

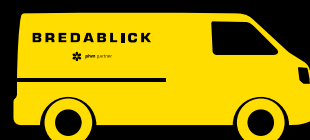
# Brf Torpedbåten Nr 2

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner





## Kallelse till föreningsstämma för Brf Torpedbåten 2

**Datum och tid:** måndag 20 maj 2024 kl. 18.30

**Lokal:** Storbilsgaraget övre plan, Eskadervägen 36, Täby

### Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Fastställande av budget
15. Fråga om styrelsens behörighet att som beslutande organ för ianspråktagande och reservering av yttre reparationsfondens medel
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda ärenden
20. Avslutande

Årsredovisning för  
**Brf Torpedbåten nr 2**  
716000-0910  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torpedbåten nr 2, 716000-0910, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Göran Wängelin	Ordförande	2024
Carl Svedros	Ledamot	2024
Lars Norén	Utträde 2024-03-05 Ledamot	2024
Igors Scavlevs	Ledamot	2024
Johannes Hjorth	Ledamot	2024
Maria Kaneteg	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Agnes Dahlin	Suppleant	2024
Carl Hultin	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

Tomas Randér	Extern revisor	2024
--------------	----------------	------

##### Valberedning

Balint Gabulya	2024
Annika Puide	2024

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Täby Torpedbåten 2 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 169 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adresser är Eskadarvägen 36 - 42.

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 104 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
32	125	4	4	0	4

Total tomtarea:	7 932 kvm
Total bostadsarea:	9 740 kvm
Total lokalarea:	935 kvm
Total garagearea:	480 kvm

Lokalförteckning

Maria Jonsson	60 kvm
Miljöassistans AB	60 kvm
Jarlabanke	60 kvm
Föreningslokal	105,5 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-06-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Roslagens Energi och Drifteknik AB	Teknisk förvaltning
Telenor AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
KEAB gruppen AB	Städning
Skellefteå Kraft AB	Elavtal avseende volym
Infometric AB	Mätning EI
Roslagens Energi och Drifteknik AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Normor AB	Skadedjursbekämpning
Hissgruppen AB	Serviceavtal hissar
HSB	Snöröjning
Bokdals Trädgårdsanläggningar AB	Utemiljö
Aircano AB	Fläktar
FSS	Parkering
Level Park AB	Parkeringsövervakning
Indoor Energy Living	Panncentral

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 517 065 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-09-30 av SBC.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga inventerings- och underhållsbehovet till 2 877 113 kr för 2023, detta motsvarar 282 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som bedöms aktivbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 636 093 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 62 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte	2023
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
Utbyggnad av cykelförvaring	2018
Asfaltering av P-platser	2018
Målning av källaentréer	2018
Cykelförvaring utomhus	2017
källarbelysning	2017
Förrådsutrymmen	2016
Större miljörum	2016
Ny trappa	2015
Automatiska portöppnare	2015
Trapphusbelysning	2015 - 2016
Byte av hissar	2014
Nytt ventilationssystem	2013
Nya entréportar samt portlås installerad	2013 - 2014
Färdigställande av föreningslokalen	2013
Byte av 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 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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

**Styrelsens ord****Större händelser.**

Föreningen har under året genomfört utbyte av samtliga fönster i lägenheter samt bytt ut 4 dörrar till gamla piskbalkongerna. Det medförde att föreningen tog upp nya lån, 20 miljoner kronor varför en höjning av samtliga avgifter fastställdes att gälla från 1 januari 2024.

Efter fönsterbytet genomfördes en OVK-besiktning.

**Avtal.**

Föreningen har sedan 1 januari 2023 ny ekonomisk förvaltare, Bredablick AB.

Övriga avtal gäller enligt lista.

Föreningen har fortsättningsvis engagerat revisionfirman Retora Revision och Rådgivning AB.

**Styrelsearbetet.**

Vid årsstämman avgick Annika Puide och 2 nya suppleanter invaldes.

Styrelsen har genomfört 12 styrelsemöten. Styrelsens medlemmar har vidare ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på expeditionen under året, bl. a innefattande hantering av e-post, överlåtelser, andrahandsuthyrningar, medlemsrenoveringar och övriga medlemsärenden.

Före samtliga styrelsemöten har medlemmar getts möjlighet att framföra ärenden direkt till styrelsen. Efter varje styrelsemöte har medlemmar informerats om väsentliga beslut genom anslag i hissar och portar, samt genom uppdatering av föreningens hemsida [www.torpedbaten2.se](http://www.torpedbaten2.se).

**Brandskyddsarbete.**

Föreningen har tillsammans med vår förvaltare Redab AB genomfört 2 brandsyns besiktningar samt uppdatering av föreningens Underhållsplan.

**Övernattningsrum och föreningslokal.**

Under perioden 9 januari till 1 oktober har föreningslokal och övernattningsrum ej varit tillgänglig för våra medlemmar då utrymmena har nyttjats av Fönsterpartner AB och övriga underentreprenörer.

**Större händelser under 2024.**

Föreningen skall under kommande år byta befintliga källardörrpartier till ekdörrar som levereras och monteras av Portbolaget i Vittaryd AB.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (2022 skedde 14 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 9 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 216 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 214 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade senast årsavgifterna den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	9 101	7 379	7 036	7 063
Resultat efter finansiella poster	-461	-124	-496	-133
Förändring av underhållsfond	636	636	541	541
Resultat efter fondförändringar	-1 098	-760	-688	471
Sparande, kr / kvm	222	106	-	-
Soliditet (%)	14	23	23	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	811	-	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	-	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	777	674	633	633
Lokalhyra, kr / kvm	154	143	727	726
Driftskostnad, kr / kvm	439	486	393	328
Energikostnad, kr / kvm	221	290	204	169
Ränta, kr / kvm	93	28	26	27
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	62	62	53	53
Lån, kr / kvm	4 282	2 371	2 419	2 465
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	4 493	2 488	2 538	2 587
Räntekänslighet (%)	6	-	-	-
Snittränta (%)	2,16	1,17	1,09	1,12

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Tidigare års nyckeltal som är ej uträknade beror på att uppgifter saknas enligt de nya beräkningsgrunderna för 2023.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 532 620</b>	<b>2 203 879</b>	<b>2 285 754</b>	<b>-123 829</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-123 829	123 829
Avsättning till underhållsfond		636 093	-636 093	
Årets resultat				-461 492
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 532 620</b>	<b>2 839 972</b>	<b>1 525 832</b>	<b>-461 492</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 161 925
Årets resultat före fondförändring	-461 492
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-636 093
Summa över/underskott	1 064 340

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>1 064 340</b>
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	8 042 981	7 026 227
Övriga rörelseintäkter	3	1 057 845	352 616
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 100 826</b>	<b>7 378 843</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-517 065	-299 861
Driftskostnader	5	-4 487 068	-4 968 986
Övriga kostnader	6	-686 539	-390 328
Personalkostnader	7	-334 082	-349 380
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 646 586	-1 211 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 671 340</b>	<b>-7 220 174</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>429 486</b>	<b>158 669</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		54 819	1 996
Räntekostnader		-945 797	-284 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-890 978</b>	<b>-282 498</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-461 492</b>	<b>-123 829</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-461 492</b>	<b>-123 829</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-461 492</b>	<b>-123 829</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9,17	49 289 188	31 194 541
Inventarier, maskiner och installationer	10	261 779	177 107
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	829 197
		<u>49 550 967</u>	<u>32 200 845</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>49 555 967</u>	<u>32 205 845</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 091	4 025
Övriga fordringar		87 406	67 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>427 941</u>	<u>53 045</u>
		521 438	124 751
<b>Kassa och bank</b>	12	<u>3 502 656</u>	<u>1 868 655</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 024 094</u>	<u>1 993 406</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 580 061</u>	<u>34 199 251</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Underhållsfond		2 839 972	2 203 879
		<u>6 372 592</u>	<u>5 736 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 525 832	2 285 754
Årets resultat		-461 492	-123 829
		<u>1 064 340</u>	<u>2 161 925</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 436 932</u>	<u>7 898 424</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	28 868 562	19 439 352
		<u>28 868 562</u>	<u>19 439 352</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 892 040	4 795 790
Leverantörsskulder		749 651	658 285
Depositioner		4 515	4 515
Skatteskulder		16 525	10 356
Övriga skulder		6 391	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 605 445	1 392 529
		<u>17 274 567</u>	<u>6 861 475</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 580 061</u>	<u>34 199 251</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	429 486	158 668
Avskrivningar	2 646 586	1 211 619
	<b>3 076 072</b>	<b>1 370 287</b>
Erhållen ränta	54 819	1 996
Erlagd ränta	-945 797	-284 493
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 185 094</b>	<b>1 087 790</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-379 000	94 006
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	299 156	384 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 105 250</b>	<b>1 565 861</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 996 709	-892 503
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19 996 709</b>	<b>-892 503</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	24 308 750	-
Amortering av låneskulder	-4 783 290	-487 040
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19 525 460</b>	<b>-487 040</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 634 001</b>	<b>186 318</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 868 655</b>	<b>1 682 337</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 502 656</b>	<b>1 868 655</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Yttertak	40 år
Fönster/dörrar och portar	10 - 40 år
Stomkomplettering förening	10 - 50 år
Stamledningar VA	30 år
Värmesystem	20 år
Luftbehandlingssystem	40 år
Fastighetsel inkl. svagström	20 år
Hissar	50 år

Utemiljö allmänt	30 - 40 år
Sekundärbyggnader	30 år
Inventarier	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	7 565 124	6 561 084
Hyror lokaler	143 692	133 450
Hyror p-platser/garage	334 165	328 393
Övriga objekt	-	3 300
<b>Summa</b>	<b>8 042 981</b>	<b>7 026 227</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	480 768	270 252
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	4 200
Överlåtelseavgifter	16 805	26 324
Andrahandsuthyrningsavgifter	37 419	39 063
Övriga intäkter	522 853	12 777
<b>Summa</b>	<b>1 057 845</b>	<b>352 616</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 511 607 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	71 825	23 190
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 134	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	159 136	6 489
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 656
VA & sanitet, installationer	98 599	54 744
Värme, installationer	63 096	26 472
Ventilation, installationer	-	9 092
El, installationer	4 415	101 690
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 030
Hiss	54 767	38 960
Övriga installationer	651	16 700
Huskropp	14 850	12 062
P-platser/garage	14 679	776
Brandskador	21 913	-
<b>Summa</b>	<b>517 065</b>	<b>299 861</b>



**Not 5 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	298 851	287 021
Teknisk förvaltning	478 598	505 426
Besiktningkostnader	177 475	5 516
Bevakningskostnader	7 599	25 551
Snöröjning	247 807	218 522
Serviceavtal	126 165	98 072
Förbrukningsmaterial	18 243	6 022
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 177	-
El	930 607	1 069 552
Uppvärmning	1 065 038	1 644 283
Vatten och avlopp	266 328	245 535
Avfallshantering	365 996	365 778
Försäkringar	200 256	199 253
Systematiskt brandskyddsarbete	3 180	12 260
Kabel-TV	101 908	101 764
Bredband	170 412	177 118
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 428	7 313
<b>Summa</b>	<b>4 487 068</b>	<b>4 968 986</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 480	5 083
Kontorsmaterial och trycksaker	3 439	-
Tele och post	15 972	1 444
Förvaltningskostnader	296 312	301 165
Revision	23 563	4 875
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	2
Jurist- och advokatkostnader	121 175	5 688
Bankkostnader	2 043	-
Stämpelskatt	215 570	-
IT-tjänster	3 185	-
Övriga externa tjänster	-	52 931
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	19 140
Övriga externa kostnader	800	-
<b>Summa</b>	<b>686 539</b>	<b>390 328</b>

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvodet, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvodet	289 566	265 850
Utbildning	4 606	-
<b>Summa</b>	<b>294 172</b>	<b>265 850</b>
Sociala avgifter	39 910	83 530
<b>Summa</b>	<b>334 082</b>	<b>349 380</b>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 534 818	1 113 700
Markanläggningar	62 093	62 043
Inventarier, maskiner och installationer	49 675	35 876
<b>Summa</b>	<b>2 646 586</b>	<b>1 211 619</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	55 768 416	55 768 416
-Mark	-	-
-Markanläggningar	1 968 394	1 968 394
-Pågående nyanläggningar	829 197	-
	<u>58 566 007</u>	<u>57 736 810</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	20 762 179	-
-Utrangering av fönster	-811 645	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-829 197	829 197
-Omklassificering laddstolpar	-70 620	-
	<u>19 050 717</u>	<u>829 197</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>77 616 724</b>	<b>58 566 007</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-25 902 502	-24 788 802
-Markanläggningar	-639 768	-577 725
	<u>-26 542 270</u>	<u>-25 366 527</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 534 818	-1 113 699
-Utrangering av fönster	811 645	-
-Årets avskrivning på markanläggning	-62 093	-62 043
	<u>-1 785 266</u>	<u>-1 175 742</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-28 327 536</b>	<b>-26 542 269</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>49 289 188</b>	<b>32 023 738</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	48 022 654	29 865 914
Markanläggningar	1 266 534	1 328 627
Pågående nyanläggningar	-	829 197
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	209 000 000	209 000 000
Lokaler	3 031 000	3 031 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>212 031 000</b>	<b>212 031 000</b>

**Not 10 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	535 213	535 213
	<u>535 213</u>	<u>535 213</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	63 727	-
-Omklassificering av laddstolpar	70 620	-
	<u>134 347</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>669 560</b>	<b>535 213</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-358 106	-322 230
	<u>-358 106</u>	<u>-322 230</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-49 675	-35 876
	<u>-49 675</u>	<u>-35 876</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-407 781</b>	<b>-358 106</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>261 779</b>	<b>177 107</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	144 925	-
Förutbetalda kostnader	283 016	53 045
<b>Summa</b>	<b>427 941</b>	<b>53 045</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 502 656	622 806
Klientmedelskonto SBC	-	868 867
Räntekonto SBC	-	376 982
<b>Summa</b>	<b>3 502 656</b>	<b>1 868 655</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 892 040	4 795 790
Förfaller 2-5 år från balansdagen	28 868 562	19 439 352
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>43 760 602</b>	<b>24 235 142</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	43 760 602	24 235 142
<b>Summa</b>	<b>43 760 602</b>	<b>24 235 142</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,11 %	2025-03-01	5 260 247	-	54 092	5 206 155
Handelsbanken	1,16 %	2024-10-30	1 485 000	-	15 000	1 470 000
Handelsbanken	4,25 %	2027-09-01	-	4 320 000	11 250	4 308 750
Handelsbanken	0,97 %	2026-09-01	6 273 500	-	37 500	6 236 000
Handelsbanken	3,80 %	2024-01-30	-	7 000 000	-	7 000 000
Handelsbanken	1,52 %	2025-03-01	6 862 645	-	322 948	6 539 697
Handelsbanken	4,20 %	2024-03-30	-	6 000 000	-	6 000 000
Handelsbanken	1,05 %	2023-09-01	4 353 750	-	4 353 750	-
Handelsbanken	4,15 %	2025-06-01	-	7 000 000	-	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>24 235 142</b>	<b>24 320 000</b>	<b>4 794 540</b>	<b>43 760 602</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	356 068	349 380
Upplupna räntekostnader	73 750	25 338
Förutbetalda intäkter	839 760	622 797
Upplupna driftskostnader	335 867	395 014
<b>Summa</b>	<b>1 605 445</b>	<b>1 392 529</b>

**Not 16 Händelser efter räkenskapsår**

Avseende årsavgifterna för 2024 har beslut tagits att höja årsavgifterna med 10 % från 1 januari 2024.

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	44 716 000	33 975 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 716 000</b>	<b>33 975 000</b>

## Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Göran Wängelin  
Styrelseordförande

Carl Svedros

Igors Scavlevs

Maria Kaneteg

Johannes Hjorth

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor

**Ekonomisk - Bokslut**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 01 2024 10:01AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6630BE884F273  
MAJ 01 2024 10:01AM

**Deltagare**



Apr 30 2024 11:54AM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Apr 30 2024 04:08PM	Göran Wängelin granskade dokumentet:
Apr 30 2024 04:09PM	 Hans Göran Wängelin signerade dokumentet
Apr 30 2024 04:31PM	Carl Svedros granskade dokumentet:
Apr 30 2024 04:34PM	 Carl Johan Svedros signerade dokumentet
Apr 30 2024 05:51PM	Igors Scavlevs granskade dokumentet:
Apr 30 2024 05:53PM	 IGORS SCAVLEVS signerade dokumentet
Apr 30 2024 11:55AM	Johannes hjorth granskade dokumentet:
Apr 30 2024 01:21PM	 JOHANNES HJORTH signerade dokumentet
Apr 30 2024 11:57AM	Maria kaneteg granskade dokumentet:
Apr 30 2024 11:59AM	 MARIA KANETEG signerade dokumentet
Maj 01 2024 09:54AM	Tomas Randér granskade dokumentet:
Maj 01 2024 10:01AM	 TOMAS RANDÉR signerade dokumentet
Maj 01 2024 10:01AM	Dokumentet har signerats



## 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 2023.

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 2023-12-31 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 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 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, förfalskning, 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 enligt digital signatur

Tomas Randér  
Auktoriserad revisor, FAR

## PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**TOMAS RANDÉR**

Auktoriserad revisor

Serienummer; ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 213.64.xxx.xxx

2024-05-01 08:04:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

016 706 319  
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# Valberedningens förslag till stämman för Torpedbåten 2 år 2024

- 1. Omval:** Göran Wängelin, Johannes Hjorth, Maria Kaneteg, Calle Svedros, Agnes Dahlin och Carl Hultin.
- 2. Avgående:** Lars Norén och Igors Scavlevs.
- 3. Ny ledamot:** Balint Gabulya.

Täby den 30 april 2024

Annika Puide

Balint Gabulya

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)