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.
- Årsavgifterna har justerats 2024-01-01 med 5 % och 2024-07-01 med 5%.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 7.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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. Medlems rätt i föreningar på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-11-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-03-05 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen

Anna Aurell-Nylander	Ledamot (ordförande)
Jonas Lindgren	Ledamot (kassör)
Liselotte Hammarberg	Ledamot
Per Rosenqvist	Ledamot
Peter Holmgren	Ledamot
Matias Liljekvist	Suppleant
Cecilia Dalén	Suppleant
Björn Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden, varav 1 årsstämma och 1 konstituerande möte,

### Revisor

David Walman                      Rävissor AB

### Valberedning

Hélène Dalhammar Axlund  
Mats Westerlund

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-12.

**Fastighetsfakta**

Föreningen äger fastigheten Täby Torpedbåten 1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningsystem samt olja.

**Byggnadsår**

Fastigheten bebyggdes 1958/59 av Samuelsson & Bonnier och består av 2 flerbostadshus.

Byggnaders totalyta är 15 306 kvm, varav 14 619 kvm utgör lägenhetsyta och 687 kvm utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

- 18 lägenheter med 1 rum och kök
- 36 lägenheter med 2 rum och kök
- 44 lägenheter med 3 rum och kök
- 49 lägenheter med 4 rum och kök
- 17 lägenheter med 5 rum och kök
- 7 lägenheter med 6 rum och kök
- 2 lägenheter med 7 rum och kök

**Verksamhet i lokalerna**

Affärsverksamhet, garagelokal, 30,5 kvm

Affärsverksamhet, lokal, 74 kvm

Föreningslokal/styrelserum/garage, övrigt 582,5 kvm

**Parkeringsmöjligheter**

19 garage

71 parkeringsplatser med eluttag varav 16 har laddplats för el/elhybridbil

27 parkeringsplatser utan eluttag

1 parkeringsplats för 2 motorcyklar

**År Utfört underhåll**

2024 Underhållsarbete i skyddsrum

2024 Stamspolning av lägenheter

2024 Energieffektivisering i undercentral

2024 Installation av solceller tak hus A

2023 Större asfalteringsarbete + uppmålning av p-platsrutor

2023 Energieffektivisering med byte av samtliga termostater

2023 Upphandling solceller tak hus A

2022 Montering hjärtstartare

2022 Renovering samtliga portar och målning entréer

2022 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2022 Arbete med inspektion, översyn och förbättring av samtliga skyddsrum

2020/2021 Renovering av tak och iordningställande av gemensamma takterrasser

2020 Helrenovering av föreningens 5 hissar

2020 Postboxar för samtliga medlemmar monterade

2020 Mopedparkering i cykelgarage

2019 Översyn inför montering laddstolpar/elstolpar p-platser

2019 Nya maskiner i tvättstugor

2019 Renovering av cykelparkering i hus 26 -28

2019 Barnvagnsparkering i båda fastigheterna

2019 Installation av 5 nya takfläktar

2019 Slamsugning/spolning brunnar i källare och garage

2018/2019 Energideklaration inkluderar radonmätning samt OVK  
2018 Iordningställande av garage till cykelparkering  
2018 Färdigställande av miljörum och miljöstation  
2018 Stampsolning samtliga lägenheter  
2018 Radonmätning  
2018 GDPR-anpassning av föreningen  
2018 Byte av varmvattenpanna  
2018 Iordningställande av utemiljö med utemöbler och blommor  
2017 Ommålning av fönsterpartier och dörrar vid balkonger  
2017 Byte av låssystem för det yttre och inre skyddet

Planer för kommande verksamhetsår, se not 15

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### **Avtal**

Internetleverantör  
Internetuppkopplingstyp  
TV utbud  
Teknisk förvaltning  
Ekonomisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Leasing av entrémattor  
EI  
Försäkring  
Parkeringsövervakning  
Hisservice  
Markskötsel, snöröjning  
Snöröjning tak  
Städning  
Värmecentral  
Laddstolpar parkering  
Hjärtstartare  
Solceller

#### **Leverantör**

Ownit  
Bredband/fiber fn 250 Mbps  
Telenor  
FSS Fastighetservice AB  
Arnell Redovisning AB  
Arnell Redovisning AB  
Carpeting AB  
Fortum AB/Vattenfall  
If AB  
LA Parkering AB  
Hisspartner AB/Sankt Eriks Hiss AB  
HSB Stockholm  
VDP Plåtslageri AB  
Jägerholm Margita extra städ AB  
FSS Fastighetsservice AB  
Waybler AB  
Siemens Finance Services AB  
Sallén AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsberättelse 2024

#### Ekonomi

2024 har varit ett omvälvande år. Inflationen är på nedåtgående, sjunkande elpriser, utlåningsräntor under förändring och krig i Europa. Samtliga faktorer har haft en tydlig påverkan på föreningens ekonomi. Styrelse har tagit beslut om avgiftshöjningar under 2024 då 2 av föreningens lån om totalt 20 miljoner omsattes till nya högre räntevillkor. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi och likviditet därmed är fortsatt god.

#### Nya avtal

Föreningen har tecknat avtal med FSS Fastighetservice AB och Arnell Redovisning AB.

#### Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Föreningen har efter upphandling ny partner för fastighetsskötsel, FSS Fastighetservice AB och ny partner för ekonomisk förvaltning Arnell Redovisning AB.

#### Reparationer/underhåll

Större arbete med energieffektivisering av undercentral har fortsatt under hela 2024 samt stamspolning av lägenheter har genomförts.

#### Portar och portlåssystem

Inga nya arbeten är utförda med portlåssystem.

#### Tvättstugor

En avfuktare i torkrum är utbytt.

#### Trapphus

Befintliga värmefläktar i tak kom igång och tätninglistor monterades på entré portarna.

#### Trädgård

Fortsatt arbete med trädgårdsplanteringar pågår kontinuerligt.

#### Parkering

Det är en liten kö till parkeringsplatser och en lång kö till garage.

#### Laddstolpar för el/elhybridbil

16 p-platser med elstolpar för laddning av el/elhybridbil finns.

#### Samarbete med grannföreningarna

Samarbetet mellan föreningarna i området har fortsatt för att utbyta erfarenheter och för gemensamma projekt.

#### Trivselregler och övriga riktlinjer

Översyn och tydligare regler gällande renovering och ändring av lägenhet har genomförts. Översyn och tydligare regler gällande andrahandsuthyrning har genomförts.

#### Medlemstrivsel och möten

Styrelsen har bjudit in till mingel och informationsmöte i samband med årsstämma.

#### Styrelsearbetet

Styrelsen arbetar för föreningen och dess medlemmar. Arbetet innebär ansvar för föreningens ekonomi, fastighetsskötsel, skötsel och underhåll av parkeringar, trädgårdar och gemensamma utrymmen, medlemsregister och beviljande av nya medlemmar, upphandling av leverantörstjänster, och att verkställa beslut från årsstämma. Vidare arbetar styrelsen med information, råd och stöd till medlemmar i frågor som berör föreningen.

#### Hemsida och medlemsinformation

På föreningens hemsida [www.torpedbaten.bostadsratterna.se](http://www.torpedbaten.bostadsratterna.se) finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna och mäklare. Föreningens mailadress är [eskader@live.se](mailto:eskader@live.se).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 173 st.  
Överlåtelse under året: 12 (18) st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 (6) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.  
Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 242 (239) st

## Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kkr	
			2022	2021
Nettoomsättning	11 056	10 098	9 322	9 259
Resultat efter finansiella poster	637	506	343	1 935
Soliditet %	28,4	27	26,1	25,7
Kassalikviditet (%)	198	186,7	199,8	192,3
Reservering yttre reparationsfond	957	957	810	810
Saldo yttre reparationsfond	4 917	3 960	3 150	2 341
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	642	574	574
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 330	3 432	3 487	3 542
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 180	3 278	-	-
Sparande kr per kvm	217	199	-	-
Räntekänslighet i procent	4,7	5,3	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	184	210	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	88,4	-	-

From 2023 beräknas "Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) inklusive TV-avgift", tidigare års rubrik -"Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen".

Rubriken "Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt" ersätter tidigare rubrik "Lån kr/kvm yta "

De nya nyckeltal som bostadsrättsföreningar ska lämna enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) behöver enligt bokföringsnämndens allmänna råd inte lämnas för räkenskapsår som föregår år 2023, det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas första gången.

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 738 805	756 230	3 960 364	8 407 577	505 818
Disposition av f.g års resultat			956 667	-450 849	-505 818
lanspråkt. av yt.rep.					
Årets resultat					637 220
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 738 805</b>	<b>756 230</b>	<b>4 917 031</b>	<b>7 956 728</b>	<b>637 220</b>

Avsättning till yttre reparationsfonden har skett med 956 667 kronor enligt föreningens stadgar och stämmobeslut.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat

*Belopp i kr*

7 956 727

årets resultat

637 221

**Totalt**

**8 593 948**

avsättning till yttre reparationsfond

956 667

ianspråktagande av yttre reparationsfond

-407 993

i ny räkning överföres

8 045 274

Summa

**8 593 948**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		11 056 093	10 097 583
Övriga rörelseintäkter		83 958	524 991
		11 140 051	10 622 574
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-1 099 029	-564 080
Driftkostnader	4	-5 733 371	-6 161 583
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-370 833	-636 495
Personalkostnader	6	-379 369	-342 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 275 573	-2 096 313
<b>Rörelseresultat</b>		1 281 876	821 433
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 597	79 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 253	-394 985
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		637 220	505 818
<b>Resultat före skatt</b>		637 220	505 818
<b>Årets resultat</b>	7	637 220	505 818

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	64 236 763	63 432 961
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 094 953	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	52 045	137 374
Pågående arbeten- och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	2 788 342
		<u>65 383 761</u>	<u>66 358 677</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>65 383 761</u>	<u>66 358 677</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Bränslelager</b>			
Bränslelager		<u>49 790</u>	<u>37 190</u>
		49 790	37 190
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 258	-
Övriga fordringar	11	7 621	2 096 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>186 702</u>	<u>161 629</u>
		199 581	2 257 632
<b>Kassa och bank</b>		<u>4 746 131</u>	<u>2 998 106</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 995 502</u>	<u>5 292 928</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>70 379 263</u>	<u>71 651 605</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 738 805	5 738 805
Upplåtelseavgifter		666 111	666 111
Reservfond		90 119	90 119
Fond för yttre underhåll		4 917 031	3 960 364
		<u>11 412 066</u>	<u>10 455 399</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 956 727	8 407 577
Årets resultat		637 220	505 818
		<u>8 593 947</u>	<u>8 913 395</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 006 013</u>	<u>19 368 794</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	37 874 959	29 146 319
		<u>37 874 959</u>	<u>29 146 319</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	10 800 000	21 028 640
Leverantörsskulder		522 892	464 654
Skatteskulder		26 388	19 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 149 011	1 623 903
		<u>12 498 291</u>	<u>23 136 492</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>70 379 263</u>	<u>71 651 605</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 281 876	821 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 275 439	2 121 063
Erhållen ränta		102 597	79 370
Erlagd ränta		-747 119	-395 518
		<u>2 912 793</u>	<u>2 626 348</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 912 793</b>	<b>2 626 348</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-12 600	-10 236
Klientmedelförändring		-1 872 298	-1 805 847
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 058 051	1 495 909
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-409 562	-444 927
		<u>-236 409</u>	<u>-765 101</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 676 384</b>	<b>1 861 247</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv anläggningstillgång (solceller)		-1 128 811	-
Värmeprojekt- byte termostater		-171 846	-2 788 342
		<u>-1 300 657</u>	<u>-2 788 342</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 300 657</b>	<b>-2 788 342</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 500 000	-800 000
		<u>-1 500 000</u>	<u>-800 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-124 273</b>	<b>-1 727 095</b>
Kassa och bank		4 746 131	2 998 106
Klientmedelskonto		-	1 872 298
		<u>4 746 131</u>	<u>4 870 404</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 746 131</b>	<b>4 870 404</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvesteringar i fastigheten genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1630 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	Avskriven
Om- och tillbyggnader	10-50 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Reservering yttre reparationsfond

Enligt föreningens stadgar.

### Saldo yttre reparationsfond

Bokfört saldo per balansdagen.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (from 2023 inkluderar avgift för kabel-tv).

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Sparande kr per kvm

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet i procent

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, olja, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor som föreningen tar ut avgift och hyra för.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Hysesintäkter lokaler	135 114	127 633
Hysesintäkter garage och p-plats	438 778	428 717
Hysesintäkter övriga	134 387	142 573
Årsavgifter bostäder	9 893 716	8 973 450
Kabel-TV / Internet	415 200	413 987
Debiterade avgifter	38 898	11 222
<b>Nettoomsättning</b>	<b>11 056 093</b>	<b>10 097 582</b>
Försäkringsersättning	-	31 956
Intäkt el - laddplats för el/elhybridbil	47 856	47 169
Övriga ersättningar och intäkter	316	5 725
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	35 786	26 651
Elbidrag	-	413 490
<b>Övriga intäkter</b>	<b>83 958</b>	<b>524 991</b>
	<b>11 140 051</b>	<b>10 622 573</b>

I årsavgifter för bostäder ingår värme och vatten samt kabel-TV/Internet (särredovisas i noten).

### Not 3 Underhållskostnader

	2024	2023
Löpande reparationer	1 099 029	564 080
	<b>1 099 029</b>	<b>564 080</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	445 382	491 704
Besiktning / Serviceavtal	7 746	6 975
Yttre skötsel / Snöröjning	465 048	552 398
Fastighetsel	490 658	516 561
Uppvärmning	1 872 720	2 297 652
Vatten	457 099	401 821
Sophämtning	577 835	451 611
Fastighetsförsäkring	364 678	335 232
Kabel-TV / Internet	395 700	324 779
Arvode teknisk förvaltning	335 626	469 062
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	320 879	313 788
	<b>5 733 371</b>	<b>6 161 583</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2024	2023
Administration, kontor och övrigt	44 970	71 383
Revisionsarvode	22 925	41 487
Förvaltningsarvode	174 843	15 167
Övriga externa tjänster/kostnader	83 425	74 615
Konsultarvoden	44 671	433 844
	<b>370 834</b>	<b>636 496</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	269 880	246 521
Löner och andra ersättningar:	20 000	16 000
Sociala kostnader	89 489	80 149
	<b>379 369</b>	<b>342 670</b>

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

### Not 7 Analys av årets resultat

	2024	2023
Årets resultat	637 220	505 818
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-956 667	-956 667
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	407 993	-
	<b>88 546</b>	<b>-450 849</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	92 987 949	92 987 949
-Nyanskaffningar, värmeprojekt -termostater	2 960 188	-
Markanläggningar	5 705 078	5 705 078
	<b>101 653 215</b>	<b>98 693 027</b>
Ingående avskrivningar:	-38 201 826	-36 193 473
Årets avskrivningar	-2 156 386	-2 008 353
	<b>-40 358 212</b>	<b>-38 201 826</b>
	<b>61 295 003</b>	<b>60 491 201</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 295 003</b>	<b>60 491 201</b>
Taxeringsvärde byggnader:	171 379 000	171 379 000
Taxeringsvärde mark:	147 510 000	147 510 000
	<b>318 889 000</b>	<b>318 889 000</b>
Bokfört värde byggnader	61 295 003	60 491 201
Bokfört värde mark	2 941 760	2 941 760
	<b>64 236 763</b>	<b>63 432 961</b>

## Not 9 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 417 842	8 417 842
-Nyanskaffningar, solceller	1 128 811	-
Vid årets slut	9 546 653	8 417 842
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 280 468	-8 192 508
-Årets avskrivning	-119 187	-87 960
Vid årets slut	-8 399 655	-8 280 468
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 146 998</b>	<b>137 374</b>

## Not 10 Pågående arbeten- och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 788 342	24 750
Pågående arbete värmeprojekt - termostater	-	2 788 342
Pågående ombyggnad av tak *	-	-24 750
Omklassificeringar - arbete värmeprojekt termostater	-2 788 342	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2 788 342</b>

\*Belopp år 2023 är omfört till konsultkostnad

## Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 621	216 571
Klientmedelskonto Roslagens Energi och Driftteknik AB	-	1 872 298
Fordran moms	-	7 134
	<b>7 621</b>	<b>2 096 003</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	0,80	2026-06-30	3 317 659	3 317 659
Stadshypotek AB	0,64	2025-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	4,52	2027-09-30	9 428 660	10 228 660
Stadshypotek AB	2,63	2026-09-30	10 228 640	10 228 640
Stadshypotek AB	3,03	2028-12-30	9 500 000	10 000 000
Stadshypotek AB	0,80	2026-06-01	6 200 000	6 400 000
			<b>48 674 959</b>	<b>50 174 959</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 800 000	-21 028 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 674 959 kronor.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	15 733	15 867
Föraviserade hyror och avgifter	835 983	871 283
Upplupna uppvärmningskostnader	155 415	342 457
Upplupna elavgifter	33 709	49 024
Upplupna renhållningsavgifter	36 145	23 589
Övriga upplupna kostnader	50 663	295 065
Beräknat arvode för revision	21 362	21 362
Upplupna personalkostnader	-	5 256
	<b>1 149 010</b>	<b>1 623 903</b>

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	52 775 000	52 775 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 775 000</b>	<b>52 775 000</b>

## Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Planerat större underhåll/repARATIONER År 2025

-Undersökande förarbete av eventuellt byte huvudvärmeledning/vatten mellan hus A och hus B under 2025.

-Fortsatt arbete med uppgradering och underhåll av värmecentralen.

## Underskrifter

Täby den dag som framgår av vår digitala signatur

Anna Aurell Nylander  
Styrelseordförande

Liselotte Hammarberg

Jonas Lindgren

Peter Holmgren

Per Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

David Walman  
Rävisor AB

# Verifikat

Titel: 00 Arsredovisning Brf Torpedbaten 1

ID: dbf23be0-049c-11f0-a5c6-819614bca0d2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-19

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 7160000902  
Ulf Jonas Lindgren  
jonas.lindgren61@gmail.com  
Signerat: 2025-03-19 10:56 BankID JONAS LINDGREN

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 7160000902  
Per Arne Gustav Rosenqvist  
Per.Rosenqvist@statkraft.com  
Signerat: 2025-03-19 12:40 BankID Per Arne Gustav Rosenqvist

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 7160000902  
Nils Peter Holmgren  
peterholmgren@live.se  
Signerat: 2025-03-19 13:06 BankID Nils Peter Holmgren

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 7160000902  
Liselotte Monica Hammarberg  
lottaenh58@gmail.com  
Signerat: 2025-03-19 18:03 BankID LISELOTTE HAMMARBERG

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 7160000902  
Anna Lena Aurell Nylander  
annaaurellsu@gmail.com  
Signerat: 2025-03-20 10:19 BankID ANNA AURELL NYLANDER

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
00 Arsredovisning Brf Torpedbaten 1_20250319083306.pdf	6.9 MB	9142 e212 0b55 9921 bdd4 4f8f 7dde 0dec f322 5b3a 5e80 0e85 c343 0c21 e906 c012

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-19	09:33	Skapat   via API.
2025-03-19	10:56	Signerat   Ulf Jonas Lindgren, Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 Genomfört med: BankID av JONAS LINDGREN. IP: 217.210.89.54
2025-03-19	12:40	Signerat   Per Arne Gustav Rosenqvist, Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 Genomfört med: BankID av Per Arne Gustav Rosenqvist. IP: 78.79.165.66

## Händelser

2025-03-19	13:06	Signerat   Nils Peter Holmgren, Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 Genomfört med: BankID av Nils Peter Holmgren. IP: 178.78.215.22
2025-03-19	18:03	Signerat   Liselotte Monica Hammarberg, Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 Genomfört med: BankID av LISELOTTE HAMMARBERG. IP: 178.78.215.46
2025-03-20	10:19	Signerat   Anna Lena Aurell Nylander, Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 Genomfört med: BankID av ANNA AURELL NYLANDER. IP: 193.241.212.174

 ID:16a641c0-0581-11f0-8a0a-475ee22aede3 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 716000-0902

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 för år 2024.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 16a641c0-0581-11f0-8a0a-475ee22aede3

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-20

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 7160000902

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2025-03-20 12:50 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
dbf23be0-049c-11f0-a5c6-819614bca0d2-signerat.pdf	14.2 MB	038a 83b2 e105 3858 c2ff 292d 839b 6add 5cf8 2eb8 b429 f9f6 8d03 f279 ff64 2c36
rb Torpedbaten 1_20250320114655.pdf	46.9 kB	22f8 8df3 b7b3 50ed 1389 b6d2 b165 7100 13c7 18b9 980b 780c 3d2b c917 56a9 9d01

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-20	12:47	Skapat   via API.
2025-03-20	12:50	Signerat   David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 217.213.155.229



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19