



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torpedbåten 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 3	1959	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 9 261 kvm och 2 lokaler om 288 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 549 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Anders Widén	Ordförande
Lars-Göran Kronsell	Vice ordförande
Lena Kristensson	Kassaförvaltare
Torbjörn Johansson	Styrelseledamot
Tord Johan Bergius	Styrelseledamot
Johan Lundin	Suppleant
Lena Mari Emmoth	Suppleant

Valberedning

Ulrika Kyhle (Sammankallande)
Marie Söderman

Firmateckning

Styrelsen utser inom sig lägst tre, högst fem ledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Under verksamhetsåret har Anders Widén, Lars-Göran Kronsell och Lena Kristensson utsetts.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB
Galina Svirina Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014-2015** ● Utbyggnad bergvärme
- 2015** ● Stambyte
Byte varm- och kallvattenledningar
Trefas el med nya gruppcentraler
- 2017** ● Byte av termostater
Ombyggnad av bastu efter stambyte
Byte av takfläktar
- 2019** ● Byte av utomhusarmaturer på byggnaderna till LED
Bytt elpatroner i tappvarmvattensystemet
Bytt tryckkärl och vakuumpump i pannrum
- 2020** ● Renoverat källarfönster samt montering av ett tredje glas, isolerglas, i fönsterbågen -
Förbättrar inomhusklimat i källaren och sparar energi
Brandvarnare i all lgh utbytt - En ny brandvarnare, med 10 års batteri, per lgh har delats ut
Altangolv i gavel-lgh uppgång 44 nya tätskikt - Det gamla tätskiktet hade spruckit och lossnat
fläckvis med risk för fuktskador på byggnaden
Bytt till LED-armaturer på utomhusbelysning, stolpar - Energibesparing, miljötåtgärd
Byte av de sju sämsta branddörrar till utrymningstrapporna
- 2021** ● Byte av resterande branddörrar till utrymningstrapporna - Alla branddörrar till
utrymningstrapporna är därmed utbytta

- 2021** ● Ny rumsindelning i cykelförråd och nya cykelställ samt målning fasad cykel- och grovsoprum
Ny asfalt parkeringsplats och väg framför fastigheten - Underhåll
Installation av postboxar - Krav från PostNord
- 2022** ● Renovering/byte alla hissar - helt ny el och nya hisskorgar
Uppsnygning av skogen bakom fastigheten
Nytt torkskåp i tvättstuga 3
Utökning av varmvattenvolymen genom installation av en ny tappvarmvattentank - Hetgas från värmepumparna används till värmning
Byte av de två äldsta bergvärmepumparna (Galletti) - Förbättring av energieffektivitet och varmvattenstyrning
Konvertering av 10 motorvärmare till laddstolpar för elbil/hybridbil
Bytt ut en tvättmaskin i tvättstuga 1
- 2023** ● Åtgärdat tekniska brister i skyddsrummen
Trallgolv på balkonger modifierade
- 2024** ● Installation av nytt tryckkärl i värmesystemet
Renovering tvättstuga 1
Installation solcellsanläggning
Rengöring ventilationskanaler
OVK besiktning
- 2025** ● Balansering av värmestammar samt av byte ventiler i samtliga radiatorer
Installation av snörasskydd ovanför balkonger på plan 8
Förebyggande byte av ett antal radiatorer

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte lås
Stambyte i lgh som inte gjordes 2015
Putsning av delar av södra gaveln
Målning av träarbeten på balkonger
Slipning av entrégolv
Byte TV- och bredbandsleverantör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Firma Enklare Bestyr
Internetleverantör	Telia
Snöröjning	Craft Tech AB
Städning	Dalens städ/Håkan Berglund
Systematiskt Brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	FSS Fastighetsservice AB
Teknisk service Panncentral	K G Karlsson AB

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret beslutades att låta Telenor överta ansvaret för leverans av TV- och bredband från Telia. Åtgärden genomförs den 1/7 2026. Efter en omfattande vattenskada orsakad av trasig slang till diskmaskin uppmanades samtliga medlemmar att installera droppskydd/skvallerbalja under tvättmaskin, kyl och frys. Samtliga radiatorer i huset har fått nya ventiler som ska möjliggöra ett bättre flöde. Efter installation har balansering av värmestammar samt justering av värmekurva genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Avtal för löpande skötsel av fastigheten har tecknats med Firma Enklare Bestyr, Ingemar Husberg, sedan Firma Lennart Bogren lämnat föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 149 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	*2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 242 073	6 943 921	6 601 061	6 139 560
Resultat efter fin. poster	647 864	-569 985	826 177	-684 321
Soliditet (%)	7	5	6	4
Yttre fond	2 460 875	2 739 044	2 580 235	2 044 333
Taxeringsvärde	193 659 000	198 703 000	198 703 000	198 703 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	686	658	526
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	91,6	85,4	92,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 394	3 492	3 582	3 634
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 292	3 392	3 480	3 558
Sparande / kvm totalyta, kr	220	169	205	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	139	147	151	246
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	22	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	184	176	271
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,75	1,78	1,01
Räntekänslighet (%)	4,79	5,09	5,44	-

*Ytorna 2025 är enligt taxeringsbesked och skiljer sig mot tidigare år detta kan påverka jämförbarheten mellan åren .

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 407 097 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	770 000	-	-	770 000
Fond, yttre underhåll	2 739 044	-859 146	580 977	2 460 875
Balanserat resultat	-1 205 354	289 161	-580 977	-1 497 169
Årets resultat	-569 985	569 985	647 864	647 864
Eget kapital	1 733 706	0	647 864	2 381 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-916 192
Årets resultat	647 864
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-580 977
Totalt	-849 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	84 841
Balanseras i ny räkning	-764 464

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 242 074	6 943 921
Övriga rörelseintäkter	3	309 722	0
Summa rörelseintäkter		7 551 796	6 943 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 124 630	-4 808 380
Övriga externa kostnader	9	-341 796	-332 221
Personalkostnader	10	-222 470	-199 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 365 417	-1 325 892
Summa rörelsekostnader		-6 054 313	-6 666 237
RÖRELSERESULTAT		1 497 482	277 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 641	54 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-860 258	-901 783
Summa finansiella poster		-849 618	-847 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		647 864	-569 985
ÅRETS RESULTAT		647 864	-569 985

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	32 636 762	31 835 422
Maskiner och inventarier	13	37 034	56 438
Pågående projekt	14	0	818 594
Summa materiella anläggningstillgångar		32 673 796	32 710 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 675 196	32 711 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 503	18 774
Övriga fordringar	16	2 237 283	1 936 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	214 174	189 134
Summa kortfristiga fordringar		2 504 961	2 144 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		62 935	1 066 391
Summa kassa och bank		62 935	1 066 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 567 896	3 211 192
SUMMA TILLGÅNGAR		35 243 091	35 923 046

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll		2 460 875	2 739 044
Summa bundet eget kapital		3 230 875	3 509 044
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 497 169	-1 205 354
Årets resultat		647 864	-569 985
Summa ansamlad förlust		-849 305	-1 775 338
SUMMA EGET KAPITAL		2 381 570	1 733 706
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	20 661 000	19 031 000
Summa långfristiga skulder		20 661 000	19 031 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 770 000	13 360 000
Leverantörsskulder		464 834	863 380
Skatteskulder		21 244	11 062
Övriga kortfristiga skulder		75 371	61 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	869 072	862 589
Summa kortfristiga skulder		12 200 521	15 158 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 243 091	35 923 046

