

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1

716000-0902

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1, 716000-0902, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen
- Årsavgifterna har justerats under 2022 med start 01/2023
- Månadsavgift för kabel-TV har justerats för 2022 med start 01/2023
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 7
- Månadsavgifter för hyra av p-plats, garageplats samt större förråd har justerats under 2022 med start 01/2023

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-11-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12 hos Bolagsverket.

Styrelsen

Anna Aurell-Sundvall	Styrelseordförande
Jonas Lindgren	Ledamot
Liselotte Hammarberg	Ledamot
Per Rosenqvist	Ledamot
Niclas Christensen	Ledamot
Anders Höglund	Suppleant
Cecilia Dalén	Suppleant
Katarina Tamas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande samt 3 möten för styrelsens arbetsgrupp för Energi och Ekonomi.

Revisor

Mats Blomgren	Ordinarie extern, ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers
Tommy Donath	Suppleant extern, ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Hélène Dalbom Axhammar
Mats Westerlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Torpedbåten 1.

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

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

Byggnadsår

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

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

18 lägenheter med 1 rum och kök
36 lägenheter med 2 rum och kök
44 lägenheter med 3 rum och kök
49 lägenheter med 4 rum och kök
17 lägenheter med 5 rum och kök
7 lägenheter med 6 rum och kök
2 lägenheter med 7 rum och kök

Verksamhet i lokalerna

Affärsverksamhet, garagelokal, 30,5 kvm
Affärsverksamhet, lokal, 74 kvm
Föreningslokal/styrelserum/garage, övrigt 172,5 kvm

Parkeringsmöjligheter

20 garage
72 parkeringsplatser med eluttag varav 16 har laddplats för elbil
27 parkeringsplatser utan eluttag

År Utfört underhåll

2022 Asfaltering infart framsida
2022 Uppsättning hjärtstartare
2022 Renovering samtliga portar och målning entréer
2022 Nya anslagstavlor i samtliga entréer
2022 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2022 Byte torktumlare tvättstugor 1,2,4 i hus A
2022 Renovering och underhåll samtliga maskiner i tvättstugor
2022 Förbättrad belysning internt allmänna utrymmen
2022 Ny belysning ovan garageportar
2022 Metallister samtliga hissar källar-och entréplan
2022 Renovering och målning av samtliga garageportar
2022 Arbete med inspektion, översyn och förbättring av samtliga skyddsrum
2021 Montering av 12 nya laddplatser för elbil
2021 Färdigställande av miljörum 2 i garage 17

2021 Ommålning av utomhussoffor i rundel och framför båda hus
2021 Återställning av stig mot Nordskolan, gavel hus 34
2021 Putsning och målning av skorsten hus A
2021 Utredning av varmvattensproblematik port 34 och 32
2021 Införskaffande av medlemsinformation Huskurage
2021 Ljudisolering av samtliga takfläktar hus A
2021 Inköp av takterrasmöbler och belysning för samtliga medlemsterrasser
2021 Färdigställande av nya medlemsaltaner i samtliga portar
2021 Slutfört ombyggnation av tak
2021 Inköp av hisskydd, en uppsättning per hus
2021 Slutfört renovering av samtliga 5 hissar
2020 Pågående renovering/ombyggnation av tak
2020 Pågående öppnande av piskbalkonger
2020 Pågående byte av föreningens 5 hissar
2020 Nya maskiner i tvättstuga 5
2020 Postboxar för samtliga medlemmar monterade
2020 Montering av 4 laddplatser för elbil
2020 Framtagning av ny kontraktsmodell för p-platser och garage
2020 Mopedparkering i cykelgarage
2020 Uppgradering av gruppavtal Ownit i MB
2020 Brandskyddsåtgärder port 32 färdigställda
2020 Byte av varmvattenpanna (reklamation på 2018 byte)
2019/2020 Reparation stammar och förberedelser för utanpåliggande stuprör
2019 Översyn samtliga 20 garage gällande vatten
2019 Översyn arbete med laddstolpar/elstolpar p-platser
2019 Förarbete renovering av yttertak
2019 Förarbete för hissbyte
2019 Välkomstbrev till nyinflyttade
2019 Nya maskiner i tvättstugor
2019 Brandskyddsinspektion och brandskyddsarbete
2019 Översyn och fällning av träd med Täby Kommun och arborist
2019 Färdigställande av utemiljö mellan huskropparna (rundel)
2019 Renovering- och ommålning av grund Eskadervägen 26 - 34
2019 Renovering av cykelparkering i hus 26 - 28
2019 Barnvagnsparkering i båda fastigheterna
2019 Installation av 5 nya takfläktar
2019 Slamsugning/spolning brunnar i källare och garage
2018/2019 Energideklaration inkluderar radonmätning samt OVK
2018 Dörröppnare invändigt i samtliga 5 portar
2018 Slutförande av byte av låssystem
2018 Iordningställande av garage till cykelparkering
2018 Färdigställande av miljörum och miljöstation
2018 Uppdatering av miljöinformation
2018 Upphandling av nya takfläktar
2018 Iordningsställande av hantverkarrum
2018 Spolning av stammar
2018 Radonmätning
2018 GDPR-anpassning av föreningen
2018 Uppdatering av trivselregler
2018 Byte av varmvattenpanna
2018 Statusbesiktning av yttertak
2018 Förarbete för upphandling av tak-arbete
2018 Inköp av utemöbler
2018 Iordningsställande av utemiljö med utemöbler och blommor
2018 Matavfallsstaket
2018 Medlemsträffar med mingel och information
2018 Upphandling av leasing av entrémattor
2018 Fuktmätning av grund
2017 Namntavlor har renoverats i samtliga entréer
2017 Ommålning av fönsterpartier och dörrar vid balkonger
2017 Byte av låssystem för det yttre och inre skyddet
2017 Byte av 2 stycken torkrumsfläktar
2017 Byte till LED-lampor i trapphus och gemensamma utrymmen

