



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

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 2019 och 2025.
- 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.
- 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 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 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

Lars-Göran Kronsell	Ordförande	
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström	Sekreterare	
Lena Margareta Kristensson	Kassör	+ Vice ordförande
Peter Lennart Bogren	Ledamot	
Karl Anders Widén	Ledamot	
Tord Johan Bergius	Suppleant	
Anna Ulrika Kyhle	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tord Johan Bergius, Peter Lennart Bogren, Lena Ann-Christin Jörgne Thunström, Anna Ulrika Kyhle och Karl Anders Widén.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Tom Corneliusson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Toresson Revision AB

Valberedning

Göran Haner
Kerstin Lardner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 3	1959	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

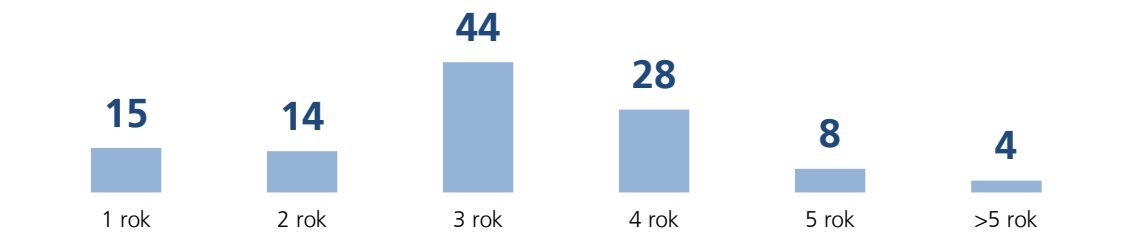
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 549 m², varav 9 261 m² utgör lägenhetsyta och 288 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningslägenhet
Tvättstugor
Cykelförråd
Gym

Kommentar

Renoverad 2017
Renoverad 2019

ordningställdes under hösten 2019

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av utomhusarmaturer till LED	2019	
Ombyggnad av bastu efter stambyte		2017
Byte av termostater		2017
18 nya p-platser		2007
Byte av takfläktar		2017
Trefas el med nya gruppcentraler		2015
Utbyggnad bergvärme		2014
Ombyggnad entréer		2012
Byte varm- och kallvattenledningar		2015
Stambyte		2015
Planerat underhåll	År	
Renovera källarfönster	2020	
Altangolv/balkonger ses över och säkras mot vattenskador. bl.a. installera Breddavlopp alla altaner.	2020	
Målning tvättstuga 1, ev. nya fönster	2020	
Ny golvbeläggning mangelrum	2020	
Byte gamla värmepumpar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	FSS Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Firma Lennart Bogren
Städning	Dalens städ/Håkan Berglund
Snöröjning	HSB

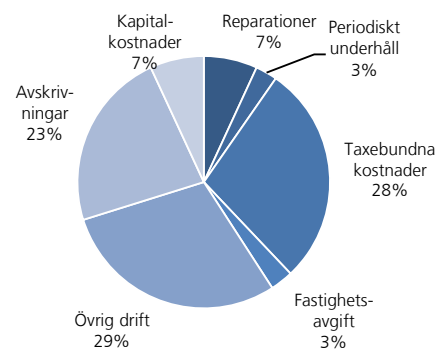
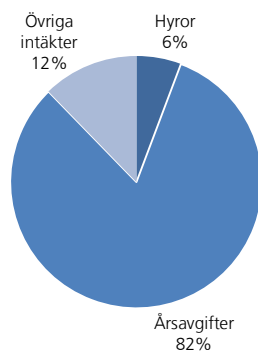
Föreningens ekonomi

Ekonomi är god och en höjning av avgiften beror på ränteutveckling och kostnaden för de planerade åtgärderna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 949 226	2 408 061
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 829 973	5 578 572
Finansiella intäkter	138	83
Minskning kortfristiga fordringar	27 780	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 155	245 921
	5 938 046	5 824 576
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 886 750	3 751 861
Finansiella kostnader	385 635	361 608
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 941
Minskning av långfristiga skulder	90 000	150 000
	4 362 385	4 283 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 524 887	3 949 226
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 575 660	1 541 166

*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

Övernattingsrummet har renoverats med målning väggar och tak, nytt golv och delvis nya möbler. En TV, gåva från en medlem, har installerats.

Ett av torkrummen har gjorts om till ett motionsrum.

Under våren besiktigades/utvärderades våra hissar av en extern konsult och det finns i nuläget ingen anledning till större reparationer/utbyte under den närmaste femårsperioden.

Under hösten spolades alla dagvattenledningar från altaner och tak. En defekt relining gjorde att en vattenskada i en lgh uppstod i samband med regn.

Tryckhållningskärl och avluftningspump i radiatorsystemet har bytts ut.

Alla 3 elektriska värmepatroner i vårt varmvattensystem har bytts ut. Varmvattentemperaturen ligger på ca 58-60 C och vc håller normalt ca 50 C.

Skriftliga parkeringsavtal har upprättats med samtliga medlemmar som förfogar över en parkeringsplats i föreningen

Planteringen vid ingång 44 har gjorts om radikalt och vi får se resultatet med nya växter under våren.

En robotgräsklippare har köpts och den har fungerat bra.

Alla utomhusbelysningar på byggnaden och på soprum/cykelgarage har bytts ut till LED-armaturer. Lyktstolpar återstår att göras och är planerade för i år.

Matavfallskärnen har kompletterats med trästaket.

Under våren anordnades en städdag med allmän städning av utomhusmiljön och i höstas genomfördes en grillkväll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	516	516	516
Hyror/m ² hyresrättsyta	697	700	700	665
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 891	3 900	3 917	3 930
Elkostnad/m ² totalyta	132	136	107	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	24	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	38	39	39
Soliditet (%)	8	7	6	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	289	196	263	1 021
Nettoomsättning (tkr)	5 830	5 544	5 482	5 291

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 261 m² bostäder och 288 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	770 000	0	0	770 000
Fond för yttre underhåll	2 014 367	506 016	0	1 508 351
S:a bundet eget kapital	2 784 367	506 016	0	2 278 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-28 721	-506 016	196 495	280 800
Årets resultat	289 035	289 035	-196 495	196 495
S:a fritt eget kapital	260 314	-216 981	0	477 295
S:a eget kapital	3 044 681	289 035	0	2 755 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	289 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	477 295
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-506 016
summa balanserat resultat	260 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	260 314
----------------------------------	----------------

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	5 830 209	5 544 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-236	34 329
Summa rörelseintäkter		5 829 973	5 578 572
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 436 516	-3 259 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 127	-307 005
Personalkostnader	Not 6	-192 107	-185 275
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 268 691	-1 268 691
Summa rörelsekostnader		-5 155 441	-5 020 552
RÖLSERESULTAT		674 532	558 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 635	-361 608
Summa finansiella poster		-385 497	-361 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		289 035	196 495
ÅRETS RESULTAT		289 035	196 495

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 707 638	35 949 020
Maskiner	Not 9	3 246	6 492
Inventarier	Not 10	0	24 063
Summa materiella anläggningstillgångar		34 710 884	35 979 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 712 284	35 980 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 321	3 928
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 326 092	3 741 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 870	221 932
Summa kortfristiga fordringar		5 515 282	3 967 401
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		207 685	207 685
Summa kassa och bank		207 685	207 685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 722 967	4 175 086
SUMMA TILLGÅNGAR		40 435 251	40 156 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 014 367	1 508 351
Summa bundet eget kapital		2 784 367	2 278 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 721	280 800
Årets resultat		289 035	196 495
Summa fritt eget kapital		260 314	477 295
SUMMA EGET KAPITAL		3 044 681	2 755 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	36 001 000	36 061 000
Summa långfristiga skulder		36 001 000	36 061 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	90 000	120 000
Leverantörsskulder		520 337	373 720
Skatteskulder		5 912	2
Övriga skulder		0	3 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	773 321	841 855
Summa kortfristiga skulder		1 389 570	1 339 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 435 251	40 156 061

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	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stambyte	60 år	60 år
Stamledning VA	30-40 år	30-40 år
Värmesystem	20-30 år	20-30 år
Värmepump	30 år	30 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 779 673	4 786 374
Hyror lokaler	139 404	139 994
Hyror parkering	193 875	191 400
Hyror förråd	240	256
Bredbandsintäkter	289 800	41 584
Hysesrabatt	0	-4 011
Elintäkter	403 950	369 582
Gemensamhetslokal	0	900
Avgift andrahandsuthyrning	17 424	14 931
Gästlägenhet	5 800	3 200
Öresutjämning	44	33
	5 830 209	5 544 243

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	-4 094	34 329
	Övriga intäkter	3 858	0
		-236	34 329
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 900	48 468
	Fastighetsskötsel beställning	22 919	24 462
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 599	10 733
	Snöröjning/sandning	128 102	127 612
	Städning entreprenad	190 500	190 500
	Städning enligt beställning	2 250	1 500
	Mattvätt/Hyrmattor	1 563	1 475
	Hissbesiktning	5 200	5 150
	Myndighetstillsyn	4 340	15 680
	Bevakning	566	1 100
	Gemensamma utrymmen	188	1 367
	Garage	2 152	0
	Gård	50 407	1 779
	Serviceavtal	125 644	142 889
	Förbrukningsmateriel	40 746	11 431
	Teleport/hissanläggning	0	868
	Brandskydd	31 719	24 069
		692 795	609 082
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 936
	Brf Lägenheter	1 789	7 666
	Lokaler	6 379	0
	Gemensamma utrymmen	27 113	0
	Tvättstuga	13 838	14 191
	Sophantering/återvinning	14 825	0
	Bastu/pool	1 250	0
	Entré/trapphus	4 280	5 186
	Lås	14 238	3 913
	VVS	28 126	36 274
	Värmeanläggning/undercentral	126 799	10 339
	Ventilation	0	3 750
	Elinstallationer	6 861	16 205
	Bredband	2 036	0
	Hiss	33 058	61 374
	Tak	0	6 663
	Mark/gård/utemiljö	101 736	1 125
	Garage/parkering	2 478	3 666
		384 806	174 288
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	13 734	0
	VVS	140 338	0
	Stambyte	0	254 844
	Ventilation	0	137 609
		154 072	392 453

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	1 258 199	1 299 151
	Vatten	183 129	231 046
	Sophämtning/renhållning	125 640	121 462
		1 566 968	1 651 659
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 675	91 994
	Kabel-TV	1 632	1 594
	Bredband	378 247	182 101
		475 554	275 689
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	162 321	156 411
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 436 516	3 259 581
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	10 549	11 251
	Juridiska åtgärder	29 533	0
	Inkassering avgift/hyra	3 825	2 125
	Hysesförluster	291	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 375
	Föreningskostnader	2 219	11 724
	Styrelseomkostnader	3 600	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 240	4 891
	Förvaltningsarvode	139 700	219 832
	Administration	14 578	11 273
	Konsultarvode	21 438	19 904
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 780	7 630
		258 127	307 005
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	152 000	153 250
	Sociala kostnader	40 107	32 025
		192 107	185 275

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	49 824	49 824
	Stomkomplettering förening K3	441 137	441 137
	Stamledningar VA K3	16 908	16 908
	Värmesystem K3	215 624	215 624
	Luftbehandlingssystem K3	49 856	49 856
	Förbättringar	464 583	464 583
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 450	3 450
	Maskiner	3 246	3 246
	Inventarier	24 063	24 063
		1 268 691	1 268 691

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 527 288	52 527 288
	Utgående anskaffningsvärde	52 527 288	52 527 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 578 268	-15 336 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 241 383	-1 241 383
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 819 650	-16 578 268
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 707 638	35 949 020
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 672 000	74 533 000
	Taxeringsvärde mark	80 000 000	57 000 000
		168 672 000	131 533 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	168 000 000	131 000 000
	Lokaler	672 000	533 000
		168 672 000	131 533 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 458	32 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 458	32 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 966	-22 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 245	-3 245
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 211	-25 965
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 247	6 493
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 116	177 116
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 116	177 116
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-153 053	-128 990
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 063	-24 063
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-177 116	-153 053
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	24 062
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 454	0
	Klientmedel hos SBC	5 317 202	3 741 541
	Inkasso	3 436	0
		5 326 092	3 741 541

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	32 306	31 063	
	Serviceavtal	0	12 500	
	Bostadsrätterna Sverige	7 930	7 780	
	Bredband kostnad	94 234	94 676	
	OVK	0	34 329	
	Bredband intäkt	41 400	41 584	
		175 870	221 932	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 508 351	1 113 752	
	Reservering enligt stadgar	506 016	394 599	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	2 014 367	1 508 351	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,080 %	2 580 000	2 670 000
	Handelsbanken	1,170 %	7 500 000	7 500 000
	Handelsbanken	1,080 %	7 500 000	7 500 000
	Handelsbanken	1,170 %	5 500 000	5 500 000
	Handelsbanken	0,990 %	13 011 000	13 011 000
	Summa skulder till kreditinstitut		36 091 000	36 181 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-120 000
			36 001 000	36 061 000
				Villkors- ändringsda g
				2021-12-30
				2023-03-01
				2022-01-30
				2023-03-01
				2021-03-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 641 000 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 511 000	36 511 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	103 918	172 219
	Vatten	0	18 515
	Extern revisor	19 000	18 000
	Arvoden	63 672	50 180
	Sociala avgifter	20 006	15 700
	Ränta	38 463	30 141
	Avgifter och hyror	519 645	537 100
	Snöröjning	8 617	0
		773 321	841 855

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den planerade översynen av altaner och balkonger är föranledd av att om inte dagvattenledningarna tar undan regnvattnet så blir vattennivån i rännan högre än balkonggolvet och vattnet rinner då bakvägen in på balkongerna och därifrån via balkongdörrens tröskel in i lägenheten/huset.

Under 2019 planeras inköp och utbyte av befintliga brandvarnare. En till varje lägenhet.

Projektet att byta branddörrar i huset är under uppstart.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 2/3 2020



Lars-Göran Kronsell
Ordförande



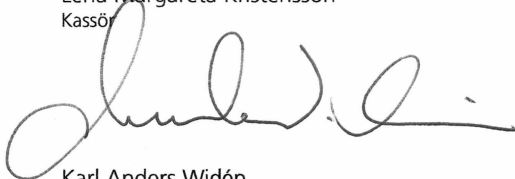
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström
Sekreterare



Lena Margareta Kristensson
Kassör

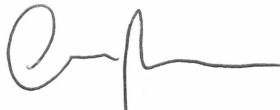


Peter Lennart Bogren
Ledamot



Karl Anders Widén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2020



Carina Toresson
Extern revisor



Tom Corneliusson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3, org.nr 716000-0894.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 BRF Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

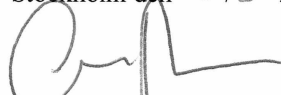
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

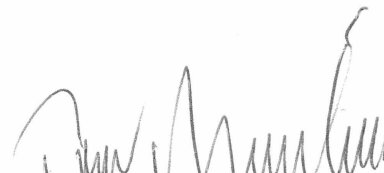
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 6/3 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Tom Corneliusson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 786 000	4 779 673	4 786 000
Hyror lokaler	139 000	139 404	140 000
Hyror parkering	198 000	193 875	191 000
Hyror förråd	0	240	0
Bredbandsintäkter	248 000	289 800	0
Elintäkter	405 000	403 950	400 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	17 424	0
Gästlägenhet	4 000	5 800	4 000
Öresutjämning	0	44	0
Fakturerade kostnader	0	-4 094	0
Övriga intäkter	0	3 858	0
	5 780 000	5 829 973	5 521 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-80 000	-79 900	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-22 919	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-6 599	-10 000
Snöröjning/sandning	-130 000	-128 102	-130 000
Städning entreprenad	-195 000	-190 500	-190 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 250	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-26 455	-2 000
Hissbesiktning	0	-5 200	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-4 340	-4 000
Bevakning	0	-566	0
Gemensamma utrymmen	0	-188	0
Garage	0	-2 152	0
Gård	0	-50 407	0
Serviceavtal	-94 000	-125 644	-88 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-15 854	-20 000
Brandskydd	-26 000	-31 719	-9 000
	-575 000	-692 795	-548 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-125 000
Brf Lägenheter	0	-1 789	-22 500
Lokaler	0	-6 379	0
Gemensamma utrymmen	0	-27 113	0
Tvättstuga	0	-13 838	-10 000
Sophantering/återvinning	0	-14 825	0
Bastu/pool	0	-1 250	0
Entré/trapphus	0	-4 280	0
Lås	0	-14 238	0
VVS	0	-28 126	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-126 799	-40 000
Elinstallationer	0	-6 861	-56 250
Bredband	0	-2 036	0
Hiss	0	-33 058	-10 000
Mark/gård/utemiljö	0	-101 736	0
Garage/parkering	0	-2 478	-200 000
Vattenskada	0	0	-30 000
	-200 000	-384 806	-543 750

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-13 734	0
Tvättstuga	-250 000	0	-20 000
VVS	0	-140 338	0
Värmeanläggning	-175 000	0	-50 000
Tak	-1 000 000	0	-10 000
	-1 925 000	-154 072	-80 000
Taxebundna kostnader			
El	-952 000	-1 258 199	-1 185 000
Vatten	-232 000	-183 129	-182 000
Sophämtning/renhållning	-127 000	-125 640	-124 000
	-1 311 000	-1 566 968	-1 491 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-95 675	-95 000
Kabel-TV	-120 000	-1 632	-117 000
Bredband	-258 000	-378 247	0
	-476 000	-475 554	-212 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-162 500	-162 321	-159 000
	-162 500	-162 321	-159 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-12 000	-10 549	-15 000
Juridiska åtgärder	0	-29 533	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Hysesförluster	0	-291	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 375	-19 000
Föreningskostnader	-12 000	-2 219	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-3 600	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 240	-6 000
Förvaltningsarvode	-231 000	-139 700	-224 000
Administration	-15 000	-14 578	-17 000
Konsultarvode	0	-21 438	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 780	-8 000
	-303 000	-258 127	-299 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-152 000	-152 000	-152 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-49 000	-40 107	-49 000
	-205 000	-192 107	-205 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund	-50 000	-49 824	-50 000
Stomkomplettering förening	-442 000	-441 137	-442 000
Stamledningar VA	-17 000	-16 908	-17 000
Värmesystem	-216 000	-215 624	-216 000
Luftbehandlingssystem	-50 000	-49 856	-50 000
Förbättringar	-465 000	-464 583	-465 000
Fastighetsel inkl. svagström	-4 000	-3 450	-4 000
Maskiner	-4 000	-3 246	-4 000
Inventarier	-24 000	-24 063	-24 000
	-1 272 000	-1 268 691	-1 272 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 429 500	-5 155 441	-4 809 750
RÖRELSERESULTAT	-649 500	674 532	711 250
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	138	0
Låneräntor	-390 000	-385 626	-364 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-390 000	-385 497	-364 000
RESULTAT	-1 039 500	289 035	347 250