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 497 482	277 684
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 365 417	1 325 892
	2 862 899	1 603 576
Erhållen ränta	10 641	54 114
Erlagd ränta	-876 436	-878 847
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 997 103	778 843
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 880	40 120
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-351 641	297 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 585 582	1 116 812
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 328 759	-818 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 328 759	-818 594
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-960 000	-840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 000	-840 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-703 177	-541 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 998 334	3 540 116
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 295 158	2 998 334

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torpedbåten 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stamledningar VA	1,67 - 3,19 %
Byggnad	1,67 - 20,00 %
Stomme och grund	0,74 - 6,67 %
Styr & övervakning	3,33 %
Hissar	2,33 %
El	4,00 %
Stamledningar Värme	6,66 %
Yttertak	10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 906 399	5 799 996
Hysesintäkter lokaler	145 652	148 845
Hysesintäkter p-plats	257 740	257 800
Hysesintäkter förråd	97 126	87 750
Bredband	251 904	209 720
El, moms	376 299	343 506
Elintäkter laddstolpe moms	28 974	27 718
Intäkter solel, moms	2	0
Gemensamhetslokal	0	4 851
Övernattnings-/gästlägenhet	19 321	11 896
Pantsättningsavgift	21 102	15 336
Överlåtelseavgift	52 830	30 798
Administrativ avgift	3 626	3 261
Andrahandsuthyrning	4 900	2 421
Vidarefakturerade kostnader, moms	76 195	0
Öres- och kronutjämning	4	23
Summa	7 242 074	6 943 921

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	84 000	0
Försäkringsersättning	225 722	0
Summa	309 722	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	38 751	32 502
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 961	38 551
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	49 033	14 600
Städning enligt avtal	190 500	191 375
Besiktningar	26 960	6 146
Hissbesiktning	6 504	6 325
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 313	134 188
Brandskydd	33 930	39 928
Bevakning	0	7 682
Gårdkostnader	115	12 820
Gemensamma utrymmen	9 972	0
Snöröjning/sandning	78 580	157 451
Serviceavtal	97 045	150 855
Mattvätt/Hyrmattor	6 563	0
Fordon	250	3 165
Förbrukningsmaterial	34 533	20 671
Summa	597 010	816 258

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 188
Tvättstuga	18 035	4 918
Trapphus/port/entr	0	375
Källarutrymmen	235 688	0
Sophantering/återvinning	0	1 125
Dörrar och lås/porttele	33 642	19 743
Bastu/pool	6 048	0
VVS	31 730	28 830
Värmeanläggning/undercentral	67 690	199 023
Ventilation	54 796	0
Elinstallationer	7 592	6 275
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 642
Hissar	13 570	84 510
Tak	5 603	0
Balkonger/altaner	0	4 976
Mark/gård/utemiljö	37 501	0
Vattenskada	243 952	375
Summa	755 847	363 980

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	472 350
Gemensamma utrymmen	0	20 875
VVS	56 716	73 658
Värmeanläggning	0	246 638
Hiss	0	6 875
Fasader	28 125	38 750
Summa	84 841	859 146

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 331 626	1 407 220
Utbetalning elstöd	0	122 836
Vatten	403 969	348 638
Sophämtning/renhållning	217 656	180 985
Summa	1 953 251	2 059 679

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	158 808	144 625
Kabel-TV	114 316	114 316
Bredband	259 156	259 156
Fastighetsskatt	201 402	191 220
Summa	733 682	709 317

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	5 589	6 836
Inkassokostnader	5 226	2 626
Revisionsarvoden extern revisor	23 625	28 917
Styrelseomkostnader	4 406	823
Fritids och trivselkostnader	16 593	8 643
Föreningskostnader	15 712	35 492
Förvaltningsarvode enl avtal	169 890	163 010
Överlåtelsekostnad	26 754	36 108
Pantsättningskostnad	28 224	17 200
Administration	15 128	13 992
Konsultkostnader	22 350	17 838
Bostadsrätterna Sverige	8 300	0
Summa	341 796	332 221

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	186 100	173 798
Arbetsgivaravgifter	36 370	25 945
Summa	222 470	199 743

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	860 256	901 783
Dröjsmålsränta	0	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	860 258	901 783

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 017 852	56 017 852
Årets inköp	1 328 759	0
Omfört från pågående nybyggnation	818 594	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 165 205	56 017 852
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 182 430	-22 875 942
Årets avskrivning	-1 346 013	-1 306 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 528 443	-24 182 430
Utgående restvärde enligt plan	32 636 762	31 835 422
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>130 000</i>	<i>130 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 659 000	107 703 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	91 000 000
Summa	193 659 000	198 703 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 250	186 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 250	186 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-129 812	-110 408
Årets avskrivning	-19 404	-19 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-149 216	-129 812
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 034	56 438

NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	818 594	0
Årets investeringar	0	818 594
Omfört till Byggnad	-818 594	0
Summa pågående arbeten	0	818 594

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 058	4 950
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3	0
Transaktionskonto	1 176 626	861 644
Borgo räntekonto	1 055 597	1 070 300
Summa	2 237 283	1 936 894

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 402	9 163
Förutbet försäkr premier	54 515	49 784
Förutbet kabel-TV	28 579	28 579
Förutbet bredband	64 789	64 789
Upplupna intäkter	49 889	36 819
Summa	214 174	189 134

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	1,18 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-03-01	3,72 %	11 171 000	11 651 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,58 %	2 310 000	2 310 000
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,95 %	3 430 000	3 790 000
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,95 %	7 020 000	7 140 000
Summa			31 431 000	32 391 000
Varav kortfristig del			10 770 000	13 360 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 631 000 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 935	2 167
Uppl kostnad Fastskött entrepr	2 014	4 001
Uppl kostn el	159 396	164 350
Uppl kostnad Extern revisor	24 500	25 000
Uppl kostn räntor	97 975	114 153
Uppl kostnad Sophämtning	3 036	3 234
Förutbet hyror/avgifter	560 216	549 684
Summa	869 072	862 589

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 511 000	36 511 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% 260201

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Täby

Karl Anders Widén
Ordförande

Lars-Göran Kronsell
Vice ordförande

Lena Kristensson
Kassaförvaltare

Torbjörn Johansson
Styrelseledamot

Tord Johan Bergius
Styrelseledamot

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

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Galina Svirina
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 18:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 15:21

DOCUMENT ID:

rkVyzfcA-g

ENVELOPE ID:

SyQJMz9Abl-rkVyzfcA-g

DOCUMENT NAME:

Brf Torpedbåten 3, 716000-0894 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

51171bdf970086018a015f1d267102180276e76764f9589289a959c33a206b9c2b45e5f3637f2647988b6bc15bbd6417c022de486eb3db3018707b72a149ea5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Kristensson kristensson.lena@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:24 07.05.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.123.224
2. Lars-Göran Kronsell kronsell.lars-goran@telia.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:29 07.05.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.213.60
3. Karl Anders Widén a.k.widen@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:31 07.05.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.244.142
4. TORBJÖRN GUNNAR JOHANSSON tjohansson52@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 15:47 07.05.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.230.80
5. Tord Johan Bergius j.bergius.jb@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:05 07.05.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.209
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:13 07.05.2026 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123
7. GALINA SVIRINA gsvirina@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:21 07.05.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.95

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torpedbåten
3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Extern revisor

Galina Svirina
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 18:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 15:21

DOCUMENT ID:

BkNyGf9CZg

ENVELOPE ID:

SyXyfzcAWg-BkNyGf9CZg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Torpedba?ten 3 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d1f4c10855388e9281dafaac0c4bcd66cbf35522c73ffa
cb862fefe306b02f35ec48be09742a59c86c4947d0c0c80
c41d10389f80610c8c538f12287cb30b0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2026 18:12 07.05.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123
2. GALINA SVIRINA gsvirina@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2026 18:20 07.05.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.95

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed