



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Torpedbåten nr 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1961-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Göran Wängelin	Ordförande
Ulf Sundberg	Vice ordförande
Annika Elisabet Neumüller Puide	Sekreterare
Igors Scavlevs	Kassör
Annika Niklasson	Ledamot
Lars Norén	Suppleant
Håkan Österberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Niklasson, Ulf Sundberg och Håkan Österberg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Åsa Helene Bäärnhielm
Bodil Israelsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

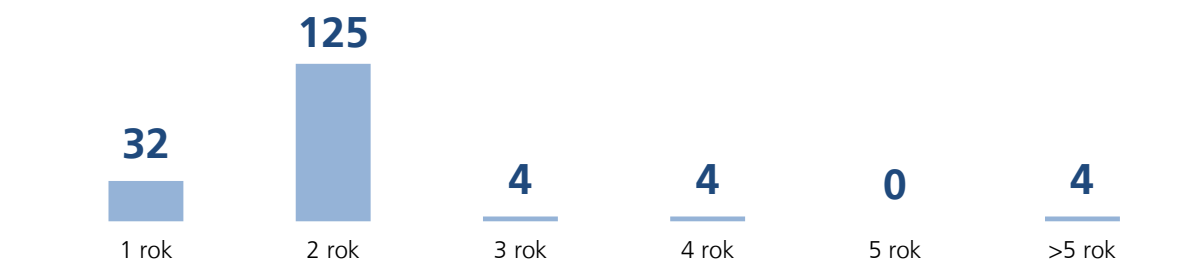
Värdeåret är 1960.

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	19-08-30
Pensionärs rörfirma	60 m ²	19-08-30
Städfirma	60 m ²	21-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fortsatt utbyggnad av cykelförvaring utomhus	2018
OVK besiktning av samtliga lägenheter	2018
Asfaltering av P-platser	2018
Målning av källarentreer	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 vilovägs anläggning mellan huskropparna	2015
Byte av hissar i Eskaderv. 40 och 42	2014
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Nytt ventilationssystem i portar	2013
Nya entréportar samt portlås installerade	2013 - 2014
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
Renovering av balkonger	2003 - 2004
Omputsning av fasad	2003 - 2004
Omläggning av tak	2003 - 2004
Planerat underhåll	År
Utebelysning	2019
Gemensam el	2019
Översyn kommunal vattenanslutning	2019
Nya förrådsutrymmen (slutlig)	2019

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
Förråd och parkeringar	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktssystem	Climapac AB
Parkering övervakning	LA Parkering AB
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	Stena Recycling
Trädgårdsskötsel	B.Larsson & Son AB
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB
Ventilation	AirCano AB
Undercentral	Climapac Stockholm AB
Portlåssystemen	Täby Lås AB

Övrig information

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 förråds- 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 Revision och Rådgivning AB. Snöröjning och vinterunderhåll har skötts av HSB.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2018 utgjorts av sju personer bestående av fem ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter. Styrelsen har genomfört 14 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, pantsättningar, 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 portlåssystemet 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.

Överlåtelse och andrahandsupplåtelse

Under 2018 skedde 13 överlåtelse, dvs lägenheter som bytte ägare. 20 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.

Lokaler

Lokalen som hyrs av Pensionärsföreningen Jarlabanke har renoverats.

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

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.

Föreningens ekonomi

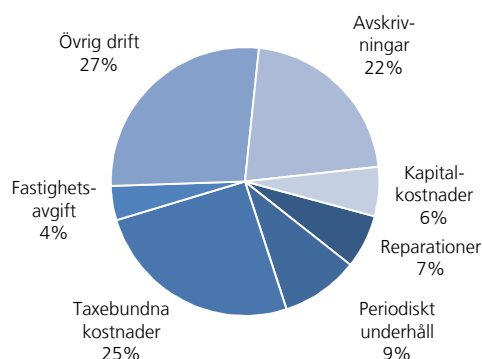
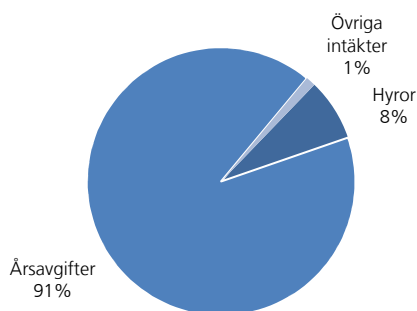
Medlemsavgifterna inklusive garage-, parkeringsplatser och förråd har legat kvar på 2016-års nivå och alltså inte behövt höjas sedan dess.

