

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torpedbåten nr 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

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

Laila Teresia Gräslund	Suppleant
Carl Johan Svedros	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér	Ordinarie Extern	Retora Revision & Rådgivning AB
--------------	------------------	---------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.

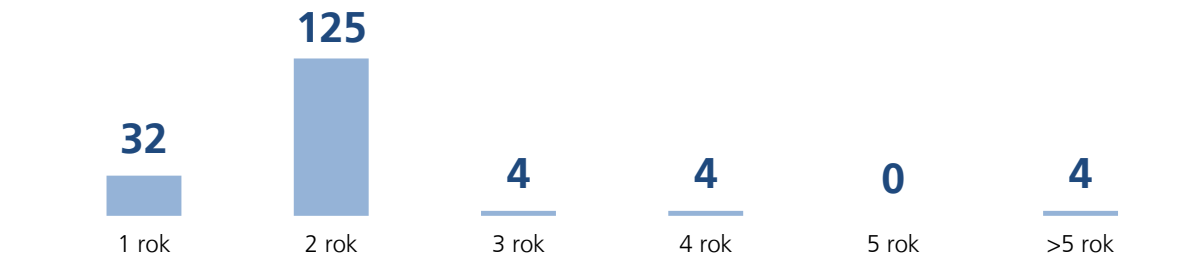
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 807 m², varav 9 766 m² utgör lägenhetsyta och 1 041 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Läkarmottagning	60 m ²	20-05-31
Pensionärsförening	60 m ²	20-09-30
Städfirma	60 m ²	21-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Telenor
Teknisk förvaltning	Redab
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkerings	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB
Parkering övervakning	LA Parkering AB
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	Stena Recycling
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB
Ventilation	AirCano AB
Undercentral	Climapac Stockholm AB
Portlås-systemen	Täby Lås AB
Trädgårdsmästare	Eco & Miljö

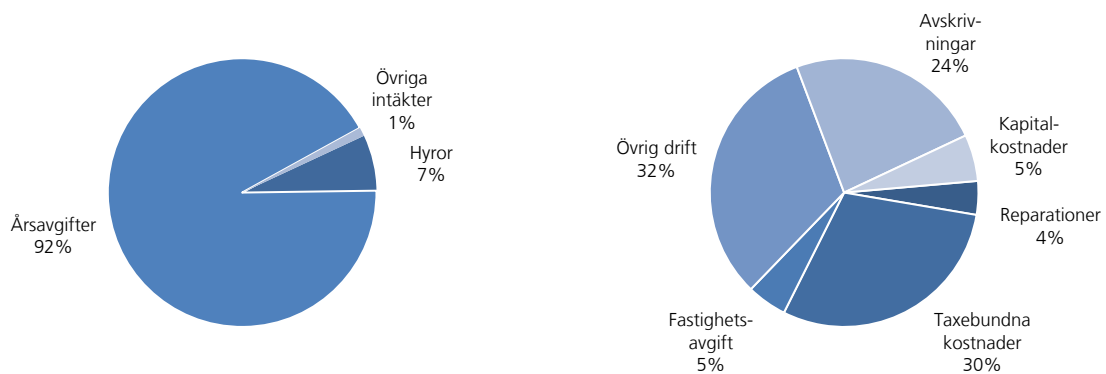
Föreningens ekonomi

Avbetalat ett lån på 1 986 291 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 264 568	3 052 166
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 758 976	6 845 470
Finansiella intäkter	9	22
Ökning av kortfristiga skulder	121 185	211 415
	6 880 169	7 056 907
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 983 319	4 359 393
Finansiella kostnader	318 338	357 250
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 087 147	676 646
Ökning av kortfristiga fordringar	16 166	66 636
Minskning av långfristiga skulder	2 370 489	2 384 581
	7 775 460	7 844 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 369 277	2 264 568
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-895 290	-787 598

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgiften inklusive garage- och parkeringsplatser har legat kvar på 2016-års nivå och alltså inte behövt höjas sedan dess.

Föreningen har fortsatt att amortera av de större lånen som togs för att finansiera den tidigare genomförda stamreningen. De låga räntorna har påverkat föreningens ekonomi positivt.

Avtal

Det gemensamma avtalet med Torpedbåten 1 (TB1), Torpedbåten 2 (TB2) och Jagaren och Familjehotellet avseende snöröjning har förlängts med HSB.

Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning

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

Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2019 utgjorts av sju personer bestående av fem ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter. Styrelsen har genomfört 13 styrelsemöten. Styrelsens medlemmar har vidare ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året, vilket bl.a. innefattat hantering av e-post, telefonsamtal samt övrigt kontorsarbete, t.ex. överlåtelse av lägenheter, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar och renoveringar. Under året har föreningen i likhet med flera andra föreningar infört en kontroll av nya medlemmars och föreslagna andrahandshyresgästers kreditvärdighet. Företaget UC anlitas för detta.

Portar

Det elektroniska portlås-systemet som installerades i slutet av år 2013 och de automatiska portöppnare på framsidan av huset har fungerat tillfredsställande liksom tvättstugebokningen som senare införlivades i systemet.

Hissar

Nya hissar installerades under år 2014 i port 40 och i port 42 av HissCraft. En renoverad hissmotor installerades i hissen, port 38. De stora problemen med hissarna i port 40 och 42 som inträffade löstes initialt men har senare uppträtt i form av oregelbundna driftstörningar i samtliga hissar och därigenom vållat de boende problem. HissCraft har kallats in ett stort antal gånger under 2019 för att lösa akuta problem med hissarna.

Tvättstugor

Enstaka driftstörningar har inträffat under året.

Trapphus och källare

Belysningen i trapphusen och i källare har bytts ut eller förbättrats.

Ytterbelysning

Nya belysningsstolpar har satts upp utmed bägge husen. Lamporna kommer att kunna bytas ut vid behov utan speciella anordningar.

Miljörum

Miljörummet har försetts med ytterligare nya containers för glasåtervinning, metallåtervinning samt plaståtervinning. Allt fler medlemmar deltar i matåtervinning. Matåtervinningskärnen som hade en benägenhet att välta har därför ställts i trästommar och har därefter fungerat väl. Däremot har miljörummet missbrukats genom att möbler och andra skrymmande föremål placerats där trots att detta är förbjudet. Detta medför extra kostnader för föreningens samtliga medlemmar.

Varmvattnet och värmen

Varmvattnet i portarna 36 och 38 har fungerat sporadiskt under flera år. Flera undersökningar har genomförts och till sist hittades en defekt duschblandare som var grunden till problemen. Den har nu bytts ut.

En kontroll av samtliga radiatorer påbörjades i december och kommer att fortsätta under 2020.

Gemensam el

På senhösten kunde det nya systemet med gemensam el tas i bruk. Systemet innebär att den del av elräkningen som avser den fasta nätavgiften kommer att debiteras föreningen enbart. Medlemmarna kommer endast debiteras för rörlig nätavgift samt egen elförbrukning. Avgifterna kommer att läggas på avgiftsavierna från SBC.

Trädgård

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

Parkering och cykelstallar

Sammanlagt har föreningen nu 99 parkeringsplatser inkl. garageplatser och enskilda garage. Vid årsslutet stod 2 medlemmar i kö till p-platser och 6 medlemmar i kö för garageplats. Två av de enskilda garagen har under året byggts om till förråd. Kön till enskilda garage är lång. En gästparkering med plats för två bilar har gjorts i ordning på baksidan mellan husen. Parkeringstiden är två timmar.

Förråd

Under 2019 har ett större antal nya förråd byggts. Tillskottet av nya förråd innebär att varje lägenhet nu har tillgång till ett eget förråd. Förrådet kommer att följa lägenheten vid överlåtelse. Avgiften för förråden har tagits bort.

Övernattningsrummet och festlokalen

Många medlemmar har utnyttjat övernattningsrummet på Eskaderv. 42. Även mötes- och festlokal har använts vid flera tillfällen under året. Lokalen har regelbundet använts till styrelsens möten med medlemmar och externa möten.

Överlåtelser och andrahandsupplåtelser

Under 2019 skedde 17 överlåtelser, dvs lägenheter som bytte ägare. 15 lägenheter har upplåtits i andra hand. Varje andrahandsuthyrning debiterats med det maxbelopp som anges i stadgarna och Bostadsrättslagen, dvs 10% av prisbasbeloppet per år. Beloppet faktureras av SBC i samband med avgiften till föreningen.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 25 april med 28 deltagande medlemmar förutom styrelsen.

Öppna möten

Vid varje styrelsemöte har styrelsen gett alla medlemmar möjlighet att diskutera önskade frågeställningar. Mötestiderna ha annonserats på hemsidan och i medlemsinformationen i portarna. Föreningen har även deltagit i gemensamma diskussionsmöten ang. upphandlingar och övriga gemensamma ärenden med fyra föreningar i området TB1, TB3, Jagaren och Familjehotellet.

Hemsida och medlemsinformation

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Radiatorerna i samtliga lägenheter kommer att kontrolleras.
- Vattenanslutningen från kommunen till hus 36-38 ska renoveras för att undvika vattenskada.
- Ny uteplats kommer att anläggas på entrésidan, övre trädgården.
- Entrérabatten kommer att snyggas upp i samarbete med TB1.
- Samarbetet mellan föreningarna i området fortsätter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelser under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 217

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	633	633	632
Hyror/m ² hyresrättsyta	794	1 052	1 033	992
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 599	2 839	3 080	3 321
Elkostnad/m ² totalyta	38	27	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	67	73	86	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	33	35	42
Soliditet (%)	24	20	17	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 128	834	1 397	693
Nettoomsättning (tkr)	6 759	6 806	6 764	6 749

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 766 m² bostäder och 1 041 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	901 188	0	0	901 188
Upplåtelseavgifter	2 631 432	0	0	2 631 432
Fond för yttre underhåll	2 006 190	541 000	-560 105	2 025 295
S:a bundet eget kapital	5 538 810	541 000	-560 105	5 557 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 985 226	-541 000	1 393 981	1 132 244
Årets resultat	1 127 589	1 127 589	-833 876	833 876
S:a fritt eget kapital	3 112 814	586 589	560 105	1 966 121
S:a eget kapital	8 651 624	1 127 589	0	7 524 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 127 589
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 526 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-541 000
summa balanserat resultat	3 112 814

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

26 304
3 139 118

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 758 974	6 805 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	39 658
Summa rörelseintäkter		6 758 976	6 845 470
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 466 775	-3 916 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 826	-247 014
Personalkostnader	Not 6	-176 718	-195 951
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 329 738	-1 294 973
Summa rörelsekostnader		-5 313 058	-5 654 366
RÖRELSERESULTAT		1 445 918	1 191 104
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 338	-357 250
Summa finansiella poster		-318 329	-357 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 127 589	833 876
ÅRETS RESULTAT		1 127 589	833 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 973 751	34 074 983
Pågående byggnation	Not 9	0	106 054
Inventarier	Not 10	100 208	135 514
Summa materiella anläggningstillgångar		34 073 959	34 316 551
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 078 959	34 321 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 079	3 663
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 382 220	2 274 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	328 851	323 203
Summa kortfristiga fordringar		1 722 150	2 601 274
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 722 150	2 601 274
SUMMA TILLGÅNGAR		35 801 109	36 922 824

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 006 190	2 025 295
Summa bundet eget kapital		5 538 810	5 557 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 985 226	1 132 244
Årets resultat		1 127 589	833 876
Summa fritt eget kapital		3 112 814	1 966 121
SUMMA EGET KAPITAL		8 651 624	7 524 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	19 825 791	27 650 280
Summa långfristiga skulder		19 825 791	27 650 280
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 826 948	372 948
Leverantörsskulder		310 297	290 370
Skatteskulder		15 915	2 582
Övriga skulder		11 939	4 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 158 595	1 078 094
Summa kortfristiga skulder		7 323 693	1 748 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 801 109	36 922 824

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Yttertak	40	40
Fönster/dörrar och portar	10 - 40	10 - 40
Stomkomplettering förening	10 - 50	10 - 50
Stamledningar VA	50	50
Värmesystem	20	20
Luftbehandlingssystem	40	40
Fastighetsel inkl. svagström	20	20
Hissar	50	50
Utemiljö allmänt	30 - 40	40
Sekundärbyggnader	30	30
Inventarier	10	10

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 233 078	6 252 021
Hyror lokaler	142 903	189 300
Hyror parkering	111 389	103 607
Hyror garage	190 987	195 816
Hyror förråd	8 955	23 060
Gemensamhetslokal	11 650	4 350
Avgift andrahandsuthyrning	59 861	37 647
Öresutjämning	152	12
	6 758 974	6 805 813

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	1	39 658
		1	39 658
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	176 173	185 216
	Fastighetsskötsel beställning	17 213	22 046
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 913	58 826
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 700	8 844
	Snöröjning/sandning	110 603	99 480
	Städning entreprenad	143 998	142 556
	Städning enligt beställning	1 562	8 125
	Mattvätt/Hyrmattor	12 120	10 935
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 792	56 768
	Hissbesiktning	4 269	4 109
	Myndighetstillsyn	20 705	4 960
	Bevakning	36 912	35 816
	Gemensamma utrymmen	4 072	0
	Garage	12 600	1 156
	Gård	11 707	2 519
	Serviceavtal	82 178	64 222
	Förbrukningsmateriel	18 280	39 546
	Teleport/hissanläggning	7 315	7 315
		784 111	752 438
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	13 309	2 565
	Gemensamma utrymmen	19 273	1 720
	Tvättstuga	79 734	40 301
	Entré/trapphus	4 622	6 300
	Lås	4 649	9 123
	VVS	23 500	6 934
	Värmeanläggning/undercentral	16 476	110 471
	Ventilation	3 645	0
	Elinstallationer	0	47 951
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 055	0
	Bredband	1 030	0
	Hiss	26 567	127 908
	Fönster	1 819	21 617
	Mark/gård/utemiljö	4 965	7 321
	Garage/parkering	3 523	1 225
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 813
	Vattenskada	23 473	0
		229 639	387 249
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	43 460
	Källare	0	86 400
	Mark/gård/utemiljö	26 304	0
	Garage/parkering	0	430 245
		26 304	560 105

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	413 429	289 590
	Värme	440 720	548 367
	Olja	286 761	237 528
	Vatten	280 513	227 857
	Sophämtning/renhållning	159 563	219 529
	Grovsopor	82 915	0
		1 663 901	1 522 871
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	173 036	164 809
	Självrisk	46 500	0
	Kabel-TV	101 751	101 715
	Bredband	175 390	174 431
		496 677	440 955
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	266 143	252 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 466 775	3 916 427
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	8 750	3 119
	Tele- och datakommunikation	1 539	1 889
	Juridiska åtgärder	76 707	26 203
	Inkassering avgift/hyra	20 150	5 950
	Hysesförluster	3	721
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	21 578
	Föreningskostnader	15 697	3 094
	Styrelseomkostnader	12 826	3 701
	Fritids- och trivselkostnader	7 733	1 560
	Förvaltningsarvode	159 972	155 359
	Förvaltningsarvodena övriga	0	750
	Administration	9 592	8 855
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 040	8 860
		339 826	247 014
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	156 667	149 333
	Arvoden, ej styrelsemedlem	4 000	0
	Sociala kostnader	16 051	46 618
		176 718	195 951

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Yttertak K3	412 663	412 663
	Fönster/dörrar och portar K3	23 221	21 358
	Stomkomplettering förening K3	3 557	3 557
	Stamledningar VA K3	348 557	348 557
	Värmesystem K3	311 560	311 560
	Luftbehandlingssystem K3	15 653	15 653
	Fastighetsel inkl. svagström K3	54 447	44 156
	Hissar K3	41 100	41 100
	Sekundärbyggnader K3	39 870	19 076
	Utemiljö allmänt K3	43 805	41 988
	Inventarier	35 306	35 306
		1 329 738	1 294 973
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 467 649	54 292 877
	Nyanskaffningar	1 193 201	1 174 772
	Utgående anskaffningsvärde	56 660 850	55 467 649
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 392 665	-20 132 998
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 294 433	-1 259 668
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 687 098	-21 392 665
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 973 751	34 074 983
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	93 819 000	79 486 000
	Taxeringsvärde mark	86 524 000	63 066 000
		180 343 000	142 552 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	177 000 000	140 000 000
	Lokaler	3 343 000	2 552 000
		180 343 000	142 552 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	106 054
		0	106 054

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	353 054	353 054
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	353 054	353 054
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-217 540	-182 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 306	-35 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-252 846	-217 541
	Redovisat restvärde vid årets slut	100 208	135 513
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 036	5 036
	Klientmedel hos SBC	1 369 277	2 264 568
	Inkasso	3 103	0
	Fordringar	4 804	4 804
		1 382 220	2 274 408
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	185 136	173 036
	Kabel-TV	25 441	25 428
	Olja	80 000	80 000
	Bredband	14 196	14 196
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 220	9 040
	Teleport/hissanläggning	3 658	3 658
	Serviceavtal	9 750	9 750
	Gemensamma utrymmen	0	7 171
	Fastighetsskötsel beställning	0	606
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Gemensamhetslokal	1 450	0
		328 851	323 203

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 025 295	1 697 913
	Reservering enligt stadgar	541 000	427 656
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-560 105	-100 274
	Vid årets slut	2 006 190	2 025 295

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 986 291	Lånet löst
	Handelsbanken	1,050 %	4 488 750	4 500 000	2023-09-01
	Handelsbanken	1,100 %	6 423 500	6 473 500	2021-09-01
	Handelsbanken	1,080 %	7 831 489	8 154 437	2022-03-01
	Handelsbanken	1,120 %	1 500 000	1 500 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,570 %	5 409 000	5 409 000	2020-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		25 652 739	28 023 228	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 826 948	-372 948	
			19 825 791	27 650 280	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 562 999 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 975 000	33 975 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	45 678	22 326
Värme	30 350	129 371
Sophämtning	8 633	5 942
Extern revisor	21 000	21 000
Arvoden	142 600	147 333
Sociala avgifter	23 709	46 292
Ränta	24 276	30 047
Avgifter och hyror	584 881	619 120
Bredband	464	332
Inkassering avgift/hyra	900	850
Bevakning	0	3 808
Tvättstuga	588	2 848
VVS	-2 970	1 213
Värmeanläggning	0	2 106
Elinstallationer	0	44 900
Fastighetsskötsel	0	606
OVK	14 792	0
Hiss	1 736	0
Pågående om- och tillbyggnad	261 958	0
	1 158 595	1 078 094

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 17/03 2020



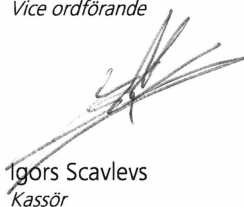
Hans Göran Wängelin
Ordförande



Lars Oscar Esbjörn Norén
Vice ordförande



Annika Elisabet Neumüller Puide
Sekreterare

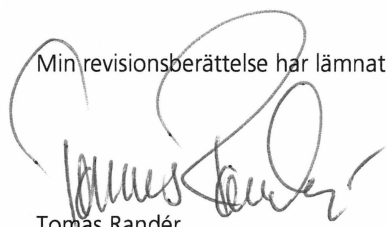


Igors Scavlevs
Kassör



Jarl Jacob Johannes Hjorth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2020



Tomas Randér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torpedbåten Nr 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 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 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 2019 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 revisionsssed 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

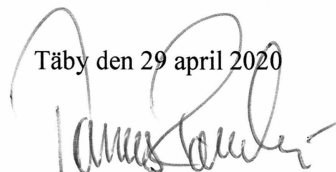
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 29 april 2020



Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 252 000	6 233 078	6 252 000
Hyror lokaler	129 000	142 903	183 000
Hyror parkering	111 000	111 389	107 000
Hyror garage	180 000	190 987	194 000
Hyror förråd	3 300	8 955	23 000
Gemensamhetslokal	10 000	11 650	5 000
Avgift andrahandsuthyrning	45 000	59 861	37 000
Öresutjämning	0	152	0
Övriga intäkter	0	1	0
	6 730 300	6 758 976	6 801 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-180 000	-176 173	-206 000
Fastighetskötsel beställning	-50 000	-17 213	-50 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-85 000	-59 913	-60 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-49 700	-10 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-110 603	-120 000
Städning entreprenad	-143 000	-143 998	-143 000
Städning enligt beställning	-9 000	-1 562	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-12 120	-13 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-14 792	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 269	-5 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-20 705	-6 000
Bevakning	-38 000	-36 912	-29 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-4 072	-9 000
Garage	-14 000	-12 600	0
Gård	-15 000	-11 707	-7 000
Serviceavtal	-72 000	-82 178	-66 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-18 280	-10 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-7 315	-12 000
	-796 000	-784 111	-756 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-13 309	0
Gemensamma utrymmen	0	-19 273	0
Tvättstuga	0	-79 734	0
Entré/trapphus	0	-4 622	0
Lås	0	-4 649	0
VVS	0	-23 500	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 476	0
Ventilation	0	-3 645	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 055	0
Bredband	0	-1 030	0
Hiss	0	-26 567	0
Fönster	0	-1 819	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 965	0
Garage/parkering	0	-3 523	0
Vattenskada	0	-23 473	0
Övrigt	-300 000	0	-300 000
	-300 000	-229 639	-300 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	-120 000	0	0
Tvättstuga	-30 000	0	0
VVS	-200 000	0	0
Värmeanläggning	-100 000	0	0
Elinstallationer	-30 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-26 304	0
	-480 000	-26 304	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-330 000	-413 429	-230 000
Värme	-571 000	-440 720	-701 000
Olja	-300 000	-286 761	-270 000
Vatten	-290 000	-280 513	-224 000
Sophämtning/renhållning	-165 000	-159 563	-230 000
Grovsopor	-80 000	-82 915	0
	-1 736 000	-1 663 901	-1 655 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-182 000	-173 036	-173 000
Självrisk	0	-46 500	0
Kabel-TV	-106 000	-101 751	-124 000
Bredband	-190 000	-175 390	-190 000
	-478 000	-496 677	-487 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-267 000	-266 143	-264 000
	-267 000	-266 143	-264 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 500	-8 750	-3 500
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 539	-1 500
Juridiska åtgärder	-20 000	-76 707	0
Inkassering avgift/hyra	-8 000	-20 150	-8 000
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 500	-23 000
Föreningskostnader	-8 000	-15 697	-5 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-12 826	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-7 733	-7 000
Förvaltningsarvode	-165 000	-159 972	-164 000
Administration	-11 000	-9 592	-4 000
Konsultarvode	0	0	-20 000
Tidningar facklitteratur	0	-318	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 100	-9 040	-9 000
	-258 600	-339 826	-247 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-175 000	-156 667	-154 000
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	-4 000	-4 000	0
Arbetsgivaravgifter	-53 000	-16 051	-47 000
	-232 000	-176 718	-203 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	0	0	-38 300
Yttertak K3	-412 700	-412 663	-413 000
Fönster/dörrar och portar K3	-25 100	-23 221	-22 000
Stomkomplettering förening K3	-3 600	-3 557	-4 000
Stamledningar VA K3	-348 600	-348 557	-349 000
Värmesystem K3	-311 600	-311 560	-312 000
Luftbehandlingssystem K3	-15 700	-15 653	-16 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-75 000	-54 447	-45 000
Hissar K3	-41 100	-41 100	-42 000
Sekundärbyggnader K3	-43 000	-39 870	-37 000
Utemiljö allmänt K3	-53 000	-43 805	-47 000
Inventarier	-35 300	-35 306	-36 000
	-1 364 700	-1 329 738	-1 361 300

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-5 912 300 -5 313 058 -5 473 300

RÖRELSERESULTAT

818 000 1 445 918 1 327 700

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-305 000	-318 338	-360 000
	-305 000	-318 329	-360 000

RESULTAT

513 000 1 127 589 967 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE