allabrf.se

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torpedbåten 3



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. 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 uppdateras löpande.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån amorteras enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Lennart Bogren	Ledamot
Nils Göran Haner	Ledamot
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström	Ledamot
Lena Margareta Kristensson	Ledamot
Lars-Göran Kronsell	Ledamot
Kerstin Lillemor Lardner	Suppleant
Mattin Cirus Lotfi	Suppleant
Frida Aline P Moberg Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Tom Corneliusson	Ordinarie Intern	

Valberedning
Eva Tillkvist
Ann Traneus-Åberg Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torpedbåten 3	1959	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

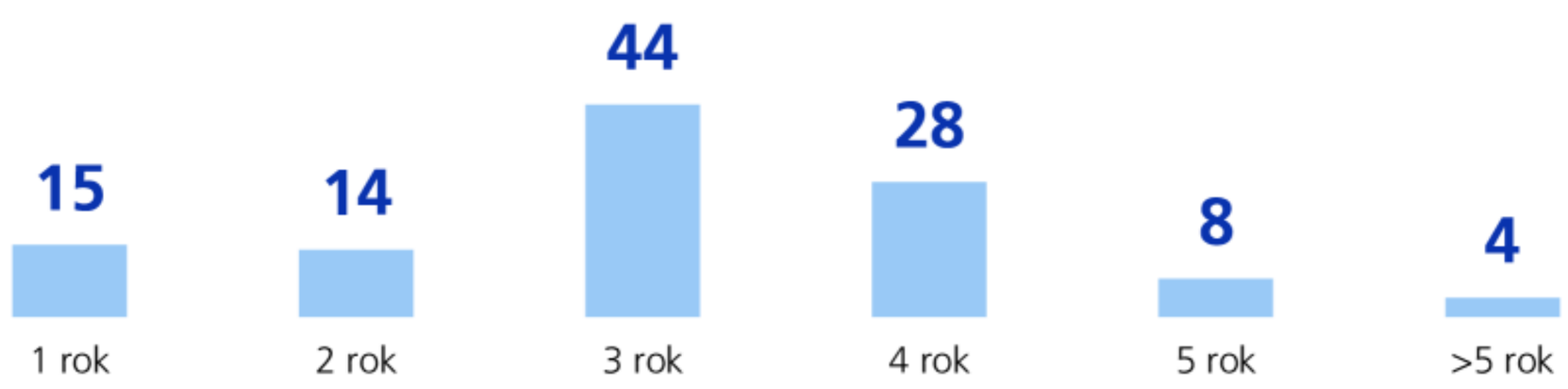
Uppvärmning sker via bergvärme.

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	Kommentar
Bastu	Renoverad 2016
Övernattningslägenhet	
Tvättstugor	
Cykelförråd	

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stambyte	2015 - 2016
Byte varm- och kallvattenledningar	2015
Trefas el med nya gruppcentraler	2015
Utbyggnad bergvärme	2014
Ombyggnad entréer	2012
Ombyggnad av bastu	2012
18 nya p-platser	2007
Renovering tvättstugor	2006
Bergvärme	2005

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

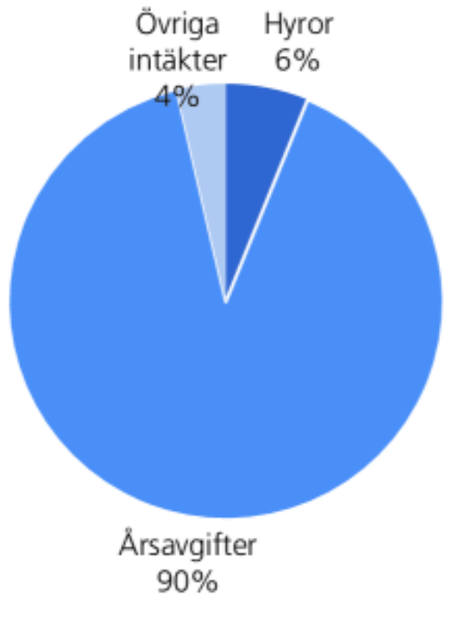
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB och Firma Lennart Bogren
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

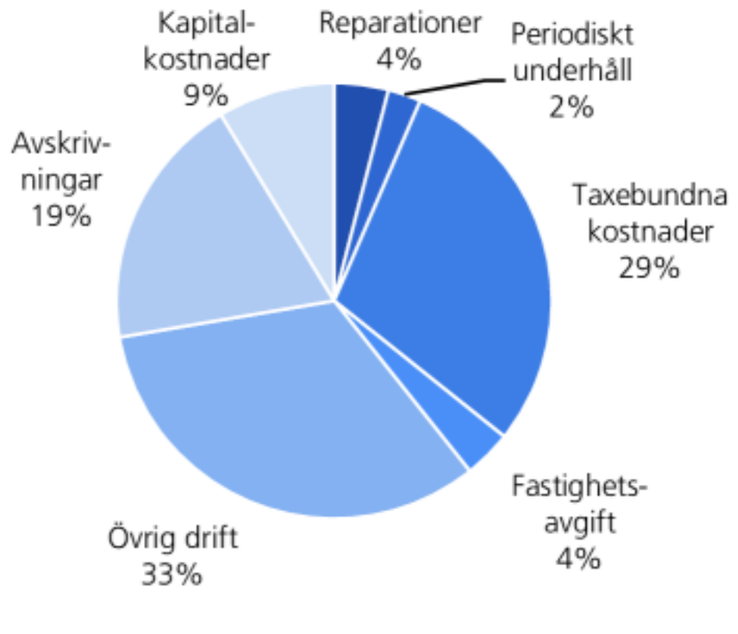
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 876 387**	**3 867 105**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 303 102	5 014 721
Finansiella intäkter	445	1 198
Minskning kortfristiga fordringar	36 928	34 731
Ökning av långfristiga skulder	0	15 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	158 837	0
	5 499 312	**20 050 650**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 100 680	2 742 066
Finansiella kostnader	370 715	658 559
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 193 013	15 342 443
Minskning av långfristiga skulder	60 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	298 301
	6 724 408	**19 041 369**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 651 291**	**4 876 387**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 225 095**	**1 009 281**

*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 1 268 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

Stamrenovering till största delen färdigställdes. Se händelser 2017. Not 17

Gemensamt elabonnemang för alla medlemmar.

Alla elcentraler i allmänna utrymmen ersatta (vissa delar var över 50 år gamla).

Belysning i källare och trapphus har bytts ut till energisnål led-belysning.

Nytt bastuaggregat installerat i den nyrenoverade bastun som kompletterats med en toalett.

Införande av 3-månaders portkoder.

Genomgång av delar av värmesystemet (element, handdukstorkar). Mer under 2017

God ekonomi gör att vi inte behöver höja avgifterna 2017. För närvarande amorterar vi 120 000 kr/år.

Matavfallshantering är påbörjad.

Trädgårdsgruppen har arbetat med att underhålla och utveckla vår utemiljö under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152 st
Tillkommande medlemmar: 24 st
Avgående medlemmar: 20 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 156 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	516	506	496	481
Hyror/m² hyresrättsyta	665	638	639	640
Lån/m² bostadsrättsyta	3 930	3 936	2 319	1 996
Elkostnad/m² totalyta	97	57	93	124
Vattenkostnad/m² totalyta	20	20	19	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	39	69	51	55
Soliditet (%)	6	3	2	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 021	794	542	-8
Nettoomsättning (tkr)	5 291	5 014	4 927	4 788

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	850 686	263 066	0	587 620
S:a bundet eget kapital	**1 620 686**	**263 066**	**0**	**1 357 620**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-345 669	-263 066	793 502	-876 106
Årets resultat	1 021 184	1 021 184	-793 502	793 502
S:a fritt eget kapital	**675 515**	**770 618**	**0**	**-82 603**
S:a eget kapital	**2 296 201**	**1 021 184**	**0**	**1 275 017**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 021 184
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-82 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-263 066
summa balanserat resultat	**675 515**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**675 515**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 291 314	5 013 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 788	864
Summa rörelseintäkter		**5 303 102**	**5 014 721**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 541 644	-2 220 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 740	-338 976
Personalkostnader	Not 6	-184 296	-182 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 969	-821 792
Summa rörelsekostnader		**-3 911 648**	**-3 563 858**
RÖRELSERESULTAT		**1 391 454**	**1 450 863**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	1 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 715	-658 559
Summa finansiella poster		**-370 270**	**-657 361**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 021 184**	**793 502**
ÅRETS RESULTAT		**1 021 184**	**793 502**

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 537 597	15 314 397
Pågående byggnation	Not 9	21 415 027	18 222 014
Maskiner och inventarier	Not 10	87 458	121 627
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 040 082**	**33 658 038**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 400**	**1 400**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**36 041 482**	**33 659 438**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-40	56
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 451 401	4 710 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 505	60 175
Summa kortfristiga fordringar		**3 508 866**	**4 770 889**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		207 685	207 685
Summa kassa och bank		**207 685**	**207 685**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 716 551**	**4 978 575**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 758 033**	**38 638 012**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	850 686	587 620
Summa bundet eget kapital		**1 620 686**	**1 357 620**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-345 669	-876 106
Årets resultat		1 021 184	793 502
Summa fritt eget kapital		**675 515**	**-82 603**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 296 201**	**1 275 017**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 331 000	36 511 000
Summa långfristiga skulder		**36 331 000**	**36 511 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	120 000	0
Leverantörsskulder		261 605	218 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	749 228	633 492
Summa kortfristiga skulder		**1 130 833**	**851 996**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 758 033**	**38 638 012**

Tilläggsupplysningar

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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stamledning VA	30 år	30 år
Värmesystem	20 år	20 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

	2016	**2015**
Årsavgifter	4 786 374	4 692 523
Hyror lokaler	132 946	127 520
Hyror parkering	191 538	191 125
Hyror förråd	120	100
Elintäkter	175 582	0
Gästlägenhet	4 700	2 500
Öresutjämning	55	89
	5 291 314	**5 013 857**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	1 844	0
Övriga intäkter	9 944	864
	11 788	**864**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	171 487	211 017
Fastighetsskötsel beställning	95 876	73 743
Fastighetsskötsel gård beställning	11 812	0
Snöröjning/sandning	70 888	60 657
Städning entreprenad	120 817	134 431
Städning enligt beställning	47 675	2 151
Mattvätt/Hyrmattor	7 837	8 024
Hissbesiktning	3 924	5 421
Myndighetstillsyn	4 340	3 720
Gemensamma utrymmen	4 494	740
Garage	0	1 330
Gård	7 232	289
Serviceavtal	90 524	81 099
Förbrukningsmateriel	20 594	23 119
	657 498	**605 740**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	2 701	0
Hyreslägenheter	10 000	56 000
Tvättstuga	18 460	13 731
Bastu/pool	5 299	0
Entré/trapphus	1 803	0
Lås	0	5 244
VVS	8 075	71 699
Värmeanläggning/undercentral	22 430	5 538
Ventilation	13 764	0
Elinstallationer	0	75 576
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 323	0
Hiss	51 291	38 843
Tak	3 594	0
Fasad	3 438	0
Fönster	20 280	0
Garage/parkering	0	41 109
Vattenskada	0	13 768
	174 457	**321 508**

Not 4 FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	25 000
VVS	15 600	0
Värmeanläggning	91 963	0
	107 563	**25 000**
Taxebundna kostnader		
El	928 405*	544 992
Vatten	187 669	193 816
Sophämtning/renhållning	131 065	126 726
	1 247 139	**865 534**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	90 903	139 359
Kabel-TV	115 469	108 707
Bredband	0	5 414
	206 372	**253 480**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**148 614**	**149 509**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 541 644**	**2 220 771**

*Differensen för elkostnader 2015/2016 på totalt 383 413 kronor har 175 582 kronor debiterats medlemmarna under året. Resterande 207 831 kronor ligger som eftersläpad periodisering och debiteras kvartal 1 påföljande år.

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
Tele- och datakommunikation	9 460	7 152
Juridiska Åtgärder	1 563	18 126
Inkassering avgift/hyra	0	2 900
Hyresförluster	0	6 052
Revisionsarvode extern revisor	18 000	17 500
Föreningskostnader	4 599	6 403
Styrelseomkostnader	79	9 673
Fritids- och trivselkostnader	8 025	2 622
Förvaltningsarvode	205 902	193 062
Förvaltningsarvoden övriga	5 003	9 750
Administration	21 959	16 109
Korttidsinventarier	0	3 824
Konsultarvode	92 520	38 173
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 630	7 630
	374 740	**338 976**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	156 000	147 750
Kostnadsersättningar	1 750	0
Sociala kostnader	26 546	34 569
	184 296	**182 319**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Stomme och grund K3	49 824	49 824
Stomkomplettering förening K3	441 137	452 550
Stamledningar VA K3	16 908	17 311
Värmesystem K3	215 624	215 624
Luftbehandlingssystem K3	49 856	48 863
Fastighetsel inkl. svagströ K3	3 450	3 450
Maskiner	3 246	3 246
Inventarier	30 923	30 923
	810 969	**821 792**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 687 836	28 687 836
Utgående anskaffningsvärde	**28 687 836**	**28 687 836**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 373 439	-12 585 816
Årets avskrivningar enligt plan	-776 800	-787 623
Utgående avskrivning enligt plan	**-14 150 239**	**-13 373 439**
Planenligt restvärde vid årets slut	**14 537 597**	**15 314 397**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 533 000	96 560 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	50 345 000
	131 533 000	**146 905 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	131 000 000	146 000 000
Lokaler	533 000	905 000
	131 533 000	**146 905 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	21 415 027	18 222 014
	21 415 027	**18 222 014**

Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	209 574	209 574
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**209 574**	**209 574**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-87 947	-53 778
Årets avskrivningar enligt plan	-34 169	-34 169
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-122 116**	**-87 947**
Redovisat restvärde vid årets slut	**87 458**	**121 627**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Skattekonto	0	35 057
Skattefordran	7 795	6 900
Klientmedel hos SBC	3 443 606	4 668 701
	3 451 401	**4 710 658**

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
	1 400	**1 400**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Försäkring	21 187	23 411
Kabel-TV	28 688	27 825
Tele och datakommunikation	0	1 309
Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
	57 505	**60 175**

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Vid årets början	587 620	293 810
Reservering enligt stadgar	263 066	293 810
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**850 686**	**587 620**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	18 511 000	Avslutat
Handelsbanken	1,050 %	2 940 000	3 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	0,990 %	5 500 000	0	2019-03-01
Handelsbanken	0,990 %	13 011 000	0	2018-03-01
Handelsbanken	0,990 %	7 500 000	7 500 000	2019-03-01
Handelsbanken	1,000 %	7 500 000	7 500 000	2019-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		**36 451 000**	**36 511 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	0	
		36 331 000	**36 511 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 851 000 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	36 511 000	29 011 000

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som komplettering till 2016 års stambyte kommer avloppsstammen under hela huset förstärkas med ett extra skydd s.k. relining. Arbetet planeras till sommaren 2017 för att bereda medlemmarna minsta möjliga besvär

Genomgång av värmeledningssytemet med byte av termostater planeras.

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	113 921	63 961
	Extern revisor	18 000	17 500
	Löner	8 000	4 000
	Arvoden	65 065	73 500
	Sociala avgifter	22 957	24 350
	Ränta	31 247	44 877
	Avgifter och hyror	490 038	405 304
		749 228	**633 492**

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 20/3 2017

Peter Lennart Bogren
Ledamot

Nils Göran Haner
Ledamot

Lena Ann-Christin Jörgne Thunström
Ledamot

Lena Margareta Kristensson
Ledamot

Lars-Göran Kronsell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2017

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 2016.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden 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 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 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 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 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 2016 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 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 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 22/3 2017

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Tom Corneliusson

Brf Torpedbåten 3
716000-0894

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 786 000	4 786 374	4 786 000
Hyror lokaler	139 000	132 946	127 200
Hyror parkering	191 000	191 538	188 100
Hyror förråd	0	120	0
Elintäkter	200 000	175 582	220 000
Gästlägenhet	5 000	4 700	5 000
Öresutjämning	0	55	0
Fakturerade kostnader	0	1 844	0
Övriga intäkter	0	9 944	1 000
	5 321 000	**5 303 102**	**5 327 300**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-223 000	-171 487	-216 200
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-95 876	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-11 812	0
Snöröjning/sandning	-90 000	-70 888	-90 000
Städning entreprenad	-135 000	-120 817	-137 000
Städning enligt beställning	-20 000	-47 675	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-7 837	0
Hissbesiktning	-5 000	-3 924	-5 600
Myndighetstillsyn	-5 000	-4 340	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 494	0
Gård	-5 000	-7 232	-5 000
Serviceavtal	-68 000	-90 524	-51 300
Förbrukningsmateriel	-15 000	-20 594	-15 000
	-676 000	**-657 498**	**-580 100**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-2 701	-450 000
Hyreslägenheter	0	-10 000	0
Tvättstuga	0	-18 460	0
Bastu/pool	0	-5 299	0
Entré/trapphus	0	-1 803	0
VVS	0	-8 075	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 430	0
Ventilation	-200 000	-13 764	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-13 323	0
Hiss	-30 000	-51 291	0
Tak	0	-3 594	0
Fasad	0	-3 438	0
Fönster	0	-20 280	0
	-380 000	**-174 457**	**-450 000**
Periodiskt underhåll			
VVS	-60 000	-15 600	0
Värmeanläggning	-500 000	-91 963	0
	-560 000	**-107 563**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-800 000	-928 405	-816 000
Vatten	-210 000	-187 669	-196 600
Sophämtning/renhållning	-129 000	-131 065	-153 000
Grovsopor	0	0	-19 500
	-1 139 000	**-1 247 139**	**-1 185 100**

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-90 903	-143 300
Kabel-TV	-117 000	-115 469	-109 300
Bredband	0	0	-6 400
	-181 000	**-206 372**	**-259 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-154 020	-148 614	-152 400
	-154 020	**-148 614**	**-152 400**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-500
Tele- och datakommunikation	-11 000	-9 460	-15 000
Juridiska Åtgärder	0	-1 563	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 000	-17 900
Föreningskostnader	-10 000	-4 599	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-79	-500
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-8 025	0
Förvaltningsarvode	-213 000	-205 902	-199 400
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-5 003	-2 000
Administration	-20 000	-21 959	-10 000
Konsultarvode	-62 000	-92 520	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 630	-10 000
	-357 000	**-374 740**	**-340 300**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-152 000	-152 000	-152 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Övriga arvoden	-10 000	0	-10 000
Bilersättning skattefri	0	-1 295	0
Bilersättning skattepliktig	0	-455	0
Arbetsgivaravgifter	-52 000	-26 546	-22 000
	-218 000	**-184 296**	**-188 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-49 824	-49 824	-49 800
Stomkomplettering förening K3	-441 137	-441 137	-441 100
Stamledningar VA K3	-16 908	-16 908	-300 000
Värmesystem K3	-215 624	-215 624	-215 600
Luftbehandlingssystem K3	-49 856	-49 856	-49 900
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-3 450	-3 450	-3 500
Maskiner	-3 246	-3 246	-3 300
Inventarier	-26 349	-30 923	-30 900
	-806 394	**-810 969**	**-1 094 100**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-4 471 414**	**-3 911 648**	**-4 249 000**
RÖRELSERESULTAT	**849 586**	**1 391 454**	**1 078 300**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	130	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	270	0
Låneräntor	-365 000	-370 708	-480 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
	-365 000	**-370 270**	**-480 000**
RESULTAT	**484 586**	**1 021 184**	**598 300**