2016 Elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna
2016 Utbyggnad av parkering med flera platser
2015 Luftvärmepump för varmvatten utbytt
2015 Byte av trapphusfläktar
2014 Tvättning av fasader Eskadervägen 26 - 28

Planer för kommande verksamhetsår, se not 15.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Internetleverantör
TV utbud
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning samt förråd och garage kö
Leasing av entrémattor
EI
Försäkring
Parkeringsövervakning
Hisservice
Markskötsel
Snöröjning
Städning
Värmecentral
Laddstolpar för elbil
Snöskottning tak
Hjärtstartare

Leverantör

Ownit
Telenor (fd. Bredbandsbolaget)
Roslagens Energi & Driftteknik AB
Roslagens Energi & Driftteknik AB
Roslagens Energi & Driftteknik AB
Carpeting AB
Fortum AB
If AB
LA Parkering AB
Hisspartner AB/Sankt Eriks Hiss AB
HSB Stockholm
HSB Stockholm
Jägerholm Margita extra städ AB
Gerox AB & Redab AB
Cacharge
VDP Plåtslageri AB
DahlMedical

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Årsberättelse 2022

Ekonomi

2022 har varit ett omvälvande år med hög inflation, högre elpriser, högre boräntor och krig i Europa. Samtliga faktorer har haft en tydlig påverkan på föreningens ekonomi. Styrelsen har därför tillsatt en inre arbetsgrupp i september 2022 vilken fokuserat på energi och ekonomifrågor för hela styrelsen att ta ställning till i syfte att säkerställa så låga kostnader som möjligt i relation till god ekonomi och god likviditet. Styrelse har tagit beslut avgiftshöjning från 2023 se not 15. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi och likviditet därmed är fortsatt goda.

Inom energi-och ekonomigruppen har följande arbeten genomförts:

- " Kartläggning av föreningens elförbrukning
- " Justering av inre och yttre belysning
- " Service och genomsyn av bergvärmearläggning för optimering
- " Justering av takfläktar för optimering
- " Utredning solceller
- " Översyn kostnader tvättstugor, torkrum och kostnad per tvättpass
- " Genomlysning av budget 2023
- " Omförhandlingsarbete av föreningens avtal

Fortsatt arbete med löpande översyn av besparingar inom ekonomi och energi pågår.

Nya avtal

Föreningen har tecknat avtal Dahlmedical AB gällande underhåll av föreningens två hjärtstartare. Föreningen har omförhandlat elavtal, städavtal samt avtal gällande entrémattor. Vidare har förhandling med föreningens bank gällande inlåningsränta genomförts.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Ingen förändring har skett.

Reparationer/underhåll

Justering av hissar med metallister och målning, asfaltering p-platser framsida, OVK-besiktning genomförd med godkänt resultat, eltajmers i samtliga garage för ökad brandsäkerhet. Installation av hjärtstartare i båda huskropparna. Pågående översyn av föreningens tre skyddsrum samt pågående översyn av nuvarande hantverkarrum fortsätter under år 2023.

Portar och portlåssystem

Inga nya arbeten är utförda med portlåssystem.

Tvättstugor

Samtliga torktumlare är nya i tvättstugorna 1,2 och 4 i fastighet 30-34 och samtliga maskiner i båda fastigheternas tvättstugor och torkrum är genomgångna och har fått service.

Trapphus

Samtliga entréplan är ommålade, nya anslagstavlor är uppsatta och entréportarna är renoverade.

Trädgård

Fortsatt arbete med trädgårdsplanteringar pågår kontinuerligt.

Parkering

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

Laddstolpar för elbilar

16 p-platser med elstolpar för laddning av elbil är monterade.

Samarbete med grannföreningarna

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

Trivselregler och övriga riktlinjer

Översyn och tydligare regler och riktlinjer i föreningens trivselregler gällande parkering, tomgångskörning, miljörum, ombyggnation av medlems lägenhet samt överlåtelse av "potatisförråd" i samband med försäljning av lägenhet.

Medlemstrivsel och möten

Styrelsen har förhandlat fram rabatterade priser på trivselmiddag för medlemmar hos Restaurang Eskader i enligt med motion som tillstyrktes vid årsstämma 2021. Styrelsen har ordnat ett julmingel med information för medlemmar i december 2022.

Styrelsearbetet

Styrelsen arbetar för föreningen och dess medlemmar. Arbetet innebär ansvar för föreningens ekonomi, fastighetsskötsel, skötsel och underhåll av parkeringar, trädgårdar och gemensamma utrymmen, medlemsregister och beviljande av nya medlemmar, upphandling av leverantörstjänster, och att verkställa beslut från årsstämma. Vidare arbetar styrelsen med information, råd och stöd till medlemmar i frågor som berör föreningen.

Hemsida och medlemsinformation

På föreningens hemsida www.torpedbaten.bostadsratterna.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna och mäklare. Föreningens mailadress är eskader@live.se.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 173 st.
Överlåtelser under året: 18 (18) st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 (9) st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 245

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	9 322	9 259	9 287	8 764
Resultat efter finansiella poster	343	1 935	1 730	-30
Soliditet %	26,1	25,7	25,7	35,4
Kassalikviditet (%)	199,8	192,3	263,4	207,2
Reservering yttre reparationsfond	810	810	810	810
Saldo yttre reparationsfond	3 150	2 341	1 533	1 608
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	574	574	574	545
Lån kr/kvm yta	3 487	3 542	3 011	1 713

Flerårsöversikten har inte omräknats eller ändrats vid bytet till regelverk K3 år 2020.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 738 805	756 230	2 340 568	7 749 031	1 934 899
Disposition av f.g års resultat					-1 934 899
lanspråkt. av yt.rep.			809 898	1 125 001	
Årets resultat					343 443
Vid årets slut	5 738 805	756 230	3 150 466	8 874 032	343 443

Avsättning till yttre reparationsfonden har skett med 809 898 kronor enligt föreningens stadgar.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	8 874 032
årets resultat	343 443
Totalt	9 217 475
avsättning till yttre reparationsfond	809 898
i ny räkning överföres	8 407 577
Summa	9 217 475

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 321 576	9 258 960
Övriga rörelseintäkter		49 026	43 146
		<u>9 370 602</u>	<u>9 302 106</u>
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 268 390	-549 345
Driftkostnader	4	-5 057 150	-4 361 881
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-251 330	-395 080
Personalkostnader	6	-335 651	-319 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 815 588	-1 456 765
Rörelseresultat		<u>642 493</u>	<u>2 219 722</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 359	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 409	-284 823
Resultat efter finansiella poster		<u>343 443</u>	<u>1 934 899</u>
Resultat före skatt		<u>343 443</u>	<u>1 934 899</u>
Årets resultat	7	<u>343 443</u>	<u>1 934 899</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	65 441 314	37 726 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	225 334	327 319
Pågående arbeten- och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	24 750	29 161 063
		<u>65 691 398</u>	<u>67 215 181</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 691 398</u>	<u>67 215 181</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Bränslelager</i>			
Bränslelager		26 954	26 954
		<u>26 954</u>	<u>26 954</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	3 704 457	1 643 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 084	134 132
		<u>3 753 541</u>	<u>1 777 768</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 919 354</u>	<u>2 914 010</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 699 849</u>	<u>4 718 732</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 391 247</u>	<u>71 933 913</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 738 805	5 738 805
Upplåtelseavgifter		666 111	666 111
Reservfond		90 119	90 119
Fond för yttre underhåll		3 150 466	2 340 568
		<u>9 645 501</u>	<u>8 835 603</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 874 032	7 749 031
Årets resultat		343 443	1 934 899
		<u>9 217 475</u>	<u>9 683 930</u>
Summa eget kapital		<u>18 862 976</u>	<u>18 519 533</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	39 946 299	50 974 959
		<u>39 946 299</u>	<u>50 974 959</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 028 660	800 000
Leverantörsskulder		915 307	376 836
Skatteskulder		12 709	30 990
Övriga kortfristiga skulder		100 255	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 525 041	1 231 595
		<u>13 581 972</u>	<u>2 439 421</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 391 247</u>	<u>71 933 913</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		343 443	1 934 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 815 055	1 458 019
		<u>2 158 498</u>	<u>3 392 918</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 158 498	3 392 918
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		0	-6 002
Klientmedelförändring		2 068 183	-123 571
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 975 773	100 633
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		914 424	-2 240 278
		<u>1 006 834</u>	<u>-2 269 218</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 165 332	1 123 700
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-105 000
Ombyggnad hissar			-444 438
Pågående arbete-ombyggnad tak		-24 750	-15 394 951
Pågående laddplats elbil		-69 346	-116 360
		<u>-94 096</u>	<u>-16 060 749</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-94 096	-16 060 749
Finansieringsverksamheten			
Erhållna bidrag hissar			1 000 000
Upptagna lån			8 000 000
Amortering av lån		-800 000	-237 880
		<u>-800 000</u>	<u>8 762 120</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	8 762 120
Årets kassaflöde		2 271 236	-6 174 929
Kassa och bank		2 919 354	2 914 010
Klientmedelskonto		3 678 145	1 609 962
Likvida medel vid årets slut		6 597 499	4 523 972

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Föreningen upprättade årsredovisningen enligt regelverk K3 för första gången år 2020 vilket möjliggjort för föreningen att tillämpa komponentsavskrivning för fastigheten som är föremål för omfattande ombyggnads- och reparationsarbeten.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1519 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 20,6%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	Avskriven
Om- och tillbyggnader	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

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler	111 517	109 014
Hysesintäkter garage och p-plats	373 107	301 717
Hysesintäkter övriga	114 186	117 709
Årsavgifter bostäder	8 372 077	8 378 256
Kabel-TV / Internet	321 770	321 780
Debiterade avgifter	28 919	30 484
Nettoomsättning	9 321 576	9 258 960
Övriga ersättningar och intäkter	22 928	13 901
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	26 098	29 245
Övriga intäkter	49 026	43 146
	9 370 602	9 302 106

Not 3 Underhållskostnader

	2022	2021
Löpande reparationer	1 268 390	549 345
	1 268 390	549 345

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	531 816	360 212
Besiktning / Serviceavtal	14 913	6 532
Yttre skötsel / Snöröjning	703 812	494 895
Fastighetsel	826 181	284 672
Uppvärmning	834 814	1 003 387
Vatten	375 914	345 062
Sophämtning	435 957	512 049
Fastighetsförsäkring	290 718	267 845
Kabel-TV / Internet	384 780	335 440
Arvode teknisk förvaltning	356 568	459 720
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	301 677	292 067
	5 057 150	4 361 881

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2022	2021
Administration, kontor och övrigt	141 902	245 747
Revisionsarvode	49 875	42 000
Förvaltningsarvode	6 200	66 263
Övriga externa tjänster /kostnader	28 571	36 344
Konsultarvode		4 219
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 782	506
	251 330	395 079

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	257 987	246 523
Sociala kostnader	77 664	72 790
	335 651	319 313

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 7 Analys av årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	343 443	1 934 899
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-809 898	-809 898
	-466 455	1 125 001

Not 8 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 417 842	8 312 842
-Nyanskaffningar	0	105 000
Vid årets slut	8 417 842	8 417 842
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 090 523	-7 982 504
-Årets avskrivning	-101 985	-108 019
Vid årets slut	-8 192 508	-8 090 523
Redovisat värde vid årets slut	225 334	327 319

Not 9 Pågående arbeten- och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	29 161 063	17 719 302
Pågående byte hissar		0
Pågående installation laddplats för elbil		116 360
Pågående ombyggnad av tak	-29 019 953	15 394 951
Omklassificeringar - byte hissar	-116 360	-4 069 550
Redovisat värde vid årets slut	24 750	29 161 063

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	63 629 177	60 115 189
-Nyanskaffningar, ombyggnation hissar	29 358 772	444 438
- Omklassificering, ombyggnation hissar		4 069 550
- Bidrag Boverket, ombyggnation hissar		-1 000 000
Markanläggningar	5 635 732	5 635 732
-Ombyggnation markanläggning dagvatten	69 346	
	98 693 027	69 264 909
Ingående avskrivningar:	-34 479 870	-33 131 124
Årets avskrivningar	-1 713 603	-1 348 746
	-36 193 473	-34 479 870
Redovisat värde vid årets slut	62 499 554	34 785 039
Taxeringsvärde byggnader:	147 510 000	141 137 000
Taxeringsvärde mark:	171 379 000	128 590 000
	318 889 000	269 727 000
Bokfört värde byggnader	62 499 554	34 785 039
Bokfört värde mark	2 941 760	2 941 760
	65 441 314	37 726 799

Anskaffningsvärdet ombyggnation hissar har minskats med ett offentligt bidrag från Boverket på 1 000 000kr som erhöles år 2021.

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning skattekonto	26 312	
Avräkningskonto Roslagens Energi och Driftteknik AB	3 678 145	1 609 962
Skuld moms		33 674
	3 704 457	1 643 636

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,80	2026-06-01	3 317 659	3 317 659
Stadshypotek AB	0,64	2025-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	0,46	2023-09-30	10 228 660	10 228 660
Stadshypotek AB	0,48	2024-09-30	10 228 640	10 228 640
Stadshypotek AB	0,5	2024-12-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	0,80	2026-06-01	7 200 000	8 000 000
			50 974 959	51 774 959
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 028 660	-800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 974 959 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 400	16 933
Föraviserade hyror och avgifter	725 417	774 675
Upplupna uppvärmningskostnader	81 554	127 799
Upplupna elavgifter	278 268	23 919
Upplupna renhållningsavgifter	22 393	20 090
Övriga upplupna kostnader	361 259	228 430
Beräknat arvode för revision	39 750	39 750
	1 525 041	1 231 596

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 775 000	52 775 000
Summa ställda säkerheter	52 775 000	52 775 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat större underhåll/repARATIONER *År 2023*

-Inget större underhåll är planerat till 2023.

Underskrifter

Täby den dag som framgår av vår digitala signatur

Anna Aurell-Sundvall
Styrelseordförande

Liselotte Hammarberg

Jonas Lindgren

Niclas Christensen

Per Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

This document contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

JONAS LINDGREN

62ff33b1-6a32-4520-a9c7-b63edebb56f8 - 2023-05-10 14:16:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ffc3a061-b3f2-4559-be3e-6e85b2fd7686 - SE

Per Arne Gustav Rosenqvist

b4305116-c7c8-43bc-8167-96f41c660b67 - 2023-05-10 14:18:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7b032e50-e0aa-4c99-9a9d-e1635bc1c6e9 - SE

NICLAS CHRISTENSEN

4d645fa2-5a3b-4ec3-91cb-65b884fb6046 - 2023-05-10 15:21:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e4b43463-7f5c-4a2a-9758-7dc2a0af54ed - SE

LISELOTTE HAMMARBERG

3b403741-1a07-492e-975c-0025dfa6aa3a - 2023-05-10 16:43:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 12388039-5dd9-403e-831a-d465d1cdb20b - SE

ANNA AURELL SUNDVALL

d04c7c8e-3223-4ad6-b94f-658cdca818a5 - 2023-05-10 17:39:51 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c2e22685-a305-4a9a-8fe4-6c6c92b2dfc9 - SE

MATS LENNART BLOMGREN

0adee7d3-4d47-4700-837c-91dedce4ba97 - 2023-05-10 17:47:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ceb579a7-1ee5-4291-838e-facb2b58420d - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Torpedbåten nr 1, org.nr 716000-0902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Torpedbåten nr 1 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Torpedbåten nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 14:55:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