Föreningen har fortsatt att amortera av de större lånen som togs för att finansiera den tidigare genomförda stamreningen. Under 2018 amorterades 2 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 052 166	3 262 864
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 845 470	6 785 337
Finansiella intäkter	22	99
Minskning kortfristiga fordringar	0	82 767
Ökning av kortfristiga skulder	211 415	5 570
	7 056 907	6 873 773
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 359 393	3 736 880
Finansiella kostnader	357 250	378 763
Ökning av materiella anläggningstillgångar	676 646	595 880
Ökning av kortfristiga fordringar	66 636	0
Minskning av långfristiga skulder	2 384 581	2 372 948
	7 844 506	7 084 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 264 568	3 052 166
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-787 598	-210 698

*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 1 337 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

Hissar

Föreningen har under hela året haft driftstörningar i hissarna som vållat de boende stora problem. HissCraft har kallats in ett stort antal gånger under 2018 för att lösa akuta de akuta problemen. Orsakerna till felen har oftast varit förlitningar av olika hissdelar, men även sand och grus som letat sig in i dörrspåren under vintertid.

Trapphus och källare

Belysningen i källarna har bytts ut och källarna i samtliga hus har målats om.

Miljörum

Miljörummet har flyttat till ett större utrymme och har därigenom kunnat förse med ytterligare nya containers. Allt fler medlemmar deltar i matåtervinning. Såväl matåtervinningskärlen som de ordinarie sopcontainerna har fungerat väl. Däremot har miljörummet missbrukats genom att möbler och andra skrymmande föremål placerats där trots att detta är förbjudet vilket medför extra kostnader för föreningens samtliga medlemmar.

Varmvattnet och värmen

Under senhösten fick föreningen en hel del problem med värmen. Alla värmekällor felsöktes och man fann att två doppelvärmare i våra värmepumpar och en värmepump måste bytas ut. Dessutom ersattes två givare i ena värmepumpen.

OVK

Under hösten 2018 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen av lägenheterna. Brandvarnare kontrollerades och varje lägenhet utrustades med ett batteri med 10 års livslängd.

Yttre miljö

Framsidan och parkeringen där har fått helt ny asfaltering och parkeringsrutorna har målats om.

Trädgård

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

Parkering och cykelstallar

Under året har kön till föreningens parkeringsplatser kortats. Den gemensamma parkeringen som krävde P-tillstånd har ersatts av enskilda p-platser som kan hyras av medlemmarna. Sammanlagt har föreningen nu 100 parkeringsplatser inkl. garageplatser, enskilda garage och 4 st. parkeringsplatser för motorcyklar. Vid årsslutet stod inte någon medlem i kö och endast två p-platser stod outhyrda. MC-garaget har fått ge plats för förråd och cyklarna flyttades till det nedre stora garaget.

Ytterligare två cykelstallar har uppförts på fram- och baksidorna om husen. Samtliga cyklar som stod i källarna har flyttats ut och givits plats för förråd. De båda stora garagen har städats.

Förråd

Nya förråd har byggts i källaren till hus 40–42. Det gamla dörrförrådet har lämnats över till ett företag som renoverar äldre bostäder och därmed bidragit till utrymme för nya förråd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 223
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 218

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	633	632	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 052	1 033	992	1 002
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 839	3 080	3 321	3 354
Elkostnad/m ² totalyta	27	18	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	73	86	106	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	35	42	62
Soliditet (%)	20	17	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	834	1 397	693	564
Nettoomsättning (tkr)	6 806	6 764	6 749	6 546

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	2 025 295	427 656	-100 274	1 697 913
S:a bundet eget kapital	5 557 915	427 656	-100 274	5 230 533
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 132 244	-427 656	1 497 005	62 895
Årets resultat	833 876	833 876	-1 396 731	1 396 731
S:a fritt eget kapital	1 966 121	406 220	100 274	1 459 626
S:a eget kapital	7 524 036	833 876	0	6 690 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	833 876
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 559 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 656
summa balanserat resultat	1 966 120

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

560 105
2 526 225

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 805 813	6 764 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 658	21 049
Summa rörelseintäkter		6 845 470	6 785 337
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 916 427	-3 230 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 014	-332 062
Personalkostnader	Not 6	-195 951	-173 906
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 294 973	-1 273 062
Summa rörelsekostnader		-5 654 366	-5 009 942
RÖRELSERESULTAT		1 191 104	1 775 395
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 250	-378 763
Summa finansiella poster		-357 228	-378 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		833 876	1 396 731
ÅRETS RESULTAT		833 876	1 396 731

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 074 983	34 159 879
Pågående byggnation	Not 9	106 054	604 180
Inventarier	Not 10	135 514	170 819
Summa materiella anläggningstillgångar		34 316 551	34 934 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 321 551	34 939 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 663	14 334
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 274 408	3 072 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	323 203	235 441
Summa kortfristiga fordringar		2 601 274	3 322 236
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 601 274	3 322 236
SUMMA TILLGÅNGAR		36 922 824	38 262 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 025 295	1 697 913
Summa bundet eget kapital		5 557 915	5 230 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 132 244	62 895
Årets resultat		833 876	1 396 731
Summa fritt eget kapital		1 966 121	1 459 626
SUMMA EGET KAPITAL		7 524 036	6 690 159
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	0	11 633
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	27 650 280	30 023 228
Summa långfristiga skulder		27 650 280	30 034 861
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	372 948	372 948
Leverantörsskulder		290 370	192 519
Skatteskulder		2 582	0
Övriga skulder		4 515	4 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 078 094	967 112
Summa kortfristiga skulder		1 748 509	1 537 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 922 824	38 262 114

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
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	40	40
Sekundärbyggnader	30	-
Inventarier	10	10

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	6 252 021	6 252 021
Hyror lokaler	189 300	185 880
Hyror parkering	103 607	83 499
Hyror garage	195 816	194 001
Hyror förråd	23 060	21 110
Hyesrabatt	0	-195
Gemensamhetslokal	4 350	27 950
Avgift andrahandsuthyrning	37 647	0
Öresutjämning	12	22
	6 805 813	6 764 288

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	39 658	21 049
		39 658	21 049
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	185 216	197 691
	Fastighetsskötsel beställning	22 046	58 821
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	58 826	57 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 844	1 981
	Snöröjning/sandning	99 480	91 932
	Städning entreprenad	142 556	129 431
	Städning enligt beställning	8 125	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 935	10 525
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 768	0
	Hissbesiktning	4 109	4 091
	Myndighetstillsyn	4 960	0
	Bevakning	35 816	26 962
	Gemensamma utrymmen	0	13 104
	Garage	1 156	2 506
	Gård	2 519	746
	Serviceavtal	64 222	57 202
	Förbrukningsmateriel	39 546	16 090
	Teleport/hissanläggning	7 315	3 657
	Brandskydd	0	289
		752 438	672 528
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 719
	Brf Lägenheter	2 565	0
	Gemensamma utrymmen	1 720	0
	Tvättstuga	40 301	14 189
	Entré/trapphus	6 300	6 194
	Lås	9 123	2 698
	VVS	6 934	41 918
	Värmeanläggning/undercentral	110 471	4 925
	Ventilation	0	13 679
	Elinstallationer	47 951	29 811
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 494
	Hiss	127 908	48 564
	Fönster	21 617	0
	Mark/gård/utemiljö	7 321	0
	Garage/parkering	1 225	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 813	0
		387 249	171 191
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	43 460	0
	Gemensamma utrymmen	0	34 443
	Källare	86 400	0
	Entré/trapphus	0	21 891
	Mark/gård/utemiljö	0	43 940
	Garage/parkering	430 245	0
		560 105	100 274

Not 4 fortsättning
Taxebundna kostnader

El	289 590	198 321
Värme	548 367	672 308
Olja	237 528	258 362
Vatten	227 857	223 663
Sophämtning/renhållning	219 529	215 595

1 522 871 **1 568 249**

Övriga driftkostnader

Försäkring	164 809	160 009
Kabel-TV	101 715	123 276
Bredband	174 431	186 315

440 955 **469 600**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

252 810 **249 070**

TOTALT DRIFTKOSTNADER

3 916 427 **3 230 912**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2018

2017

Kreditupplysning	3 119	0
Tele- och datakommunikation	1 889	357
Juridiska åtgärder	26 203	34 625
Inkassering avgift/hyra	5 950	14 550
Hysesförluster	721	0
Revisionsarvode extern revisor	21 578	21 344
Föreningskostnader	3 094	6 360
Styrelseomkostnader	3 701	5 274
Fritids- och trivselkostnader	1 560	240
Förvaltningsarvode	155 359	183 716
Förvaltningsarvoden övriga	750	0
Administration	8 855	8 400
Konsultarvode	5 375	56 878
Tidningar facklitteratur	0	318
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 860	0

247 014 **332 062**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

2018

2017

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	149 333	142 433
Sociala kostnader	46 618	31 473

195 951 **173 906**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Yttertak K3	412 663	412 663
	Fönster/dörrar och portar K3	21 358	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	44 156	41 321
	Hissar K3	41 100	41 100
	Sekundärbyggnader K3	19 076	0
	Utemiljö allmänt K3	41 988	41 988
	Inventarier	35 306	35 306
		1 294 973	1 273 062

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 292 877	54 292 877
	Nyanskaffningar	1 174 772	0
	Utgående anskaffningsvärde	55 467 649	54 292 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 132 998	-18 895 241
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 259 668	-1 237 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 392 665	-20 132 998
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 074 983	34 159 879
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 486 000	79 486 000
	Taxeringsvärde mark	63 066 000	63 066 000
		142 552 000	142 552 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
	Lokaler	2 552 000	2 552 000
		142 552 000	142 552 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	0	201 651
	Pågående om- och tillbyggnad	106 054	402 529
		106 054	604 180

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	353 054	353 054
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	353 054	353 054
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-182 235	-146 929
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 306	-35 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-217 541	-182 235
	Redovisat restvärde vid årets slut	135 513	170 819

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	5 036	5 036
	Skattefordran	0	1 158
	Klientmedel hos SBC	2 264 568	3 052 166
	Inkasso	0	1 721
	Fordringar	4 804	12 380
		2 274 408	3 072 461

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	173 036	164 809
	Kabel-TV	25 428	30 843
	Olja	80 000	0
	Bredband	14 196	15 041
	Myndighetstillsyn	0	2 480
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	9 040	8 860
	Teleport/hissanläggning	3 658	3 658
	Serviceavtal	9 750	9 750
	Gemensamma utrymmen	7 171	0
	Fastighetsskötsel beställning	606	0
	Tidningar facklitteratur	318	0
		323 203	235 441

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 697 913	1 711 918
	Reservering enligt stadgar	427 656	427 656
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 274	-441 661
	Vid årets slut	2 025 295	1 697 913

Not 15	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit, avslutat 2018	0	500 000

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,000 %	1 986 291	1 986 291	2019-04-30
	Handelsbanken 1,220 %	4 500 000	4 500 000	2019-09-01
	Handelsbanken 1,100 %	6 473 500	6 523 500	2021-09-01
	Handelsbanken 1,050 %	8 154 437	8 477 385	2019-03-01
	Handelsbanken 1,120 %	1 500 000	3 500 000	2021-10-30
	Handelsbanken 1,570 %	5 409 000	5 409 000	2020-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	28 023 228	30 396 176	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-372 948	-372 948	
		27 650 280	30 023 228	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 158 488 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 975 000	33 975 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	22 326	19 430
	Värme	129 371	132 824
	Sophämtning	5 942	4 763
	Extern revisor	21 000	21 000
	Arvoden	147 333	134 433
	Sociala avgifter	46 292	28 404
	Ränta	30 047	31 111
	Avgifter och hyror	619 120	568 764
	Snöröjning	0	25 882
	Bredband	332	501
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Bevakning	3 808	0
	Tvättstuga	2 848	0
	VVS	1 213	0
	Värmeanläggning	2 106	0
	Elinstallationer	44 900	0
	Fastighetsskötsel	606	0
		1 078 094	967 112

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Nya förrådsutrymmen i källare är under planering.
- Vattenanslutningen från kommunen till hus 36–38 ska renoveras för att undvika vattenskada.
- Föreningen planerar att byta till gemensam el för att sänka elkostnader.
- Utebelysning kommer att bytas.
- Åtgärder som OVK förordar kommer att utföras.
- Två gästparkeringsplatser kommer att ställas i ordning på baksidan av husen.
- Samarbetet mellan föreningarna i området fortsätter.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 5 / 3 2019



Hans Göran Wängelin
Ordförande



Ulf Sundberg
Vice ordförande



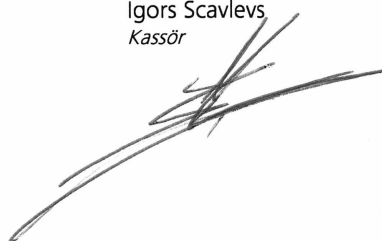
Annika Elisabet Neumüller Puide
Sekreterare



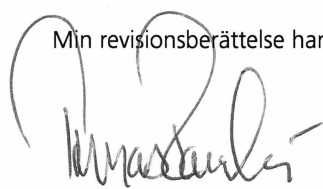
Igors Scavlevs
Kassör



Annika Niklasson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019



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 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 2018-12-31 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 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 18 april 2018 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 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

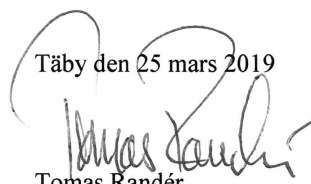
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 25 mars 2019



Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 252 000	6 252 021	6 252 000
Hyror lokaler	183 000	189 300	184 000
Hyror parkering	107 000	103 607	100 000
Hyror garage	194 000	195 816	180 000
Hyror förråd	23 000	23 060	20 000
Gemensamhetslokal	5 000	4 350	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	37 000	37 647	25 000
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	39 658	0
	6 801 000	6 845 470	6 771 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-206 000	-185 216	-185 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-22 046	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-58 826	-59 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-8 844	-10 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-99 480	-100 000
Städning entreprenad	-143 000	-142 556	-143 000
Städning enligt beställning	-10 000	-8 125	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-10 935	-11 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-56 768	-88 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 109	-4 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-4 960	-4 000
Bevakning	-29 000	-35 816	-28 000
Gemensamma utrymmen	-9 000	0	-10 000
Garage	0	-1 156	0
Gård	-7 000	-2 519	-1 000
Serviceavtal	-66 000	-64 222	-58 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-39 546	-8 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-7 315	-8 000
	-756 000	-752 438	-797 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-2 565	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 720	0
Tvättstuga	0	-40 301	0
Entré/trapphus	0	-6 300	0
Lås	0	-9 123	0
VVS	0	-6 934	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-110 471	0
Elinstallationer	0	-47 951	0
Hiss	0	-127 908	0
Fönster	0	-21 617	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 321	0
Garage/parkering	0	-1 225	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 813	0
Övrigt	-300 000	0	-400 000
	-300 000	-387 249	-400 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-170 000
Lokaler	0	-43 460	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-100 000
Källare	0	-86 400	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-170 000
Garage/parkering	0	-430 245	0
	-200 000	-560 105	-440 000
Taxebundna kostnader			
El	-230 000	-289 590	-250 000
Värme	-701 000	-548 367	-800 000
Olja	-270 000	-237 528	-270 000
Vatten	-224 000	-227 857	-215 000
Sophämtning/renhållning	-230 000	-219 529	-225 000
	-1 655 000	-1 522 871	-1 760 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-173 000	-164 809	-163 000
Kabel-TV	-124 000	-101 715	-115 000
Bredband	-190 000	-174 431	-185 000
	-487 000	-440 955	-463 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-264 000	-252 810	-255 761
	-264 000	-252 810	-255 761
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 500	-3 119	0
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 889	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-26 203	0
Inkassering avgift/hyra	-8 000	-5 950	-8 000
Hysesförluster	0	-721	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 578	-21 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 094	-5 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 701	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-1 560	-7 000
Förvaltningsarvode	-164 000	-155 359	-190 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-750	0
Administration	-4 000	-8 855	-16 000
Konsultarvode	-20 000	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 860	-9 000
	-247 000	-247 014	-259 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-154 000	-143 333	-154 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-4 000	0
Övriga arvoden	-2 000	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-46 618	-47 000
	-203 000	-195 951	-201 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-38 300	0	-7 300
Yttertak K3	-413 000	-412 663	-412 700
Fönster/dörrar och portar K3	-22 000	-21 358	-21 400
Stomkomplettering förening K3	-4 000	-3 557	-3 500
Stamledningar VA K3	-349 000	-348 557	-348 600
Värmesystem K3	-312 000	-311 560	-317 600
Luftbehandlingssystem K3	-16 000	-15 653	-15 600
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-45 000	-44 156	-41 300
Hissar K3	-42 000	-41 100	-41 100
Sekundärbyggnader K3	-37 000	-19 076	-30 700
Utemiljö allmänt K3	-47 000	-41 988	-47 000
Inventarier	-36 000	-35 306	-35 300
	-1 361 300	-1 294 973	-1 322 100

SA RÖRELSENS KOSTNADER **-5 473 300** **-5 654 366** **-5 897 861**

RÖRELSERESULTAT **1 327 700** **1 191 104** **873 139**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-360 000	-351 922	-380 000
Ränta checkräkning	0	-5 328	0
	-360 000	-357 228	-380 000

RESULTAT **967 700** **833 876** **493 139**