Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten

716000-0902

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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 kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen samt not 15.
- 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 var oförändrade under 2018.

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 föreninger 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
Susanne Andersson	Ledamot
Michael Eyre	Ledamot
Anders Höglund	Suppleant
Maria Sellö	Suppleant
Hélène Dalhammar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden

Revisor

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

Valberedningen
Otto Gröntoft
Isabell Midy
Nils Ericsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

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 tom 2018-12-31, lokal, 74 kvm
Föreningslokal/styrelserum/garage, övrigt 172,5 kvm

Parkeringsmöjligheter
20 garage
72 parkeringsplatser med eluttag
27 parkeringsplatser utan eluttag

År	***Utfört underhåll***
2018	Invändig dörröppnare 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
2013 Installation av fibernät som sköts av Ownit AB
2013 Målning av yttertak Eskadervägen 30 - 34
2012 Målning av yttertak Eskadervägen 26 - 28
2011 Installation av bergvärme
2010 Upprustning av utemiljö med nyplanteringar och plattsättning
2009 Renovering och målning av trapphus, tvättstugor och källargångar
2008 Stambyte i badrum med våtrumsrenovering
2008 Stambyte i extra wc
2008 Stambyte i kök
2008 Byte av elstigare, el-centraler m.m.
2008 Takaltaner renoverades med ny tak duk

Planer för kommande verksamhetsår, se not 15 .

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	***Leverantör***
Internetleverantör	Ownit
Internetuppkopplingstyp	Bredband/fiber
TV utbud	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Roslagens Energi & Driftteknik AB
Ekonomisk förvaltning	Roslagens Energi & Driftteknik AB
Lägenhetsförteckning samt förråd och garagekö	Roslagens Energi & Driftteknik AB
Leasing av entrémattor	Carpeting AB
El	Fortum AB
Försäkring	If AB
Takskottning	Påhlman Accesso AB
Parkeringsövervakning	LA Parkering AB
Hisservice	Otis AB
Markskötsel	HSB Stockholm
Snöröjning	HSB Stockholm
Städning	Jägerholm Margita extra städ AB
Värmecentral	Gerox AB
Miljöavfallshantering	Stena Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsberättelse 2018

Ekonomi
Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningens ställning är mycket god med låg skuldsättning och god likviditet.

Avtal
Grundlig översyn av avtal och samarbete med Gerox AB, Redab AB samt Jägerholm Margita extra städ AB. Förlängning elavtal med Fortum AB efter konkurrensutsättning. Nytt avtal med Carpeting AB för leasing av entrémattor. Utökat avtal gällande avfallshantering med Stena Recycling AB.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning
Ingen förändring har skett.

Reparationer/underhåll
Asbestsanering, målning, el och vatten i cykelgarage. Målning och installation av dusch i hantverkarrum. Radonmätning, stamspolning samt byte av värmepanna. Omfattande inspektion av yttertak samt uppstart av arbete inför upphandling för takbyte.

Portar och portlåssystem
Statusbesiktning av samtliga portar och dörröppnarmekanik för automatisk öppning av portar är gjord. Samtliga portar har nu dörröppnarautomatik, både från in- och utsidan. Ytterligare, dörrar till tvättstugan på Eskadervägen 26 - 28 har dörröppnarautomatik från båda hållen. Så även cykel- och miljörummet på gaveln på Eskadervägen 26. Samt på Eskadervägen 32 där man satt in dörröppnare till permobil- och barnvagns-parkeringen.

Tvättstugor
Ingen förändring har skett.

Trapphus
Upphandling av leasing av entrémattor.

Trädgård
Nya utemöbler har inköpts, blomkrukor har installerat utanför samtliga 5 portar. Grundlig översyn av rabatter och mark samt plan för ytterligare förbättringar av utemiljö har tagits fram för installation våren 2019. Grundlig översyn av rabatter, mark samt plan för ytterligare förbättring av utemiljö har genomförts - dessa kommer att genomföras under 2019.

Parkering
Det finns ett fåtal lediga parkeringsplatser. Enbart kö till garage.

Laddstolpar för elbilar
På årsstämman 2017 fick styrelsen i uppdrag att utarbeta en strategi och policy för laddning av elbilar. Sedan dess har denna fråga ytterligare aktualiserats på grund av bl.a. diskussion om miljözoner i städerna och att intresset generellt har ökat för el- och hybridbilar.
Styrelsen kommer under våren 2019 att arbeta vidare med processen av en eventuell installation av laddning för elbilar. När detta är klart kan kontakt tas med presumtiva leverantörer för att få en prisbild som i slutändan får mynna ut i en proposition till en stämma för beslut om detta är något som föreningen ska investera i och hur detta ska finansieras.

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, såsom reparationer, löpande underhåll samt upphandling av större reparationer och underhåll. 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: 17 (19) st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 (7) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.
Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 250
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 249

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2018	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning	8 563	8 569	8 521	8 524
Resultat efter finansiella poster	1 607	1 462	2 018	634
Soliditet, %	34,7	31,4	27,0	23,4
Kassalikviditet (%)	218,9	162,0	107,2	98,9
Reservering yttre reparationsfond(kkr)	632	585	585	585
Saldo yttre reparationsfond (kkr)	1 220	1 509	1 381	1 913
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	525	525	525	525
Lån kr/kvm yta	1 791	1 871	1 951	2 031

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	1 509 388	3 811 946	1 462 085
Disposition av f.g. års resultat			632 253	829 832	-1 462 085
Ianspråkt. av yt. rep.			-922 053	922 053	
Årets resultat					1 606 660
Belopp vid årets utgång	**5 738 805**	**756 230**	**1 219 588**	**5 563 831**	**1 606 660**

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	5 563 831
årets resultat	1 606 660
Totalt	**7 170 491**
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	632 253
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-244 243
i ny räkning överföres	6 782 481
Summa	**7 170 491**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	*2*		
Nettoomsättning		8 563 017	8 568 688
Övriga rörelseintäkter		33 678	139 725
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 596 695	8 708 413
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*3,4*	-4 799 355	-5 130 925
Förvaltnings och övriga externa kostnader	*5*	-260 210	-180 757
Personalkostnader	*6*	-294 107	-289 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 352 787	-1 348 659
Summa rörelsekostnader		-6 706 459	-6 949 512
Rörelseresultat		1 890 236	1 758 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-34	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 542	-296 816
Summa finansiella poster		-283 576	-296 816
Resultat efter finansiella poster		1 606 660	1 462 085
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 606 660	1 462 085
Skatter			
Årets resultat	*7*	1 606 660	1 462 085

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	36 144 066	37 359 558
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*9*	-	56 848
Inventarier, verktyg och installationer	*9*	201 388	281 834
Summa materiella anläggningstillgångar		36 345 454	37 698 240
Summa anläggningstillgångar		36 345 454	37 698 240
Omsättningstillgångar			
Bränslelager			
Bränslelager		14 300	18 089
Summa varulager		14 300	18 089
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 568
Övriga fordringar	*10*	4 889 489	2 981 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 103	122 398
Summa kortfristiga fordringar		5 048 592	3 105 481
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 505 553	1 505 553
Summa kassa och bank		1 505 553	1 505 553
Summa omsättningstillgångar		6 568 445	4 629 123
SUMMA TILLGÅNGAR		42 913 899	42 327 363

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 738 805	5 738 805
Upplåtelseavgifter		666 111	666 111
Reservfond		90 119	90 119
Yttre reparationsfond		1 219 588	1 509 388
Summa bundet eget kapital		7 714 623	8 004 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 563 831	3 811 946
Årets resultat		1 606 660	1 462 085
Summa fritt eget kapital		7 170 491	5 274 031
Summa eget kapital		14 885 114	13 278 454
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	25 018 196	26 185 056
Övriga skulder		17 400	17 400
Summa långfristiga skulder		25 035 596	26 202 456
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		875 145	875 145
Leverantörsskulder		1 092 880	957 275
Skatteskulder		17 794	24 883
Övriga skulder	*12*	6 053	116 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	1 001 317	872 178
Summa kortfristiga skulder		2 993 189	2 846 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 913 899	42 327 363

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 606 660	1 462 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 352 787	1 348 659
	2 959 447	2 810 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 959 447**	**2 810 744**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	3 789	5 531
Klientmedel förändring	1 912 484	679 570
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 943 112	-645 078
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	146 736	-1 778 099
	119 897	-1 738 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 079 344**	**1 072 668**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-76 250
Nyanläggning p-platser		-145 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-222 238**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 166 860	-1 166 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 166 860**	**-1 166 860**
Årets kassaflöde	**1 912 484**	**-316 430**
Kassa och bank	**1 505 553**	**1 505 553**
Klientmedelskonto	**4 889 489**	**2 977 005**
Likvida medel vid årets slut	**6 395 042**	**4 482 558**

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 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1337 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 22 %.

Föreningens fond för planenligt 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 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

	2018	*2017*
Hyresintäkter lokaler	112 201	110 334
Hyresintäkter garage och p-plats	325 652	324 841
Hyresintäkter övriga	113 107	115 359
Årsavgifter bostäder	7 671 967	7 673 146
Kabel-TV / Internet	321 777	321 780
Debiterade avgifter	18 314	23 228
Övriga ersättningar och intäkter	8 546	4 319
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	25 131	37 027
Försäkringsersättning	-	98 379
	8 596 695	**8 708 413**

Not 3 Underhållskostnader

	2018	*2017*
Löpande reparationer	716 470	489 039
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	244 242	922 053
	960 712	**1 411 092**

Not 4 Driftkostnader

	2018	*2017*
Fastighetsskötsel / Städning entrerprenad	259 399	280 093
Besiktning / Serviceavtal	37 632	33 107
Yttre skötsel / Snöröjning	385 631	306 947
Fastighetsel	244 935	245 530
Uppvärmning	1 033 940	918 613
Vatten	308 123	298 444
Sophämtning	300 100	266 045
Fastighetsförsäkring	217 315	207 254
Självrisk / Reparation försäkringsskador	25 000	166 364
Kabel.TV / Internet	327 550	326 426
Arvode teknisk förvaltning	432 076	419 625
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	266 942	251 385
	3 838 643	**3 719 833**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	*2017*
Administration, kontor och övrigt	67 056	35 883
Revisionsarvode	37 500	45 000
Förvaltningsarvode	56 031	77 500
Övriga externa tjänster /kostnader	69 311	22 374
Övriga förbrukningsinventarier/material	30 312	-
	260 210	**180 757**

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	*2017*
Styrelsearvoden	216 250	216 250
Löner övriga	10 000	12 000
Sociala kostnader	67 857	60 921
	294 107	**289 171**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 7 Analys av årets resultat

	2018	*2017*
Årets resultat	1 606 660	1 462 085
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-632 253	-632 253
Förslag till ianspråkstagande yttre reparationsfond	244 243	922 054
	1 218 650	**1 751 886**

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ingående anskaffningsvärden:	60 115 189	60 115 189
Markanläggningar	3 768 572	3 768 572
	63 883 761	**63 883 761**
Ingående avskrivningar :	-29 465 963	-28 259 424
Årets avskrivningar	-1 215 492	-1 206 539
	-30 681 455	**-29 465 963**
Redovisat värde vid årets slut	**33 202 306**	**34 417 798**
Taxeringsvärde byggnader:	118 638 000	118 638 000
Taxeringsvärde mark:	92 113 000	92 113 000
	210 751 000	**210 751 000**
Bokfört värde byggnader	33 202 306	34 417 798
Bokfört värde mark	2 941 760	2 941 760
	36 144 066	**37 359 558**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 978 045	7 901 795
-Nyanskaffningar		76 250
Vid årets slut	7 978 045	7 978 045
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 639 362	-7 497 242
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-137 295	-142 121
Vid årets slut	-7 776 657	-7 639 363
Redovisat värde vid årets slut	**201 388**	**338 682**

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	*2017-12-31*
Avräkning skattekonto	-	4 510
Avräkningskonto Roslagens Energi och Driftteknik AB	4 889 489	2 977 005
	4 889 489	**2 981 515**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långivare	**Räntesats %**	**Datum ränteändring**	**Lånebelopp 2018-12-31**	**Lånebelopp 2017-12-31**
Stadshypotek AB	1,00	2019-06-30	10 309 411	10 417 079
Stadshypotek AB	0,98	2020-06-30	10 417 066	10 524 738
Stadshypotek AB	1,10	2021-06-30	5 458 579	6 410 099
			26 185 056	**27 351 916**
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 166 860	-1 166 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 350 756 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	*2017-12-31*
Källskatter	3 039	59 112
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 014	57 860
	6 053	**116 972**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Förutaviserade hyror och avgifter	684 245	677 592
Upplupna uppvärmningskostnader	134 537	109 796
Upplupna elavgifter	27 679	23 484
Upplupna renhållningsavgifter	9 337	7 531
Upplupna reparationer och underhåll	108 019	16 275
Beräknat arvode för revision	37 500	37 500
	1 001 317	**872 178**

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
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 15 Planer för kommande verksamhetsår

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften för lägenhet med 4% och hyran för garage med 12% from 2019-04-01.

År	*Planerat underhåll*
2019	Energideklaration inkluderar radonmätning samt OVK
2019	Renovering- och ommålning av grund Eskadervägen 26 - 34
2019	Renovering av cykelparkering i hus 26-28
2019	Installation av upphandlade takfläktar
2019	Slamsugning/spolning brunnar i källare och garage
2019	Översyn arbete med elstolpar
2019	Fortsatt förbättring av utemiljö
2019	Byte av yttertak
2019	Förarbete för hissbyte
2020	Byte av hissar

Underskrifter

Täby 2019-03-13

Anna Aurell Sundvall

Liselotte Hammarberg

Susanne Andersson

Michael Eyre

Jonas Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-19
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Torpedbåten, org.nr 716000-0902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Torpedbåten för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättföreningen Torpedbåten för år 2018 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 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 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 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 vårt 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 19 mars 2019

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor