

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1

716000-0902

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1, 716000-0902, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet, dock minst vad som framgår av stadgarna. 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 2023-01-01 med 4,5 % och 2023-07-01 med 5%.
- Månadsavgift för kabel-TV har höjts under 2023.
- Månadsavgifter för hyra av p-plats har höjts under 2023.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 7

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 2018-12-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Aurell-Nylander	Styrelseordförande
Jonas Lindgren	Ledamot
Liselotte Hammarberg	Ledamot
Per Rosenqvist	Ledamot
Niclas Christensen	Ledamot
Peter Holmgren	Suppleant
Cecilia Dalén	Suppleant
Katarina Tamas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande möte, 1 årsstämma samt 1 extrastämma.

Revisor

David Walman Råvisor AB

Valberedning

Hélène Dalhammar Axlund
Mats Westerlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. Extrastämma hölls 2023-12-05.

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 15 306 kvm, varav 14 619 kvm utgör lägenhetsyta och 687 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 582,5 kvm

Parkeringsmöjligheter

- 19 garage
- 71 parkeringsplatser med eluttag varav 16 har laddplats för elbil
- 27 parkeringsplatser utan eluttag
- 1 parkeringsplats för 2 motorcyklar

År Utfört underhåll

- 2023 Större asfalteringsarbete + uppmålning av p-platsrutor
- 2023 Energieffektivisering med byte av samtliga termostater
- 2023 Upphandling solceller hus A
- 2022 Montering hjärtstartare
- 2022 Renovering samtliga portar och målning entréer
- 2022 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2022 Arbete med inspektion, översyn och förbättring av samtliga skyddsrum
- 2020/2021 Renovering av tak och iordningställande av gemensamma takterasser
- 2020 Helrenovering av föreningens 5 hissar
- 2020 Postboxar för samtliga medlemmar monterade
- 2020 Mopedparkering i cykelgarage
- 2019 Översyn inför montering laddstolpar/elstolpar p-platser
- 2019 Nya maskiner i tvättstugor
- 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 lordningställande av garage till cykelparkering
2018 Färdigställande av miljörum och miljöstation
2018 Stamspolning samtliga lägenheter
2018 Radonmätning
2018 GDPR-anpassning av föreningen
2018 byte av varmvattenpanna
2018 lordningställande av utemiljö med utemöbler och blommor
2017 Ommålning av fönsterpartier och dörrar vid balkonger
2017 Byte av låssystem för det yttre och inre skyddet

Planer för kommande verksamhetsår, se not 15

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Internetleverantör
Internetuppkopplingstyp
TV utbud
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning samt förråd och garage kö
Leasing av entrémattor
El
Försäkring
Parkeringsövervakning
Hisservice
Markskötsel, snöröjning
Snöröjning tak
Städning
Värmecentral
Elstolpar parkering
Hjärtstartare
Solceller

Leverantör

Ownit
Bredband/fiber
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
VDP Plåtslageri AB
Jägerholm Margita extra städ AB
Roslagens Energi & Driftteknik AB
Waybler AB (tidigare Cacharge)
DahlMedical
Sallén AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsberättelse 2023

Ekonomi

2023 har varit ett omvälvande år med hög inflation, högre elpriser, högre utlåningsräntor och krig i Europa. Samtliga faktorer har haft en tydlig påverkan på föreningens ekonomi. Styrelse har därför tagit beslut om avgiftshöjningar under 2023. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi och likviditet därmed är fortsatt god.

Nya avtal

Föreningen har tecknat avtal med nytt revisionsbolag, Rävisor AB och Sallén AB gällande solceller.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Ingen förändring har skett.

Reparationer/underhåll

Större arbete med injustering värmekurva i undercentral, byte och renovering av delar i undercentral samt byte av samtliga ca 1000 termostater i 173 medlemslägenheter. Förstudie inför installation solceller hus A är genomförd.

Portar och portlåssystem

Inga nya arbeten är utförda med portlåssystem.

Tvättstugor

Service och översyn torkrum hus A.

Trapphus

Ingen förändring har skett.

Trädgård

Fortsatt arbete med trädgårdsplanteringar pågår kontinuerligt.

Parkering

Det är en liten kö till parkeringsplatser och en lång kö till garage.

Laddstolpar för elbilar

16 p-platser med elstolpar för laddning av elbil finns.

Samarbete med grannföreningarna

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

Trivselregler och övriga riktlinjer

Översyn och tydligare regler och riktlinjer i föreningens trivselregler har skett. Beslut om stadgeändring gällande juridisk persons förvärv av bostadsrätt.

Medlemstrivsel och möten

Styrelsen har bjudit in till mingel och informationsmöte under våren och hösten i samband med årsstämma och extrastämma.

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.

Överlåtelse under året: 18 (18) st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 (9) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 239 (245) st

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	10 098	9 322	9 259	9 287
Resultat efter finansiella poster	506	343	1 935	1 730
Soliditet %	27	26,1	25,7	25,7
Kassalikviditet (%)	186,7	199,8	192,3	263,4
Reservering yttre reparationsfond	957	810	810	810
Saldo yttre reparationsfond	3 960	3 150	2 341	1 533
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	642	574	574	574
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 432	3 487	3 542	3 011
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 278	-	-	-
Sparande kr per kvm	199	-	-	-
Räntekänslighet i procent	5,3	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,4	-	-	-

From 2023 beräknas "Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) inklusive TV-avgift", tidigare års rubrik -"Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen".

Rubriken "Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt" ersätter tidigare rubrik "Lån kr/kvm yta "

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	3 150 466	8 874 032	343 443
Disposition av f.g					
års resultat			809 898	-466 455	-343 443
lanspråkt. av yt.rep.					
Årets resultat					505 818
Vid årets slut	5 738 805	756 230	3 960 364	8 407 577	505 818

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

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	8 407 577
årets resultat	505 818
Totalt	8 913 395
avsättning till yttre reparationsfond	956 667
i ny räkning överföres	7 956 728
Summa	8 913 395

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 097 583	9 321 576
Övriga rörelseintäkter		524 991	49 026
		10 622 574	9 370 602
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-564 080	-1 268 390
Driftkostnader	4	-6 161 583	-5 057 150
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-636 495	-251 330
Personalkostnader	6	-342 670	-335 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 096 313	-1 815 588
Rörelseresultat		821 433	642 493
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 370	5 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 985	-304 409
Resultat efter finansiella poster		505 818	343 443
Resultat före skatt		505 818	343 443
Årets resultat	7	505 818	343 443

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	63 432 961	65 441 314
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	137 374	225 334
Pågående arbeten- och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 788 342	24 750
		66 358 677	65 691 398
Summa anläggningstillgångar		66 358 677	65 691 398
Omsättningstillgångar			
Bränslelager			
Bränslelager		37 190	26 954
		37 190	26 954
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	2 096 003	3 704 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 629	49 084
		2 257 632	3 753 541
Kassa och bank		2 998 106	2 919 354
Summa omsättningstillgångar		5 292 928	6 699 849
SUMMA TILLGÅNGAR		71 651 605	72 391 247

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		3 960 364	3 150 466
		<u>10 455 399</u>	<u>9 645 501</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 407 577	8 874 032
Årets resultat		505 818	343 443
		<u>8 913 395</u>	<u>9 217 475</u>
Summa eget kapital		<u>19 368 794</u>	<u>18 862 976</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	29 146 319	39 946 299
		<u>29 146 319</u>	<u>39 946 299</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 028 640	11 028 660
Leverantörsskulder		464 654	915 307
Skatteskulder		19 295	12 709
Övriga kortfristiga skulder		-	100 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 623 903	1 525 041
		<u>23 136 492</u>	<u>13 581 972</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 651 605</u>	<u>72 391 247</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		505 818	343 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 120 530	1 815 055
		2 626 348	2 158 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 626 348	2 158 498
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-10 236	-
Klientmedelförändring		-1 805 847	2 068 183
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 495 909	-1 975 773
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-444 927	914 424
		-765 101	1 006 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 861 247	3 165 332
Investeringsverksamheten			
Pågående arbete värmeprojekt		-2 788 342	
Pågående arbete-ombyggnad tak		-	-24 750
Pågående laddplats elbil		-	-69 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 788 342	-94 096
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-800 000
Årets kassaflöde		-1 727 095	2 271 236
Kassa och bank		2 998 106	2 919 354
Klientmedelskonto		1 872 298	3 678 145
Likvida medel vid årets slut		4 870 404	6 597 499

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1589 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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Reservering yttre reparationsfond

Enligt föreningens stadgar.

Saldo yttre reparationsfond

Bokfört saldo per balansdagen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (from 2023 inkluderar avgift för kabel-tv) .

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande kr per kvm

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet i procent

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, olja, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor som föreningen tar ut avgift och hyra för.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Hysesintäkter lokaler	127 633	111 517
Hysesintäkter garage och p-plats	428 717	373 107
Hysesintäkter övriga	142 573	114 186
Årsavgifter bostäder	8 973 450	8 372 077
Kabel-TV / Internet	413 987	321 770
Debiterade avgifter	11 222	28 919
Nettoomsättning	10 097 582	9 321 576
Försäkringsersättning	31 956	-
Intäkt el - laddplats för elbil	47 169	-
Övriga ersättningar och intäkter	5 725	22 928
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	26 651	26 098
Elbidrag	413 490	-
Övriga intäkter	524 991	49 026
	10 622 573	9 370 602

I årsavgifter för bostäder ingår värme och vatten samt kabel-TV/Internet (särredovisas i noten).

Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	564 080	1 268 390
	564 080	1 268 390

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	491 704	531 816
Besiktning / Serviceavtal	6 975	14 913
Yttre skötsel / Snöröjning	552 398	703 812
Fastighetsel	516 561	826 181
Uppvärmning	2 297 652	834 814
Vatten	401 821	375 914
Sophämtning	451 611	435 957
Fastighetsförsäkring	335 232	290 718
Kabel-TV / Internet	324 779	384 780
Arvode teknisk förvaltning	469 062	356 568
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	313 788	301 677
	6 161 583	5 057 150

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2023	2022
Administration, kontor och övrigt	71 383	141 902
Revisionsarvode	41 487	49 875
Förvaltningsarvode	15 167	6 200
Övriga externa tjänster /kostnader	74 615	28 571
Konsultarvode	433 844	-
Övriga förbrukningsinventarier/material	-	24 782
	636 496	251 330

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	246 521	257 987
Löner och andra ersättningar:	16 000	-
Sociala kostnader	80 149	77 664
	342 670	335 651

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 7 Analys av årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	505 818	343 443
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-956 667	-809 898
	-450 849	-466 455

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	92 987 949	63 629 177
-Nyanskaffningar, ombyggnation hissar	-	29 358 772
Markanläggningar	5 705 078	5 635 732
-Ombyggnation markanläggning dagvatten	-	69 346
	98 693 027	98 693 027
 <i>Ingående avskrivningar:</i>	 -36 193 473	 -34 479 870
Årets avskrivningar	-2 008 353	-1 713 603
	-38 201 826	-36 193 473
 Redovisat värde vid årets slut	 60 491 201	 62 499 554
 <i>Taxeringsvärde byggnader:</i>	 171 379 000	 147 510 000
<i>Taxeringsvärde mark:</i>	147 510 000	171 379 000
	318 889 000	318 889 000
 <i>Bokfört värde byggnader</i>	 60 491 201	 62 499 554
<i>Bokfört värde mark</i>	2 941 760	2 941 760
	63 432 961	65 441 314

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 417 842	8 417 842
Vid årets slut	8 417 842	8 417 842
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 192 508	-8 090 523
-Årets avskrivning	-87 960	-101 985
Vid årets slut	-8 280 468	-8 192 508
Redovisat värde vid årets slut	137 374	225 334

Not 10 Pågående arbeten- och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	24 750	29 161 063
Pågående arbete värmeprojekt - termostater	2 788 342	
Pågående ombyggnad av tak *	-24 750	-29 019 953
Omklassificeringar - byte hissar		-116 360
Redovisat värde vid årets slut	2 788 342	24 750

*Belopp år 2023 är omfört till konsultkostnad

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	216 571	26 312
Klientmedelskonto Roslagens Energi och Driftteknik AB	1 872 298	3 678 145
Fordran moms	7 134	-
	2 096 003	3 704 457

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,80	2026-06-30	3 317 659	3 317 659
Stadshypotek AB	0,64	2025-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	4,52	2027-09-30	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	6 400 000	7 200 000
			50 174 959	50 974 959
Kortfristig del av långfristig skuld			-21 028 640	-11 028 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 174 959 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 867	16 400
Föraviserade hyror och avgifter	871 283	725 417
Upplupna uppvärmningskostnader	342 457	81 554
Upplupna elavgifter	49 024	278 268
Upplupna renhållningsavgifter	23 589	22 393
Övriga upplupna kostnader	295 065	361 259
Beräknat arvode för revision	21 362	39 750
Upplupna personalkostnader	5 256	-
	1 623 903	1 525 041

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 2024

- Stamspolning februari 2024.
- Installation solceller hus A våren 2024.
- Förstudie byte av huvudvärmeledning/vatten mellan hus A och hus B under 2024.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna from 2024-01-01 med 5%. Det är för att säkerställa fortsatt god ekonomi inför kommande investeringar, underhåll och räntehöjningar, då lån skall omsättas med nya räntevillkor.

Underskrifter

Täby den dag som framgår av vår digitala signatur

Anna Aurell Nylander
Styrelseordförande

Liselotte Hammarberg

Jonas Lindgren

Niclas Christensen

Per Rosenqvist

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

David Walman
Rävisor AB

ID:6a323050-f5d4-11ee-a9ed-dde02c65a02d Status: Signerat av alla
ID:2af74270-f653-11ee-965c-4bf09974a21f Status: Signerat av alla

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1
716000-0902**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 1 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor