

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1

716000-0902

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

I styrelsen 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. Kommande underhåll medför 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 i kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.
- 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 föreningen 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
Susana Torres Cespedes	Suppleant
Cecilia Dalén	Suppleant
Björn Mårtenson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden, varav 1 årsstämma och 1 konstituerande möte.

Revisor

William Sjöberg Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB

Valberedning

Hélène Dalhammar Axlund
Mats Renell
Mathias Liljekvist

Stämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Täby Torpedbåten 1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem, solceller samt olja.

Byggnadsår

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

Byggnadernas totalyta är 15 503 kvm, varav 14 619 kvm utgör lägenhetsyta och 884 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 779,5 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

2025 Inköp två nya värme pannor. Uppgradering och optimering av värmesystemet
2025 Målning källargolv och källardörrar
2025 Färdigställande av hobbyrum/snickarbod för medlemmar
2025 Ny automatisk dörröppnare i port 26 och 32
2024/2025 Energieffektivisering i undercentral
2024/2025 Underhållsarbete i skyddsrum
2024 Stamspolning av lägenheter
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 Stamspolning 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 och lägenhetsförteckning
Revisor
Leasing av entrémattor
Elnät
EI
Försäkring
Parkeringsövervakning
Hisservice
Markskötsel, snöröjning
Snöröjning tak
Städning
Värmecentral
Laddstolpar parkering
Hjärtstartare
Solceller
Återvinning- Avfallshantering

Leverantör

Ownit/Telenor
Bredband/fiber fn 250 Mbps
Telenor
FSS Fastighetsservice AB
Arnell Redovisning AB
Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB
Elis Textil Service AB
Ellevio AB
Vattenfall AB
Trygg Hansa
Parkit AB
Kiwa Inspecta/S:t Eriks Hiss AB
HSB Stockholm
Viktor& David Plåtslageri AB
Jägerholm Margita extra städ AB
Indoor AB och FSS Fastighetsservice AB
Waybler AB
Siemens Financial Services AB
Sallén Elektriska AB
Verdis AB/Stena Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsberättelse 2025

Ekonomi

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god. Under året har förening amorterat 1 100 000 kr samt en extraamortering med 3 000 000 kr. Föreningen har låg belåning per kvm. Tekniska problem med värmecentralen har medfört större kostnader än budgeterat vilket har påverkat årets resultat.

Nya avtal

Föreningen har tecknat nya avtal inom revision, återvinning, försäkringsbolag, underhåll av undercentral och parkeringsövervakning.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Ingen förändring har skett.

Reparationer/underhåll

Inspektion av ett antal av föreningens fönster har genomförts under hösten 2025 som underlag till kommande beslut om fönsterrenovering.

Portar och portlåssystem

Installation av nya automatiska dörröppnare i port 26 och port 32. Samtliga portar har fått nya lister monterade och även nya borstlistor nederst. Reparation av samtliga värmeelement ovanför entrédörrar. Påbörjat arbete av internetkommunikation från 2G till 5G i hissar och dörrtelefon.

Skyddsrum

Skyddsrumsmaterial har flyttats närmre respektive skyddsrum enligt MSB:s rekommendationer och informationstavlor är uppsatta i anslutning till varje skyddsrum.

Tvättstugor

Anslagstavlor och nya bänkar i tvättstugorna i hus A är monterade. Tvättstuga 3 i hus A har upprustats med en torktumlare och ytterligare en tvättmaskin.

Hobbyrum

Lokal för medlemmar att nyttja som hobbyrum/snickarbod färdigställdes sommaren 2025.

Trapphus

Ommålning av golv i källare hus A och postboxkorridor hus B.

Trädgård

Arbete med trädgårdsplanteringar pågår kontinuerligt. Ogrässanering har genomförts utanför entrédörrar under hösten. Nya, tåligare växter har planterats i rundeln mellan husen.

Parkering

Det finns ett fåtal lediga parkeringsplatser. Kö till garage och laddplatser. MC-platser, ingen kö.

Laddstolpar för el/elhybridbil

16 p-platser med elstolpar för laddning av elbil/elhybridbil är monterade. Översyn om el-kapacitet för ytterligare elstolpar är påbörjad.

Solceller

Föreningens solceller har varit i produktion under två säsonger och produktionen överensstämmer med den planerade. Totalt har solcellerna producerat ca 92 000 KWh vilket reducerat föreningens elkostnader med 210 000 kr. Utöver denna ekonomiska besparing har utsläppen reducerats med drygt 44 ton CO2.

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 och riktlinjer i föreningens trivselregler samt stadgeändring gällande köp av lägenhet av juridisk person. Styrelsen har tillsammans med föreningens fastighetsförvaltare FSS tagit fram riktlinjer för inspektion av lägenhet vid överlåtelse/försäljning.

Medlemstrivsel och möten

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

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. Informationsbrev om styrelsens pågående arbete har delats ut i maj och i december.

Hemsida och medlemsinformation

På föreningens hemsida torpedbaten.bostadsratterna.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna och mäklare. Föreningens mailadress är eskader@live.se.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 173 st.

Överlåtelser under året: 12 (12) st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 (6) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 240 (242) st

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kkr 2022
Nettoomsättning	11 282	11 056	10 098	9 322
Resultat efter finansiella poster	-318	637	506	343
Soliditet %	29,8	28,4	27	26,1
Kassalikviditet (%)	91,2	198	186,7	199,8
Reservering yttre reparationsfond	926	957	957	810
Saldo yttre reparationsfond	5 466	4 917	3 960	3 150
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	721	705	642	574
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 049	3 330	3 432	3 487
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 875	3 180	3 278	-
Sparande kr per kvm	215	217	199	-
Räntekänslighet i procent	4,2	4,7	5,3	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	184	210	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,8	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".

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat var negativt 2025. Resultatet hade dock varit positivt om man tar hänsyn till och återför kostnaden för avskrivningar. Avskrivningarna påverkar ej likviditeten så kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Framtida underhåll kan medföra att nya lån behövs.

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	4 917 031	7 956 727	637 220
Disposition av f.g					
års resultat			956 667	-319 447	-637 220
lanspråkt. av yt.rep.			-407 993	407 993	
Årets resultat					-318 028
Vid årets slut	5 738 805	756 230	5 465 705	8 045 273	-318 028

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

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	8 045 273
årets resultat	-318 027
Totalt	7 727 246
avsättning till yttre reparationsfond	926 223
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 389 312
i ny räkning överföres	8 190 335
Summa	7 727 246

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 282 319	11 056 093
Övriga rörelseintäkter		75 848	83 958
		<u>11 358 167</u>	<u>11 140 051</u>
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-2 315 786	-1 099 029
Driftkostnader	4	-5 192 549	-5 733 371
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-460 178	-370 833
Personalkostnader	6	-362 137	-379 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 259 529	-2 275 573
Rörelseresultat		<u>767 988</u>	<u>1 281 876</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 476	102 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 158 492	-747 253
Resultat efter finansiella poster		<u>-318 028</u>	<u>637 220</u>
Resultat före skatt		<u>-318 028</u>	<u>637 220</u>
Årets resultat	7	<u>-318 028</u>	<u>637 220</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	62 080 375	64 236 763
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 049 809	1 094 953
Inventarier, verktyg och installationer	9	158 639	52 045
		<u>63 288 823</u>	<u>65 383 761</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 288 823</u>	<u>65 383 761</u>
Omsättningstillgångar			
Bränslelager			
Bränslelager		<u>42 195</u>	<u>49 790</u>
		42 195	49 790
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 378	5 258
Övriga fordringar	11	1 341	7 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>201 354</u>	<u>186 702</u>
		208 073	199 581
Kassa och bank		<u>2 567 961</u>	<u>4 746 131</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 818 229</u>	<u>4 995 502</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 107 052</u>	<u>70 379 263</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		5 465 705	4 917 031
		<u>11 960 740</u>	<u>11 412 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 045 273	7 956 727
Årets resultat		-318 028	637 220
		<u>7 727 245</u>	<u>8 593 947</u>
Summa eget kapital		<u>19 687 985</u>	<u>20 006 013</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 628 660	37 874 959
		<u>23 628 660</u>	<u>37 874 959</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 946 299	10 800 000
Leverantörsskulder		572 110	522 892
Skatteskulder		33 646	26 388
Övriga kortfristiga skulder		9 772	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 228 580	1 149 011
		<u>22 790 407</u>	<u>12 498 291</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 107 052</u>	<u>70 379 263</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		767 988	1 281 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 259 529	2 275 439
Erhållen ränta		72 476	102 597
Erlagd ränta		-1 146 325	-747 119
		<u>1 953 668</u>	<u>2 912 793</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 953 668	2 912 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		7 595	-12 600
Klientmedelförändring		-	-1 872 298
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 492	2 058 051
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		133 650	-409 562
		<u>132 753</u>	<u>-236 409</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 086 421	2 676 384
Investeringsverksamheten			
Förvärv anläggningstillgång		-164 591	-1 128 811
Värmeprojekt- byte termostater		-	-171 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-164 591	-1 300 657
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 100 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 100 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		-2 178 170	-124 273
Kassa och bank		<u>2 567 961</u>	<u>4 746 131</u>
Likvida medel vid årets slut		2 567 961	4 746 131

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) samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 724 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	5-25 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 med del planerad amortering exklusive kortfristig skuld kreditinstitut .

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

	2025	2024
Hysesintäkter lokaler	137 197	135 114
Hysesintäkter garage och p-plats	438 031	438 778
Hysesintäkter övriga	142 017	134 387
Årsavgifter bostäder	10 130 274	9 893 716
Kabel-TV / Internet	415 200	415 200
Debiterade avgifter	19 600	38 898
Nettoomsättning	11 282 319	11 056 093
Intäkt el - laddplats för el/elhybridbil	53 072	47 856
Övriga ersättningar och intäkter	1 336	316
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	21 440	35 786
Övriga intäkter	75 848	83 958
	11 358 167	11 140 051

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

Not 3 Underhållskostnader

	2025	2024
Löpande reparationer	926 474	691 036
Planerat rep- och underhåll	1 389 312	407 993
	2 315 786	1 099 029

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	390 815	445 382
Besiktning / Serviceavtal	8 006	7 746
Yttre skötsel / Snöröjning	520 613	465 048
Fastighetsel	364 283	490 658
Uppvärmning	1 351 505	1 872 720
Vatten	507 712	457 099
Sophämtning	725 612	577 835
Fastighetsförsäkring	384 451	364 678
Kabel-TV / Internet	423 891	395 700
Arvode teknisk förvaltning	180 000	335 626
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	335 661	320 879
	5 192 549	5 733 371

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2025	2024
Administration, kontor och övrigt	25 790	44 970
Revisionsarvode	35 001	22 925
Förvaltningsarvode	279 130	174 843
Övriga externa tjänster/kostnader	74 294	83 425
Konsultarvoden	41 663	44 671
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 300	-
	460 178	370 834

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	269 880	269 880
Löner och andra ersättningar:	18 000	20 000
Sociala kostnader	74 257	89 489
	362 137	379 369

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 7 Analys av årets resultat

	2025	2024
Årets resultat	-318 028	637 220
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-926 223	-956 667
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	1 389 312	407 993
	145 061	88 546

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	95 948 137	92 987 949
-Nyanskaffningar, värmeprojekt -termostater	-	2 960 188
Markanläggningar	5 705 078	5 705 078
	101 653 215	101 653 215
 Ingående avskrivningar:		
Årets avskrivningar	-40 358 212	-38 201 826
	-2 156 388	-2 156 386
	-42 514 600	-40 358 212
 Redovisat värde vid årets slut	59 138 615	61 295 003
 Taxeringsvärde byggnader:	191 310 000	171 379 000
Taxeringsvärde mark:	117 431 000	147 510 000
	308 741 000	318 889 000
 Bokfört värde byggnader	59 138 615	61 295 003
Bokfört värde mark	2 941 760	2 941 760
	62 080 375	64 236 763

Not 9 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 546 653	8 417 842
-Nyanskaffningar	164 591	1 128 811
Vid årets slut	9 711 244	9 546 653
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 399 655	-8 280 468
-Årets avskrivning	-103 141	-119 187
Vid årets slut	-8 502 796	-8 399 655
Redovisat värde vid årets slut	1 208 448	1 146 998

Not 10 Pågående arbeten- och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	-	2 788 342
Omklassificeringar - arbete värmeprojekt termostater	-	-2 788 342
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	403	7 621
Fordran moms	938	-
	1 341	7 621

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	0,80	2026-06-30	3 317 659	3 317 659
Stadshypotek AB	3,00	2030-09-01	7 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	4,52	2027-09-30	8 328 660	9 428 660
Stadshypotek AB	2,63	2026-09-30	10 228 640	10 228 640
Stadshypotek AB	3,03	2028-12-30	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek AB	0,80	2026-06-01	6 200 000	6 200 000
			44 574 959	48 674 959
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 946 299	-10 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 574 959 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	27 900	15 733
Föraviserade hyror och avgifter	884 279	835 983
Upplupna uppvärmningskostnader	156 987	155 415
Upplupna elavgifter	36 208	33 709
Upplupna renhållningsavgifter	48 644	36 145
Övriga upplupna kostnader	39 562	50 663
Beräknat arvode för revision	35 000	21 362
	1 228 580	1 149 010

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 775 000	52 775 000
Summa ställda säkerheter	52 775 000	52 775 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat större underhåll/reparationer *År 2026*

- Analys och framtagning av ekonomisk plan och handlingsplan för avgränsat underhåll av fönster inför kommande behov av fönsterbyte för båda fastigheterna (om ca 7 - 12 år).
- Installation av referensgivare för mätning av inomhustemperatur.
- Upphandling av leverantör för inglasning av balkonger samt bygglovsansökan.
- Upphandling av ev. byte av huvudledning vatten och värme mellan husen.
- Lagning, tvätt och målning av sopstationer.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av vår digitala signatur

Anna Aurell Nylander
Styrelseordförande

Liselotte Hammarberg

Jonas Lindgren

Peter Holmgren

Per Rosenqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg
BRF Experten i Uppsala och Stockholm AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1,
org.nr 716000-0902.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torpedbåten 1.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 god revisionssed 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Torpedbåten 1 för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Certification

Reference: cmm80crqd01ym14ev4me51hzv



Document
Filename: ÅR_2025_Brf_Torpedbåten_1.pdf
Fingerprint: 88bVvIa/utaC05kXRcNesvCt3gY385WNAphH0irDxQQ=



Liselotte Hammarberg
Signer

Personal number
19580427-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-03-01 18:32:42



Jonas Lindgren
Signer

Personal number
19610303-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-03-01 20:08:31



Anna Aurell Nylander
Signer

Personal number
19690805-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-03-01 20:21:27



Per Arne Gustav Rosenqvist
Signer

Personal number
19610515-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-03-02 07:29:26



Nils Peter Holmgren
Signer

Personal number
19751117-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-03-02 08:16:24



Karl William Lennart Sjöberg
Signer

Personal number
19940227-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-03-02 19:37:16

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.