

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1

716000-0902

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11-12
Upplysningar till resultaträkningen	12-13
Upplysningar till balansräkning	13-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet, dock minst vad som framgår av stadgarna. 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 under kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen och not 14.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 7.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 11.
- Årsavgifterna har justerats 2019 med 3,5% och 2020 med 5%.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningar på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-11-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket.

Styrelsen

Anna Aurell Sundvall	Ordförande
Jonas Lindgren	Kassör
Liselotte Hammarberg	Ledamot
Maria Sellö	Ledamot
Michael Eyre	Ledamot
Anders Höglund	Suppleant
Susanne Andersson	Suppleant
Hélène Dalhammar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden

Revisor

Mats Blomgren	Ordinarie extern, ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers
Inger Lundholm	Suppleant extern, ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedningen

Otto Gröntoft
Isabell Midy
Nils Ericsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningen äger nedannämnda fastighet.

Fastighetsbeteckning	Säte
Torpedbåten 1	Täby

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

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

Byggnadsår

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

Byggnaders totalyta är 14 895 kvm, varav 14 618 kvm utgör lägenhetsyta och 277 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 172,5 kvm

Parkeringsmöjligheter

20 garage
72 parkeringsplatser med eluttag
27 parkeringsplatser utan eluttag

År Utfört underhåll

2019 Reparation stammar och förberedelser för utanpåliggande stuprör
2019 Översyn samtliga 20 garage gällande vatten
2019 Översyn arbete med laddstolpar/elstolpar p-platser
2019 Förarbete renovering av yttertak
2019 Förarbete för hissbyte
2019 Välkomstbrev till nyinflyttade
2019 Nya maskiner i tvättstugor
2019 Brandskyddsinspektion och brandskyddsarbete
2019 Översyn och fällning av träd med Täby Kommun och arborist
2019 Färdigställande av utemiljö mellan huskropparna (rundel)
2019 Renovering- och ommålning av grund Eskadervägen 26 - 34
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 Energideklartion inkluderar radonmätning samt OVK
2018 Dörröppnare invändigt i samtliga 5 portar
2018 Slutförande av byte av låssystem
2018 Iordningställande av garage till cykelparkering
2018 Färdigställande av miljörum och miljöstation
2018 Uppdatering av miljöinformation
2018 Upphandling av nya takfläktar

2018 Iordningsställande av hantverkarrum
2018 Spolning av stammar
2018 Radonmätning
2018 GDPR-anpassning av föreningen
2018 Uppdatering av trivselregler
2018 Byte av varmvattenpanna
2018 Statusbesiktning av yttertak
2018 Förarbete för upphandling av tak-arbete
2018 Inköp av utemöbler
2018 Iordningsställande av utemiljö med utemöbler och blommor
2018 Matavfallsstaket
2018 Medlemsträffar med mingel och information
2018 Upphandling av leasing av entrémattor
2018 Fuktmätning av grund
2017 Namntavlor har renoverats i samtliga entréer
2017 Ommålning av fönsterpartier och dörrar vid balkonger
2017 Byte av låssystem för det yttre och inre skyddet
2017 Byte av 2 stycken torkrumsfläktar
2017 Byte till ledlampor i trapphus och gemensamma utrymmen
2016 Elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna
2016 Utbyggnad av parkering med flera platser
2015 Luftvärmepump för varmvatten utbytt
2015 Byte av trapphusfläktar
2014 Tvättning av fasader Eskadervägen 26 - 28

Planer för kommande verksamhetsår, se not 14.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Internetleverantör
Internetuppkopplingstyp
TV utbud
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning samt förråd och garagekö
Leasing av entrémattor
EI
Försäkring
Taksiktning
Parkeringsövervakning
Hisservice
Markskötsel
Snöröjning
Städning
Värmecentral

Leverantör

Ownit
Bredband/fiber
Telenor (fd. Bredbandsbolaget)
Roslagens Energi & Driftteknik AB
Roslagens Energi & Driftteknik AB
Roslagens Energi & Driftteknik AB
Carpeting AB
Fortum AB
If AB
Påhlman Accesso AB
LA Parkering AB
Otis AB
HSB Stockholm
HSB Stockholm
Jägerholm Margita extra städ AB
Roslagens Energi & Driftteknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arsberättelse 2019

Ekonomi

Medlemsavgifterna har justerats med 3,5 % från kvartal 2, 1 april 2019. Föreningens ekonomiska ställning är mycket god med låg skuldsättning och god likviditet.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Takrenovering	Projektledare Johan Edding, AFRY
Takrenovering	Roslagens Plåtkonsult AB
Hissrenovering	Hisskonsult Jan Mohlén
Hyresgäst	Lindforss Segelmakeri, per 15/12/2019

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Ingen förändring har skett.

Reparationer/underhåll

Reparationer:

Arbete har påbörjats gällande fastigheternas stammar runt om kring fastigheterna. Förberedelser av vattenledning från kommande utanpåliggande stuprör. Förarbete för renovering av ytter-tak och hissar har gjorts. Renovering- och ommålning av grund Eskadervägen 26 - 34 är genomförd. Färdigställande av utemiljö. Renovering av cykelparkering i hus 26 - 28 och barnvagnsparkering i båda fastigheterna är klart. Samtliga 5 takfläktar är nu utbytta.

Underhåll:

Efter Brandskyddsinspektion tillsammans med REDAB har ett omfattande brandskyddsarbete i båda fastigheterna gjorts 2019, och pågår även under 2020.

Portar och portlåssystem

Inga nya arbeten är utförda med portlåssystem.

Tvättstugor

Nya maskiner i tvättstugor i båda fastigheterna och samtliga maskiner är genomgångna och har fått service.

Trapphus

Brandskyddsåtgärder har gjorts i enlighet med rekommendationer från utförd brandskyddsinspektion.

Trädgård

Nya utemöbler har inköpts till rundel mellan fastigheterna, spalje har monterats för insynsskydd och växter planterats.

Parkering

Kö till p-plats och garage är i stort sett oförändrad mot 2018.

Laddstolpar för elbilar

Styrelsen har arbetat för att ta fram en kvalitativ och ekonomiskt fördelaktig leverantör, men pga. omfattande arbeten såsom takrenovering och hissbyte är detta arbete tillfälligt i paus.

Samarbete med grannföreningarna

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

Styrelsearbetet

Styrelsen arbetar för föreningen och dess medlemmar. Arbetet innebär ansvar för föreningens ekonomi, fastighetsskötsel, skötsel och underhåll av parkeringar, trädgårdar och gemensamma utrymmen, medlemsregister och beviljande av nya medlemmar, upphandling av leverantörstjänster,

och att verkställa beslut från årsstämma. Vidare arbetar styrelsen med information, råd och stöd till medlemmar i frågor som berör föreningen.

Hemsida och medlemsinformation

På föreningens hemsida www.torpedbaten.bostadsratterna.se finns information om föreningen, stadgar, trivsel- och ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna och mäklare.

Föreningens mailadress är eskader@live.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 173 st

Överlåtelser under året: 18 (17) st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 (7) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 250

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kkr 2016
Nettoomsättning	8 764	8 563	8 569	8 521
Resultat efter finansiella poster	-30	1 607	1 462	2 018
Soliditet, %	35,4	34,7	31,4	27,0
Kassalikviditet (%)	207,2	218,9	162,0	107,2
Reservering yttre reparationsfond(kkr)	810	632	585	585
Saldo yttre reparationsfond (kkr)	1 608	1 220	1 509	1 381
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	545	525	525	525
Lån kr/kvm yta	1 713	1 791	1 871	1 951*

*Uppgift År 2016: Lån kr/kvm är justerad jämförelse mot årsredovisningen 2016.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 738 805	756 230	1 219 588	5 563 831	1 606 660
Disposition av f.g. års resultat			632 253	974 407	-1 606 660
lanspråkt. av yt. rep.			-244 243	244 243	
Årets resultat					-30 239
Belopp vid årets utgång	5 738 805	756 230	1 607 598	6 782 481	-30 239

Avsättning till yttre reparationsfonden har skett med 632 253 kronor enligt föreningens stadgar.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	6 782 481
årets resultat	-30 239
Totalt	6 752 242
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	809 898
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-884 970
i ny räkning överföres	6 827 314
Summa	6 752 242

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		8 763 580	8 563 017
Övriga rörelseintäkter		36 454	33 678
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 800 034	8 596 695
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3,4	-5 759 027	-4 799 355
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-1 183 458	-260 210
Personalkostnader	6	-329 800	-294 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 298 613	-1 352 787
Summa rörelsekostnader		-8 570 898	-6 706 459
Rörelseresultat		229 136	1 890 236
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 384	-283 542
Summa finansiella poster		-259 375	-283 576
Resultat efter finansiella poster		-30 239	1 606 660
 Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-30 239	1 606 660
 Skatter			
Årets resultat	7	-30 239	1 606 660

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 928 570	36 144 066
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	277 021	201 388
Summa materiella anläggningstillgångar		35 205 591	36 345 454
Summa anläggningstillgångar		35 205 591	36 345 454
Omsättningstillgångar			
<i>Bränslelager</i>			
Bränslelager		12 257	14 300
Summa varulager		12 257	14 300
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117	-
Övriga fordringar	10	5 155 018	4 889 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 482	159 103
Summa kortfristiga fordringar		5 287 617	5 048 592
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 505 553	1 505 553
Summa kassa och bank		1 505 553	1 505 553
Summa omsättningstillgångar		6 805 427	6 568 445
SUMMA TILLGÅNGAR		42 011 018	42 913 899

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 738 805	5 738 805
Upplåtelseavgifter		666 111	666 111
Reservfond		90 119	90 119
Yttre reparationsfond		1 607 598	1 219 588
Summa bundet eget kapital		8 102 633	7 714 623
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 782 481	5 563 831
Årets resultat		-30 239	1 606 660
Summa fritt eget kapital		6 752 242	7 170 491
Summa eget kapital		14 854 875	14 885 114
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 878 253	25 018 196
Övriga skulder		-	17 400
Summa långfristiga skulder		23 878 253	25 035 596
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		902 062	875 145
Leverantörsskulder		1 155 893	1 092 880
Skatteskulder		20 756	17 794
Övriga skulder		-	6 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 199 179	1 001 317
Summa kortfristiga skulder		3 277 890	2 993 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 011 018	42 913 899

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-30 239	1 606 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 298 613	1 352 787
	<u>1 268 374</u>	<u>2 959 447</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 268 374	2 959 447
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	2 043	3 789
Klientmedel förändring	252 771	1 912 484
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-239 025	-1 943 112
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	284 701	146 736
	<u>300 490</u>	<u>119 897</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 568 864	3 079 344
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-158 750	
Nyanläggning p-platser		-145 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 750	-145 988
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 139 943	-1 166 860
Deposition - reglerad enl.hyresavtal	-17 400	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 157 343	-1 166 860
Årets kassaflöde	252 771	1 766 496
Kassa och bank	1 505 553	1 505 553
Klientmedelskonto	5 142 260	4 889 489
Likvida medel vid årets slut	6 647 813	6 395 042

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1377 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 21,4%.

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:

	Avskriven
Byggnader	
Om- och tillbyggnader före 2015	10-50 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Definition av nyckeltal

Soliditet

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet(%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	61 921	112 201
Hysesintäkter garage och p-plats	342 763	325 652
Hysesintäkter övriga	109 390	113 107
Årsavgifter bostäder	7 902 199	7 671 967
Kabel-TV / Internet	321 780	321 777
Debiterade avgifter	25 527	18 314
Övriga ersättningar och intäkter	4 063	8 546
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	32 391	25 131
	8 800 034	8 596 695

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	654 236	716 469
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	884 970	244 243
	1 539 206	960 712

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	354 439	259 399
Besiktning / Serviceavtal	44 864	37 632
Yttre skötsel / Snöröjning	561 054	385 631
Fastighetsel	247 844	244 935
Uppvärmning	1 034 702	1 033 940
Vatten	336 824	308 123
Sophämtning	364 791	300 100
Fastighetsförsäkring	227 946	217 315
Självrisk / Reparation försäkringsskador	-1 967	25 000
Kabel-TV / Internet	330 143	327 550
Arvode teknisk förvaltning	441 300	432 076
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	277 881	266 942
	4 219 821	3 838 643

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	67 307	66 966
Revisionsarvode	37 500	37 500
Förvaltningsarvode	51 538	56 031
Övriga externa tjänster /kostnader	46 097	69 311
Konsultarvode	973 506	
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 510	30 312
	1 183 458	260 120

Konsultarvode för projektering och upphandling av hiss och takarbeten, arkitekt- advokatkosnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	246 525	216 250
Löner övriga	5 000	10 000
Sociala kostnader	78 275	67 857
	329 800	294 107

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 7 Analys av årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	30 239	1 606 660
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-809 898	-632 253
Förslag till ianspråkstagande yttre reparationsfond	884 970	244 244
	105 311	1 218 651

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden:	60 115 189	60 115 189
Markanläggningar	3 768 572	3 768 572
	63 883 761	63 883 761
Ingående avskrivningar :	-30 681 455	-29 465 963
Årets avskrivningar	-1 215 496	-1 215 492
	-31 896 951	-30 681 455
Redovisat värde vid årets slut	31 986 810	33 202 306
Taxeringsvärde byggnader:	141 376 000	118 638 000
Taxeringsvärde mark:	128 590 000	92 113 000
	269 966 000	210 751 000
Bokfört värde byggnader	31 986 810	33 202 306
Bokfört värde mark	2 941 760	2 941 760
	34 928 570	36 144 066

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 978 045	7 978 045
-Nyanskaffningar	158 750	
Vid årets slut	8 136 795	7 978 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 776 657	-7 639 362
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-83 117	-137 295
Vid årets slut	-7 859 774	-7 776 657
Redovisat värde vid årets slut	277 021	201 388

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	12 758	
Avräkningskonto Roslagens Energi och Driftteknik AB	5 142 260	4 889 489
	5 155 018	4 889 489

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,230	2019-12-30	10 228 660	10 309 411
Stadshypotek AB	0,98	2020-06-30	10 309 394	10 417 066
Stadshypotek AB	1,10	2021-06-30	4 507 059	5 458 579
			25 045 113	26 185 056
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 166 860	-1 166 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 210 813 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutaviserade hyror och avgifter	749 583	684 245
Upplupna uppvärmningskostnader	97 909	134 537
Upplupna elavgifter	20 578	27 679
Upplupna renhållningsavgifter	10 608	9 337
Övriga upplupna kostnader	283 001	108 019
Beräknat arvode för revision	37 500	37 500
	1 199 179	1 001 317

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften för lägenhet med 5% from 2020-01-01.

Styrelsen bedömer att fastigheterna är både välfungerande och välskötta, med stambyte 2008, bergvärmeinstallation 2011, och kommande hiss-byte 2020 samt renovering av yttertak 2020/2021.

Styrelsen arbetar kvalitativt och ansvarsfullt och har anlitat extern expertkompetens för upphandling av entreprenörer för kommande större renoveringsprojekt av hissar samt yttertak.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och god, och att pågående pandemi inte kommer

att påverka föreningens ekonomi nämnvärt då föreningens medlemmar dels är skötsamma gällande betalning av måndagsavgiften, dels har en relativt låg månadskostnad i förhållande till liknande BRF i Täby Kommun, samt består av nästan 50 % pensionärer vilka inte påverkas ekonomiskt även om arbetslösheten i landet ökar drastiskt.

Vidare är hyresintäkterna för lokaler enbart 1,2 % intäkterna och skulle samtliga hyresgäster avsluta sina hyreskontrakt med föreningen skulle detta inte nämnvärt påverka föreningens ekonomi.

Underskrifter

Täby 2020

Anna Aurell Sundvall

Liselotte Hammarberg

Jonas Lindgren

Maria Sellö

Michael Eyre

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor