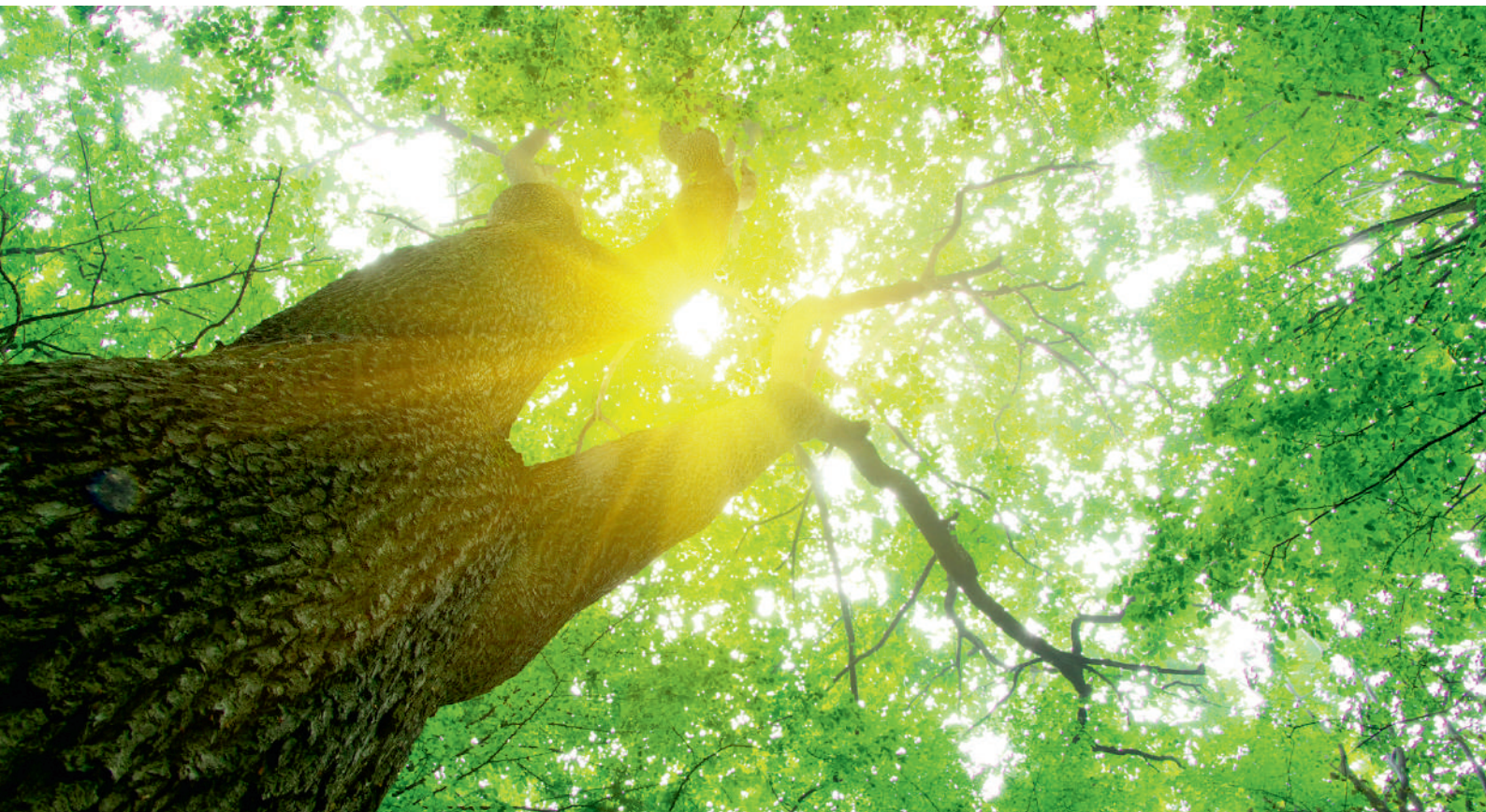




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Torpedbåten nr 2



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 2013 och 2033.
- 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 1958-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 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

Hans Göran Wängelin	Ordförande
Jarl Jacob Johannes Hjorth	Ledamot
Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Lars Oscar Esbjörn Norén	Ledamot
Igors Scavlevs	Ledamot

Laila Gräslund	Suppleant
Carl Svedros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Tomas Rander	Ordinarie Extern	Retora Revision och Rådgivning AB
--------------	------------------	-----------------------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.

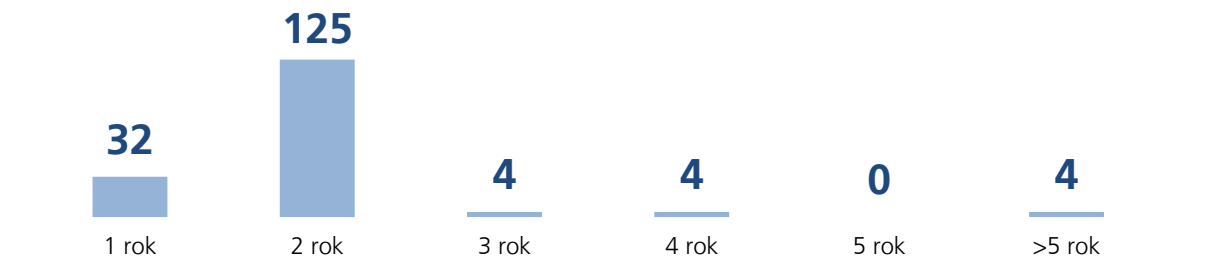
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 807 m<sup>2</sup>, varav 9 766 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 041 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Läkarmottagning	60 m <sup>2</sup>	22-11-30
Pensionärsförening	60 m <sup>2</sup>	23-08-30
Städfirma	60 m <sup>2</sup>	22-05-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av brevinkast	2021
Byte av värmepump	2021
Installation av laddstolpar för elbil	2021
Översyn kommunal vattenanslutning	2020
Gemensam el	2019
Nya förrådsutrymmen	2019
2 gästparkeringsplatser	2019
Ytterbelysning entrésidan	2019
Fortsatt utbyggnad av cykelförvaring utomhus	2018
OVK besiktning av samtliga lägenheter	2018
Asfaltering av P-platser	2018
Målning av källaarentréer	2018
Ny cykelförvaring utomhus	2017
Källarbelysning port 40-42	2017
Nya förrådsutrymmen	2016
Större miljörum	2016
Ny trappa m vilovsats anlagd mellan huskropparna	2015
Automatiska portöppnare installerade Eskaderv. 36-42, framsidan	2015
Trapphusbelysning installerad	2015 - 2016
Byte av hissar i Eskaderv. 40 och 42	2014
Nytt ventilationssystem i portar	2013
Nya entréportar samt portlås installerade	2013 - 2014
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Byte av samtliga hissar	2012 - 2015
Renovering av p-platser	2012 - 2013
Byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.	2012
Installation av ny värmepump och oljepanna	2011
Renovering av samtliga tvättstugor	2011 - 2015
Stamrenovering	2010 - 2011
Bergvärme	2008
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006
Renovering av balkonger	2003 - 2004
Omputsning av fasad	2003 - 2004
Omläggning av tak	2003 - 2004
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	2023/2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

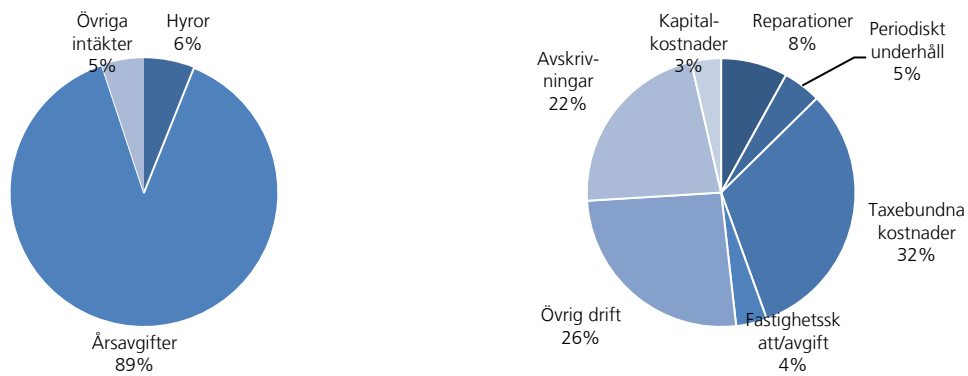
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Telenor
Teknisk förvaltning	Redab
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringar	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB
Parkering övervakning	Estate Parkering AB
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	Stena Recycling
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB
Ventilation	AirCano AB
Undercentral	Climapac Stockholm AB
Portlåssystemen	Täby Lås AB
Trädgårdsmästare	Bokdals trädgårdsanläggningar AB

### Föreningens ekonomi

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 999 657</b>	<b>1 369 277</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 036 149	7 062 756
Minskning kortfristiga fordringar	155 372	0
Ökning av kortfristiga skulder	190 136	0
	<b>7 381 657</b>	<b>7 062 756</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 572 301	5 544 229
Finansiella kostnader	268 913	281 021
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 072 723	122 091
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 258
Minskning av långfristiga skulder	472 040	458 517
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 262
	<b>7 385 977</b>	<b>6 432 377</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 682 337</b>	<b>1 999 657</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-317 320</b>	<b>630 380</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Medlemsavgifterna har legat kvar på 2016-års nivå och alltså inte behövt höjas sedan dess. Däremot har avgifter för garage- och parkeringsplatser höjts med 5 % under 2021.

Tre större händelser har särskilt påverkat 2021 års resultat negativt. En äldre bergvärmepump gick sönder under hösten och måste bytas ut. Eftersom den inte var avskriven ännu kom den återstående avskrivningen på 313 000 kr att belasta årets resultat. Vid installationen av den nya värmepumpen uppstod en elspik som skadade hissar, fläktaggregat, tvättmaskiner, belysning, dörröppnare och annan elektronik i huset och innebar reparationskostnader på ca 100 000 kr. Det höga elpriset under senhösten svarar för ungefär hälften av underskottet, dvs ca 300 000kr. Därutöver inkom en större faktura på 150 000 kr från vår förvaltare Redab så sent att den belastat 2021 års resultat i stället för resultatet år 2020. Slutligen innebar brandsynen extra installationer och inköp av material för ca 100 000 kr. Ingen av dessa utgifter var budgeterad för år 2021.

### Avtal

Det gemensamma avtalet med Torpedbåten 1(TB1), Torpedbåten 2 (TB2), Torpedbåten 3 (TB3), Jagaren och Familjehotellet avseende snöröjning har förlängts med HSB. Ett nytt avtal har slutits med Bokdals trädgårdsanläggningar AB för skötsel av trädgården, nytt parkeringsavtal med Estate parkering AB samt nytt avtal för städning av fastigheterna har slutits med KEAB. Fr.o.m. januari 2022 kommer Elis entrémattor gå in som ny entreprenör för portarnas entrémattor.

### Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning

Sedan den 1 december 2017 sköter företaget Redab, Roslagens energi- och Driftteknik AB den tekniska förvaltningen av föreningen. FSS Fastighetsservice AB har fortsatt förvalta våra parkerings- och garagekontrakt under året i samarbete med Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). SBC har fortsatt skött förvaltningen av föreningens ekonomi medan bokslutet reviderats av revisionsfirman RETORA - Tomas Randér, auktoriserad revisor, FAR. Snöröjning och vinterunderhåll har skötts av HSB, se ovan.

### Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2021 utgjorts av sju personer bestående av fem ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter. Styrelsen har genomfört 12 styrelsemöten, varav 3 där en eller flera ledamöter deltagit via Skype pga risken för smittspridning av Covid-19. Styrelsens medlemmar har vidare ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året, vilket bl.a. innefattat hantering av e-post, telefonsamtal samt övrigt kontorsarbete, t.ex. överlåtelse av lägenheter, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar och renoveringar samt uppdatering av hemsidan. En utförlig genomgång av samtliga p-platskontrakt har genomförts. Det visade sig att de regler som gällt sedan flera år tillbaka inte fullt ut upprätthållits varför reglerna har förtydligats. Medlemmar som inte är folkbokförda i TB2 har till följd av detta förlorat sina p-platser. Under året har föreningen i

likhet med flera andra föreningar genomfört kontroller av nya medlemmars och föreslagna andrahandshyresgästers kreditvärdighet. Företaget UC anlitas för detta.

### **Hissar**

Nya hissar installerades under år 2014 i port 40 och i port 42 av HissCraft. En reoverad hissmotor installerades då också i hissen, port 38. Stora problem med framförallt hissen i port 36 har uppträtt i form av oregelbundna driftstörningar och därigenom vållat de boende problem. HissCraft har kallats in ett stort antal gånger under 2021 för att lösa akuta problem med hissarna. Bl.a. har balanskätting och kretskort bytts.

### **Trapphus och garageportar**

Samtliga garageportar har målats om.

### **Miljörum**

Miljörummet innehåller containers för glas-, metall- samt plaståtervinning. I övrigt finns containers för tidningar, papper och emballage. Allt fler medlemmar deltar i matåtervinning. Miljörummet har i stort fungerat väl. Men i likhet med tidigare år har miljörummet missbrukats genom att möbler och andra skrymmande föremål placerats där trots att detta är förbjudet. Detta medför extra kostnader för föreningens samtliga medlemmar.

### **Varmvattnet och värmen**

Föreningen har haft problem med den kvarvarande värmepumpen vilket lett till att varmvattnet har fallerat periodvis under året. Till slut måste även den pumpen bytas. Den första byttes ut under 2020.

### **Installation av ny värmepump**

Bergvärmepumpen är nu utbytt mot två Mitsubishi värmepumpar (samma märke som de nya luftvärmepumparna som installerades året innan. Även styrdatorn (fidelixen) i pannrummet är utbytt.

### **Elspiken**

I september överbelastas elen i samband med installationen av den nya värmepumpen. Detta ledde till elavbrott som berörde hissar, fläktaggregat, dörröppnare, belysning samt vissa vitvaror. Efter att en elkonsult gått igenom alla elrum har föreningen anlitat en elektriker för att åtgärda felen.

### **Brandskydd**

Under året har fyra brandsyner genomförts. Dessa gav vid handen att ett tjugotal branddörrar behövde justeras, att det saknades brandsläckare i flerbilsgaragen och utrymningsskyltar i skyddsrummen. Dörrarna har därefter justerats och brandsläckare placerats ut i garagen. Utrymningsskyltar ska hängas upp i skyddsrummen. I "barnvagnsrummen" har ett schema monterats där Redab ska pricka av de olika moment som ingår i de återkommande brandsynerna.

### **Trädgård**

Under sommaren har medlemmarna nyttjat trädgården för bl. a. grillning och övrig rekreation. Hamling av träd har utförts i omgångar. Buskar har klippts ner. Medlemmar har inbjudits till vår- och höststädning, vilka samlade många personer med fint resultat.

### **Parkering**

Sammanlagt har föreningen nu 99 parkeringsplatser inkl. garageplatser och enskilda garage. Vid årsslutet fanns ingen kö till p-platser eller plats i flerbilsgaragen. Emellertid är kön till enskilda garage lång. Gästparkeringen med plats för två bilar som tillkom 2019 har inneburit en lättnad för de företag som sköter hemtjänsten hos flera av föreningens medlemmar.

### **Elladdningsstolpar**

Fyra stolpar med uttag för laddning av elbilar har installerats i övre garaget. Hittills har endast två hyrts ut.

### **Övernattningsrummet och festlokalen**

Den pågående pandemin har gjort att få medlemmar utnyttjat övernattningsrummet på Eskaderv. 42. Även mötes- och festlokalen har använts vid ett fåtal tillfällen under året pga smittrisk för Covid-19. Lokalen har sparsamt använts till styrelsens möten med medlemmar och externa möten.

### **Överlåtelser och andrahandsupplåtelser**

30 lägenheter har under 2021 överlåtit. Antalet andrahandsuthyrningar uppgick till 8. Efter styrelsens utredning 2020 av lägenheter som hyrts ut i andra hand under en längre följd av år har föreningens bedömning ändrats och tillstånden stramats upp i enlighet med rådande praxis hos hyresnämnden. Detta förklarar troligen minskningen av antalet andrahandsuthyrningar och ökningen av antalet överlåtelser jämfört med tidigare år.



### Besiktning av lägenheter

Beslut att besiktiga lägenheter inför överlåtelse fattades under 2020. Detta för att undvika att nya ägare övertar felaktigt renoverade kök eller badrum som kan leda till senare vattenskador. Under 2021 har samtliga lägenheter som överlåtits genomgått besiktning. Beslutsprotokollen tillhandahålls både säljare och köpare. Hittills har endast ett fåtal allvarliga brister påtalats och som då åtgärdats av köparna. Styrelsen har inte behövt kräva åtgärd med stöd av 41 § i föreningens stadgar.

### Föreningsstämma

Föreningsstämma med poströstning hölls den 16 juni med endast medlemmar från styrelsen och rösträknare fysiskt närvarande. 43 medlemmar hade poströstat via ett av styrelsen utskickat röstningsformulär.

### Öppna möten

Vid varje styrelsemöte har styrelsen gett alla medlemmar möjlighet att diskutera önskade frågeställningar. Mötestiderna har annonserats på hemsidan och i medlemsinformationen i portar och hissar. Men tillströmningen av medlemmar har varit sparsam. Diskussioner ang. upphandlingar och övriga gemensamma ärenden med fyra föreningar i området TB1, TB3, Jagaren och Familjehotellet har huvudsakligen skett per telefon.

### Hemsida och medlemsinformation

På föreningens hemsida [www.torpedbaten2.se](http://www.torpedbaten2.se) finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna. Hemsidan har även använts av mäklare under året. Medlemsinformationen har uppdaterats varje månad under året i portar och hissar och på hemsidan.

### Planering av fönsterbyte

En arbetsgrupp har tillsatts för att planera nästa års fönsterbyte. Konsultbyrå Sandberg & Edding Projektledning AB har engagerats för att gå vidare med upphandling av fönster och installationsarbeten.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Fönsterbyte.
- Utfasning av äldre tvättmaskiner

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st  
Överlåtelse under året: 30 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 227  
Tillkommande medlemmar: 44  
Avgående medlemmar: 44  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 227

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	633	633	631	633
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	727	726	794	1 052
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 504	2 552	2 599	2 839
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	51	38	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	87	67	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	22	26	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	29	33
Soliditet (%)	23	24	24	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-496	-133	1 128	834
Nettoomsättning (tkr)	6 999	6 972	6 759	6 806

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 766 m<sup>2</sup> bostäder och 1 041 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	901 188	0	0	901 188
Upplåtelseavgifter	2 631 432	0	0	2 631 432
Fond för yttre underhåll	1 917 321	541 000	-1 144 565	2 520 886
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 449 941</b>	<b>541 000</b>	<b>-1 144 565</b>	<b>6 053 506</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 068 629	-541 000	1 011 511	2 598 118
Årets resultat	-496 318	-496 318	133 054	-133 054
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 572 312</b>	<b>-1 037 318</b>	<b>1 144 565</b>	<b>2 465 064</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 022 253</b>	<b>-496 318</b>	<b>0</b>	<b>8 518 570</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-496 318
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 609 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-541 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 572 311</b>

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

349 535
<b>2 921 846</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 999 296	6 971 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 853	91 027
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 036 149</b>	<b>7 062 756</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 966 740	-5 083 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 067	-247 090
Personalkostnader	Not 6	-287 494	-213 791
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 378 252	-1 370 561
Jämförelsestörande poster		-313 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 263 553</b>	<b>-6 914 789</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-227 405</b>	<b>147 967</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 913	-281 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-268 913</b>	<b>-281 021</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-496 318</b>	<b>-133 054</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-496 318</b>	<b>-133 054</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	32 370 283	32 757 679
Maskiner	Not 9	112 810	0
Inventarier	Not 10	36 867	67 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 519 960</b>	<b>32 825 489</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 524 960</b>	<b>32 830 489</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 901	1 137
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 689 733	2 053 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	205 461	319 298
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 901 095</b>	<b>2 373 787</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 901 095</b>	<b>2 373 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 426 055</b>	<b>35 204 276</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 917 321	2 520 886
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 449 941</b>	<b>6 053 506</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		3 068 629	2 598 118
Årets resultat		-496 318	-133 054
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>2 572 312</b>	<b>2 465 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 022 253</b>	<b>8 518 570</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 078 072	16 898 682
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 078 072</b>	<b>16 898 682</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 644 110	8 295 540
Leverantörsskulder		312 802	418 671
Skatteskulder		25 799	24 703
Övriga skulder		10 925	4 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 332 094	1 043 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 325 730</b>	<b>9 787 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 426 055</b>	<b>35 204 276</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

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

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

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Yttertak	40	40
Fönster/dörrar och portar	10 - 40	10 - 40
Stomkomplettering förening	10 - 50	10 - 50
Stamledningar VA	50	50
Värmesystem	20	20
Luftbehandlingssystem	40	40
Fastighetsel inkl. svagström	20	20
Hissar	50	50
Utemiljö allmänt	30 - 40	30 - 40
Sekundärbyggnader	30	30
Inventarier	10	10

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	6 252 021	6 249 098
	Hyror lokaler	130 871	130 617
	Hyror parkering	109 515	114 941
	Hyror garage	183 248	180 358
	Hyror förråd	3 300	3 300
	Elintäkter moms	262 725	218 900
	Gemensamhetslokal	4 000	4 200
	Avgift andrahandsuthyrning	53 493	69 761
	Öresutjämning	124	554
		<b>6 999 296</b>	<b>6 971 729</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	96 967
	Övriga intäkter	36 853	-5 940
		<b>36 853</b>	<b>91 027</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	182 757	181 419
	Fastighetskötsel beställning	12 093	13 165
	Fastighetskötsel gård entreprenad	85 416	57 000
	Fastighetskötsel gård beställning	24 064	41 231
	Snöröjning/sandning	113 526	23 794
	Städning entreprenad	161 253	154 333
	Städning enligt beställning	0	688
	Mattvätt/Hyrmattor	13 998	12 925
	Hissbesiktning	5 344	5 278
	Bevakning	23 710	39 008
	Gemensamma utrymmen	3 983	285
	Garage/parkering	35 221	12 912
	Gård	11 748	4 072
	Serviceavtal	81 888	76 225
	Förbrukningsmateriel	4 517	2 388
	Teleport/hissanläggning	7 316	7 316
	Brandskydd	99 155	0
		<b>865 988</b>	<b>632 039</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	28 379	25 947
	Gemensamma utrymmen	15 675	4 452
	Tvättstuga	90 792	117 781
	Entré/trapphus	29 327	54 200
	Lås	33 833	38 391
	VVS	103 943	137 904
	Värmeanläggning/undercentral	29 326	16 524
	Ventilation	19 279	2 438
	Elinstallationer	110 261	109 725
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 790	7 589
	Hiss	120 758	14 736
	Tak	0	19 892
	Fönster	0	19 526
	Balkonger/altaner	8 892	4 018
	Mark/gård/utemiljö	0	12 479
	Skador/klotter/skadegörelse	10 463	0
	Vattenskada	0	4 000
		<b>603 718</b>	<b>589 601</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	16 875
	Entré/trapphus	0	207 847
	VVS	257 939	84 664
	Värmeanläggning	0	831 250
	Mark/gård/utemiljö	0	3 929
	Garage/parkering	91 596	0
		<b>349 535</b>	<b>1 144 565</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	892 943	552 630
	Värme	645 512	465 528
	Olja	241 841	470 245
	Vatten	300 549	239 215
	Sophämtning/renhållning	197 995	166 260
	Grovsopor	118 004	85 776
		<b>2 396 844</b>	<b>1 979 654</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	191 605	185 136
	Kabel-TV	101 764	101 764
	Bredband	177 285	175 658



	<b>470 654</b>	<b>462 558</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>280 001</b>	<b>274 931</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 966 740</b>	<b>5 083 347</b>
<b>Not 5</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	8 750	613
Tele- och datakommunikation	2 598	2 195
Juridiska åtgärder	0	1 719
Inkassering avgift/hyra	5 598	1 800
Hysesförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	18 500	17 500
Föreningskostnader	2 488	10 819
Styrelseomkostnader	0	11 476
Fritids- och trivselkostnader	8 373	5 561
Studieverksamhet	3 750	3 676
Förvaltningsarvode	188 360	162 412
Förvaltningsarvoden övriga	46 583	0
Administration	14 655	11 855
Korttidsinventarier	0	3 295
Konsultarvode	9 000	4 949
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 410	9 220
	<b>318 067</b>	<b>247 090</b>
<b>Not 6</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
PERSONALKOSTNADER		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	241 050	179 208
Sociala kostnader	46 444	34 583
	<b>287 494</b>	<b>213 791</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Yttertak K3	412 663	412 663
	Fönster/dörrar och portar K3	25 085	25 085
	Stomkomplettering förening K3	3 557	3 557
	Stamledningar VA K3	348 557	348 557
	Värmesystem K3	312 602	311 560
	Luftbehandlingssystem K3	15 653	15 653
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	77 137	76 596
	Hissar K3	41 100	41 100
	Sekundärbyggnader K3	42 870	42 870
	Utemiljö allmänt K3	62 043	60 522
	Maskiner	6 043	0
	Inventarier	30 943	32 397
		<b>1 378 252</b>	<b>1 370 561</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring Värmesyst K3	313 000	0
		<b>313 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 782 940	56 660 850
	Nyanskaffningar	953 870	122 091
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 736 810</b>	<b>56 782 940</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 025 261	-22 687 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 341 266	-1 338 163
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-25 366 527</b>	<b>-24 025 261</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 370 283</b>	<b>32 757 679</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	93 819 000	93 819 000
	Taxeringsvärde mark	86 524 000	86 524 000
		<b>180 343 000</b>	<b>180 343 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	177 000 000	177 000 000
	Lokaler	3 343 000	3 343 000
		<b>180 343 000</b>	<b>180 343 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	118 853	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>118 853</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 043	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 043</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>112 810</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	353 054	353 054
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>353 054</b>	<b>353 054</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-285 243	-252 846
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 943	-32 397
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-316 186</b>	<b>-285 243</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>36 868</b>	<b>67 811</b>
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 396	5 441
	Momsavräkning	0	48 255
	Klientmedel hos SBC	1 682 337	1 999 657
		<b>1 689 733</b>	<b>2 053 353</b>

<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Försäkring	0	191 605	
	Kabel-TV	25 441	25 441	
	Olja	125 000	65 238	
	Bredband	14 196	14 196	
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 500	9 410	
	Teleport/hissanläggning	3 657	3 657	
	Serviceavtal	9 750	9 750	
	Förvaltningsavtal	17 917	0	
		<b>205 461</b>	<b>319 297</b>	

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Vid årets början	2 520 886	2 006 190	
	Reservering enligt stadgar	541 000	541 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 144 565	-26 304	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 917 321</b>	<b>2 520 886</b>	

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>		
	Handelsbanken	1,080 %	7 185 593	7 508 541	2022-03-01
	Handelsbanken	1,050 %	4 398 750	4 443 750	2023-09-01
	Handelsbanken	1,110 %	5 314 339	5 368 431	2025-03-01
	Handelsbanken	1,160 %	1 500 000	1 500 000	2024-10-30
	Handelsbanken	0,970 %	6 323 500	6 373 500	2026-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 722 182</b>	<b>25 194 222</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 644 110	-8 295 540	
			<b>17 078 072</b>	<b>16 898 682</b>	

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

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 975 000	33 975 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	159 025	63 177
	Värme	172 169	29 080
	Sophämtning	10 890	9 448
	Extern revisor	22 000	21 000
	Arvoden	239 050	173 300
	Sociala avgifter	46 240	32 685
	Ränta	22 418	21 566
	Avgifter och hyror	633 097	675 263
	Bredband	0	376
	Tvättstuga	0	8 263
	VVS	27 205	6 005
	Värmeanläggning	0	3 432
		<b>1 332 094</b>	<b>1 043 595</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterbyte  
Utfasning av äldre tvättmaskiner

---

## Styrelsens underskrifter

---

Täby den 10 / 5 2022



Hans Göran Wängelin  
Ordförande



Jarl Jacob Johannes Hjorth  
Ledamot



Annika Elisabet Neumüller Puide  
Ledamot



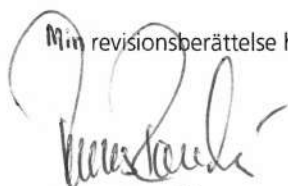
Lars Oscar Esbjörn Norén  
Ledamot



Igors Scavlevs  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

10 / 5 2022



Tomas Randér  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Torpedbåten Nr 2  
Org.nr 716000-0910

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torpedbåten Nr 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

#### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torpedbåten Nr 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 10 maj 2022

Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	6 252 000	6 252 021	6 240 000
Hyror lokaler	130 000	130 871	130 000
Hyror parkering	112 350	109 515	117 000
Hyror garage	192 150	183 248	192 000
Hyror förråd	3 000	3 300	3 300
Elintäkter moms	358 000	262 725	300 000
Gemensamhetslokal	4 000	4 000	5 000
Avgift andrahandsuthyrning	50 000	53 493	70 000
Öresutjämning	0	124	0
Övriga intäkter	0	36 853	0
	<b>7 101 500</b>	<b>7 036 149</b>	<b>7 057 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-189 000	-182 757	-184 000
Fastighetskötsel beställning	-18 000	-12 093	-33 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-105 000	-85 416	-110 000
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-24 064	-25 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-113 526	-120 000
Städning entreprenad	-161 000	-161 253	-150 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	-13 998	-14 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 344	-6 000
Bevakning	-8 000	-23 710	-39 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 983	-6 000
Garage/parkering	-17 500	-35 221	-15 000
Gård	-15 000	-11 748	-15 000
Serviceavtal	-85 000	-81 888	-75 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-4 517	-20 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-7 316	-8 000
Brandskydd	-20 000	-99 155	0
	<b>-809 500</b>	<b>-865 988</b>	<b>-825 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Brf Lägenheter	0	-28 379	0
Gemensamma utrymmen	0	-15 675	0
Tvättstuga	0	-90 792	0
Entré/trapphus	0	-29 327	0
Lås	0	-33 833	0
VVS	0	-103 943	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-29 326	0
Ventilation	0	-19 279	0
Elinstallationer	0	-110 261	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 790	0
Hiss	0	-120 758	0
Balkonger/altaner	0	-8 892	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 463	0
Övrigt	-400 000	0	-400 000
	<b>-400 000</b>	<b>-603 718</b>	<b>-400 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-270 000
Tvättstuga	-60 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-130 000
VVS	0	-257 939	0
Värmeanläggning	-50 000	0	0
Garage/parkering	0	-91 596	0
	<b>-110 000</b>	<b>-349 535</b>	<b>-400 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-800 000	-892 943	-500 000
Värme	-485 000	-645 512	-571 000
Olja	-490 000	-241 841	-300 000
Vatten	-305 000	-300 549	-290 000
Sophämtning/rehållning	-240 000	-197 995	-171 000
Grovsopor	-110 000	-118 004	-80 000
	<b>-2 430 000</b>	<b>-2 396 844</b>	<b>-1 912 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-200 000	-191 605	-192 000
Kabel-TV	-106 000	-101 764	-103 000
Bredband	-195 000	-177 285	-192 000
	<b>-501 000</b>	<b>-470 654</b>	<b>-487 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-280 000	-280 001	-275 000
	<b>-280 000</b>	<b>-280 001</b>	<b>-275 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-9 000	-8 750	-5 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 598	-3 000
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-8 000	-5 598	-8 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 500	-20 000
Föreningskostnader	-11 000	-2 488	-12 000
Styrelseomkostnader	-10 000	0	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-8 373	-8 000
Studieverksamhet	-5 000	-3 750	-3 000
Förvaltningsarvode	-190 000	-188 360	-169 000
Förvaltningsarvoden övriga	-22 000	-46 583	0
Administration	-15 000	-14 655	-12 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	-150 000	-9 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 410	-9 500
	<b>-460 000</b>	<b>-318 067</b>	<b>-284 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-240 000	-241 050	-175 000
Arbetsgivaravgifter	-65 000	-46 444	-53 000
	<b>-305 000</b>	<b>-287 494</b>	<b>-228 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Yttertak K3	-412 700	-412 663	-412 700
Fönster/dörrar och portar K3	-25 100	-25 085	-25 100
Stomkomplettering förening K3	-3 600	-3 557	-3 600
Stamledningar VA K3	-348 600	-348 557	-348 600
Värmesystem K3	-383 200	-312 602	-311 600
Luftbehandlingssystem K3	-15 700	-15 653	-15 700
Förbättringar	-11 800	0	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-77 500	-77 137	-94 500
Hissar K3	-41 100	-41 100	-41 100
Sekundärbyggnader K3	-42 900	-42 870	-42 900
Utemiljö allmänt K3	-62 100	-62 043	-62 100
Maskiner	-23 800	-6 043	0
Inventarier	-17 400	-30 943	-31 000
Förlust avyttring Värmesyst K3	0	-313 000	0
	<b>-1 465 500</b>	<b>-1 691 252</b>	<b>-1 388 900</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-6 761 000</b>	<b>-7 263 553</b>	<b>-6 200 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>340 500</b>	<b>-227 405</b>	<b>856 900</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-280 000	-268 913	-280 000
	<b>-280 000</b>	<b>-268 913</b>	<b>-280 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>60 500</b>	<b>-496 318</b>	<b>576 900</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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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