allabrf.se

2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Torpedbåten nr 2

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 investeringar/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 investeringar/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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större investeringar/underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1958-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Åsa Helene Bäärnhielm	Ledamot
Philip Sebastian Lindner	Ledamot
Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Hans Göran Wängelin	Ledamot
Igors Scavlevs	Ledamot
Mona Margareta Lindqvist	Suppleant
Håkan Österberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ove Olsson	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Johan Pharmanson	Suppleant Extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Annika Niklasson	Sammankallande
Berit Viklund	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

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

Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 937 m², varav 9 766 m² utgör lägenhetsyta och 1 171 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärsverksamhet	60 m²	2016-03-31
Affärsverksamhet	60 m²	2017-06-30
Affärsverksamhet	60 m²	2016-05-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Automatiska portöppnare installerade Eskaderv. 36-42, framsidan	2015
Trapphusbelysning Eskaderv. 42 installerad	2015
Ny trappa m viloavsats anlagd mellan huskropparna	2015
Byte av hissar i Eskaderv. 40 och 42	2014
Nytt ventilationssystem i portar	2013
Nya entréportar samt portlås installerade	2013 - 2014
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Renovering av p-platser	2012 - 2013
Byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.	2012
Byte av samtliga hissar	2012 - 2015
Installation av ny värmepump och oljepanna	2011
Renovering av samtliga tvättstugor	2011 - 2015
Stamrenovering	2010 - 2011
Bergvärme	2008
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006
Omläggning av tak	2003 - 2004
Omputsning av fasad	2003 - 2004
Renovering av balkonger	2003 - 2004

Planerat underhåll	År
Större miljörum	2016
Ny cykelförvaring utomhus	2016
Nya förrådsutrymmen	2016
Renovering fönster	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fr.o.m. nov 2013 Ownit
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Ownit
Teknisk förvaltning	Storholmen förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Förråd och parkeringar	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB
Parkering	Q-park
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	IL Recykling
Trädgårdsskötsel	B. Larsson
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 3 %.

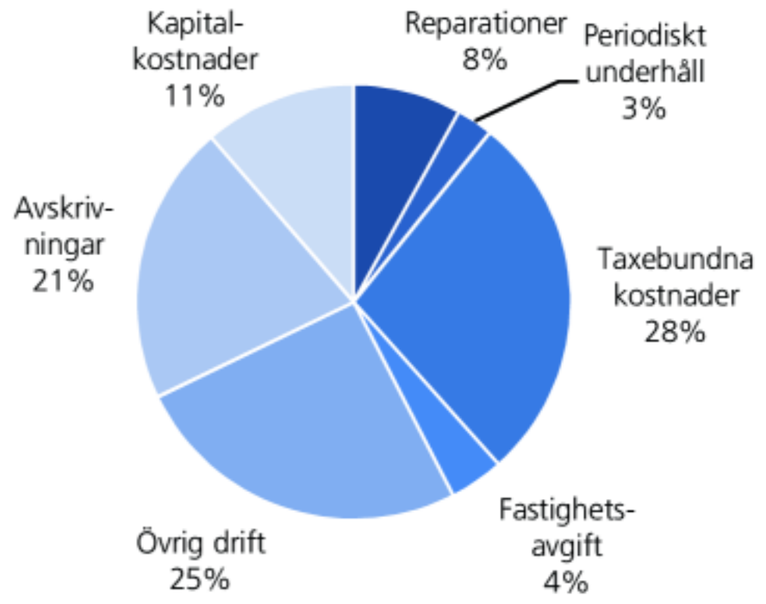
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 4 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**851 005**	**2 089 995**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 548 097	6 732 759
Finansiella intäkter	377	16 030
Minskning av lager	138 000	8 300
Minskning kortfristiga fordringar	157 055	0
	6 843 529	**6 757 089**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 046 697	4 769 876
Finansiella kostnader	686 374	880 657
Ökning av materiella anläggningstillgångar	760 628	1 364 562
Ökning av kortfristiga fordringar	0	233 726
Minskning av långfristiga skulder	316 515	348 020
Minskning av kortfristiga skulder	69 908	399 237
	5 880 122	**7 996 079**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 814 413**	**851 005**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**963 407**	**-1 238 990**

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi
Medlemsavgifterna inklusive garage-, parkeringsplatser och förråd höjdes med 4 procent den 1 januari 2015. Ökningarna motiverades med att föreningen måste fortsätta att amortera de lån som togs för att finansiera den genomförda stamrenoveringen, renovering av tvättstugor och finansiering av ett större markarbete med en ny trappa och plantering mellan de båda huskropparna under år 2015. Dessutom skulle en större vattenskada som inträffade i december 2014 komma att belasta budgeten för år 2015.

Avtal
Det gemensamma avtalet med Torpedbåten 1(TB1), Torpedbåten 2 (TB2) och Jagaren avseende snöröjning har förlängts med HSB. Även Familjehotellet har anslutit sig till avtalet.

Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning
Den 1 januari 2014 övertog företaget Storholmen Fastighetsservice den tekniska förvaltningen av föreningen. FSS Fastighetsservice AB har fortsatt förvalta våra förråds- parkerings- och garagekontrakt under året i samarbete med Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). SBC har fortsatt skött förvaltningen av föreningens ekonomi medan bokslutet reviderats av revisionsfirman BDO. Snöröjning och vinterunderhåll har skötts av HSB.

Portar och portlåssystem
Det elektroniska portlåssystemet som installerades i slutet av år 2013 har utökats med automatiska portöppnare på framsidan av huset. Tvättstugebokningen som införlivades i systemet så att man också kan boka tvättider via displayer utanför tvättstugorna har finslipats.

Hissar
Nya hissar installerades under år 2014 i port 40 och i port 42 av HissCraft. En renoverad hissmotor installerades i hissen, port 38. Emellertid fungerade hissarna i port 40 och 42 inte som de skulle och krävde en långvarig felsökning av den tyske tillverkaren. Mot slutet av år 2015 hittade man felet som kommer att åtgärdas under början av år 2016.

Tvättstugor
Tvättstugan i port 38 har renoverats. Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan, port 40 som också har snyggats upp. I samtliga tvättstugor har torklinor monterats.

Trapphus
Ny brandtrapphusbelysning har installerats i 42:an och kommer att installeras i övriga trapphus under 2016.

Miljörum
Miljörummet/grovsoprummet har försetts med flera nya containers, bl.a. för glasåtervinning, metallåtervinning samt plaståtervinning. Föreningen har också erbjudit medlemmar att delta i matåtervinning och låtit ställa upp särskilda, bruna soptunnor för detta ändamål. Påsar och kärl för matavfall har delats ut till alla medlemmar som anmält intresse att delta.

Vattenskador
En större vattenskada drabbade fyra lägenheter i port 40-42. Återställningen var tidsödande och kostnadskrävande. I slutet av år 2015 beslutade styrelsen att tillsammans med Storholmen åter låta utföra fuktmätningar i föreningens badrum och aviserade de medlemmar som har icke-renoverade badrum om kommande undersökning.

Styrelsearbetet
Styrelsen har under 2015 utgjorts av sju personer bestående av fem ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter. Styrelsen har genomfört 14 styrelsemöten. Bostadsrättsorganisationen Borätterna har förutom rådgivning till styrelsen ordnat olika utbildningstillfällen. Två personer har deltagit i introduktionskurs för nya styrelsemedlemmar. Styrelsens medlemmar har vidare ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året, vilket bl.a. innefattat hantering av e-post, telefonsamtal samt övrigt kontorsarbete, t.ex. överlåtelser av lägenheter, pantsättningar, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar och renoveringar samt hantering av uthyrning av lokal och övernattningsrum.

Andrahandsupplåtelser
12 lägenheter har upplåtits i andra hand.

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

Trädgård
Under sommaren har medlemmarna nyttjat trädgården för bl. a. grillning och övrig rekreation. Under hösten genomfördes den efterlängtade renoveringen av området mellan husen. En ny trappa med en liten viloavsats skapades och gräsytorna förnyades. Fyra belysningspollare har installerats utmed trappan. Asfalten mellan TB2 och TB1 har lagats. Stubbfräsning har skett efter de träd som fälldes tidigare.

Parkering
Under året har kön till föreningens parkeringsplatser kortats. Den gemensamma parkeringen som kräver P-tillstånd, men inte garanterar varje innehavare en plats alltid, har fungerat väl och sällan varit helt fullbelagd. Vi har även sett en viss omsättning av de enskilda garagen.

Öppna möten
Vid varje styrelsemöte har styrelsen gett alla medlemmar möjlighet att diskutera önskade frågeställningar. Mötestiderna ha annonserats på hemsidan och i medlemsinformationen i portarna. Föreningen har även inbjudit fyra föreningar i området TB1, TB2, TB3 och Jagaren till gemensamma diskussionsmöten ang. upphandlingar och övriga gemensamma ärenden. Som vanligt inbjöds medlemmarna till julglögg i lokalen.

Hemsida och medlemsinformation
På föreningens hemsida www.torpedbaten2.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna. Hemsidan har även använts av mäklare under året. Medlemsinformationen har uppdaterats varje månad under året i portar och på hemsidan.

Händelser efter året

- Nya förrådsutrymmen i källare.
- Ett större miljörum planeras i MC-garaget. MC flyttas till nedre stora garaget.
- Dörrförrådet avvecklas.
- Ny trapphusbelysning i portarna 36-40.
- Översyn av anslutning till kommunalt vatten utanför portarna 36-38.
- Ny cykelförvaring utomhus anläggs.
- Samarbetet mellan föreningarna i området fortsätter med planerad diskussion av återvinningsfrågor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelser under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 210 st
Tillkommande medlemmar: 30 st
Avgående medlemmar: 24 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 216 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	615	591	574	557
Hyror/m² hyresrättsyta	1 002	1 013	974	929
Lån/m² bostadsrättsyta	3 354	3 386	3 421	3 430
Elkostnad/m² totalyta	21	25	22	22
Värmekostnad/m² totalyta	94	89	90	69
Vattenkostnad/m² totalyta	18	15	21	14
Kapitalkostnader/m² totalyta	62	81	105	116
Soliditet (%)	12	10	11	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	564	-139	199	115
Nettoomsättning (tkr)	6 546	6 448	6 292	6 063

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 766 m² bostäder och 1 171 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	564 177
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-548 403
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 287
summa balanserat resultat	**-378 513**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	162 312
att i ny räkning överförs	**-216 201**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	6 546 212	6 448 234
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 885	284 525
Summa rörelseintäkter		**6 548 097**	**6 732 759**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 642 845	-4 353 534
Övriga externa kostnader	Not 4	-254 188	-269 249
Personalkostnader	Not 5	-149 664	-147 093
Avskrivningar	Not 6	-1 251 227	-1 237 222
Summa rörelsekostnader		**-5 297 923**	**-6 007 099**
RÖRELSERESULTAT		**1 250 174**	**725 660**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		377	16 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-686 374	-880 657
Summa finansiella poster		**-685 997**	**-864 627**
ÅRETS RESULTAT		**564 177**	**-138 967**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	36 635 392	37 122 267
Maskiner och inventarier	Not 8	241 430	245 154
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 876 822**	**37 367 421**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	5 000	5 000
		5 000	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**36 881 822**	**37 372 421**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE			
Lager		0	138 000
		0	**138 000**
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		31	4 398
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 829 574	871 758
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	200 878	347 974
Summa kortfristiga fordringar		**2 030 483**	**1 224 130**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 030 483**	**1 362 130**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 912 305**	**38 734 551**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 446 574	1 475 807
Summa bundet eget kapital		**4 979 194**	**5 008 427**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-942 689	-832 955
Årets resultat		564 177	-138 967
Summa fritt eget kapital		**-378 513**	**-971 922**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 600 681**	**4 036 505**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	6 433	0
Skulder till kreditinstitut	Not 15	32 781 624	33 104 572
Summa långfristiga skulder		**32 788 057**	**33 104 572**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	322 948	322 948
Leverantörsskulder		333 055	322 845
Övriga skulder		4 515	4 727
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	863 048	942 954
Summa kortfristiga skulder		**1 523 566**	**1 593 474**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 912 305**	**38 734 551**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	33 975 000	33 975 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	**2015**	**2014**
Yttertak	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	10/40 år	10/40 år
Stomkomplettering förening	10/50 år	10/50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	40 år	40 år
Fastighetsel inkl. svagström	20 år	20 år
Hissar	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	6 075 063	5 832 952
Hyror lokaler	180 406	182 350
Hyror garage moms	0	847
Hyror parkering	76 415	73 596
Hyror garage	180 568	171 270
Hyror förråd	3 300	3 300
Kabel-TV intäkter	0	134 460
Gemensamhetslokal	7 650	26 950
Parkering	22 691	22 450
Öresutjämning	120	59
	6 546 212	**6 448 234**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2015	2014
Försäkringsersättning	0	281 600
Övriga intäkter	1 885	2 925
	1 885	**284 525**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	167 722	174 193
Fastighetsskötsel beställning	117 181	69 711
Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 126	52 876
Fastighetsskötsel gård beställning	3 688	13 063
Snöröjning/sandning	76 954	45 619
Städning entreprenad	135 719	140 000
Städning enligt beställning	6 250	2 500
Mattvätt/Hyrmattor	12 625	9 996
Hissbesiktning	3 915	3 785
Myndighetstillsyn	2 480	2 000
Gemensamma utrymmen	2 253	0
Garage	1 250	3 887
Gård	5 943	26 873
Serviceavtal	59 356	52 633
Förbrukningsmateriel	7 847	4 851
Störningsjour och larm	5 314	5 118
	663 622	**607 104**
Reparationer		
Brf Lägenheter	10 207	0
Lokaler	0	2 791
Gemensamma utrymmen	0	2 413
Tvättstuga	11 787	37 073
Entré/trapphus	2 320	2 238
Lås	6 735	40 341
VVS	24 903	21 143
Värmeanläggning/undercentral	11 195	328 005
Ventilation	0	24 813
Elinstallationer	101 045	22 809
Hiss	9 394	28 386
Fönster	0	7 189
Balkonger/altaner	0	16 440
Mark/gård/utemiljö	7 045	123 590
Garage/parkering	0	2 415
Vattenskada	290 176	344 868
Övrigt	2 895	0
	477 702	**1 004 514**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	25 319
Tvättstuga	162 312	90 375
Värmeanläggning	0	307 826
	162 312	**423 520**
Taxebundna kostnader		
El	228 977	276 905
Värme	778 460	756 867
Olja	245 096	217 610
Vatten	200 238	167 173
Sophämtning/renhållning	166 103	138 173
Grovsopor	33 730	24 924
	1 652 604	**1 581 652**

Not 3 FORTSÄTTNING	**2015**	**2014**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	143 841	136 991
Kabel-TV	121 986	180 081
Bredband	185 178	188 492
	451 005	**505 564**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**235 600**	**231 180**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 642 845**	**4 353 534**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2015**	**2014**
Medlemsinformation	245	0
Tele- och datakommunikation	1 118	1 316
Inkassering avgift/hyra	6 575	7 800
Hyresförluster	4	165
Revisionsarvode extern revisor	18 835	13 204
Föreningskostnader	464	2 233
Fritids- och trivselkostnader	7 011	5 146
Förvaltningsarvode	171 810	167 452
Förvaltningsarvoden övriga	4 875	750
Administration	12 357	15 452
Korttidsinventarier	13 174	508
Konsultarvode	0	46 363
Bostadsrätterna Sverige Ek För	17 720	8 860
	254 188	**269 249**

Not 5 PERSONALKOSTNADER	**2015**	**2014**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	123 557	117 533
Sociala kostnader	26 107	29 560
	149 664	**147 093**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2015**	**2014**
Yttertak	412 663	412 663
Fönster/dörrar och portar	18 031	10 428
Stomkomplettering förening	3 557	21 702
Stamledningar VA	348 557	348 557
Värmesystem	311 560	311 560
Luftbehandlingssystem	15 653	15 653
Fastighetsel inkl. svagström	41 321	37 877
Hissar	41 100	28 354
Utemiljö allmänt	24 499	21 001
Inventarier	34 287	29 427
	1 251 227	**1 237 222**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	55 784 597	53 608 915
Omföring inventarier	0	-198 291
Nyanskaffningar	730 065	2 237 973
Utgående anskaffningsvärde	**56 514 662**	**55 784 597**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 662 329	-17 499 480
Omföring inventarier	0	44 946
Årets avskrivningar enligt plan	-1 216 941	-1 207 795
Utgående avskrivning enligt plan	**-19 879 270**	**-18 662 329**
Planenligt restvärde vid årets slut	**36 635 392**	**37 122 267**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 283 000	76 283 000
Taxeringsvärde mark	55 146 000	55 146 000
	131 429 000	**131 429 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	2 429 000	2 429 000
	131 429 000	**131 429 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	322 491	39 525
Omföring	0	198 291
Nyanskaffningar	30 563	84 675
Utgående anskaffningsvärde	**353 054**	**322 491**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-77 337	-2 964
Omföring	0	-44 946
Årets avskrivningar enligt plan	-34 287	-29 427
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-111 624**	**-77 337**
Redovisat restvärde vid årets slut	**241 430**	**245 154**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	533	312
Skattefordran	14 628	19 048
Klientmedel hos SBC	1 814 413	839 338
Placeringskonto hos SBC	0	11 667
Inkasso	0	1 393
	1 829 574	**871 758**

Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	155 348	11 984
Kabel-TV	30 489	30 489
Bostadsrätterna	0	8 860
Bredband	15 041	15 041
Upplupna intäkter försäkringsersättning	0	281 600
	200 878	**347 974**

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	901 188	0	0	901 188
Upplåtelseavgifter	2 631 432	0	0	2 631 432
Fond för yttre underhåll	1 446 574	394 287	-423 520	1 475 807
S:a bundet eget kapital	**4 979 194**	**394 287**	**-423 520**	**5 008 427**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-942 689	-394 287	284 553	-832 955
Årets resultat	564 177	564 177	138 967	-138 967
S:a ansamlad förlust	**-378 513**	**169 890**	**423 520**	**-971 922**
S:a eget kapital	**4 600 681**	**564 177**	**0**	**4 036 505**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 475 807	1 280 587
Reservering enligt stadgar	394 287	394 287
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-423 520	-199 067
Vid årets slut	**1 446 574**	**1 475 807**

Not 14 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kredit	500 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	6 433	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	3 286 291	3 286 291	2016-01-22
Handelsbanken	1,220 %	4 500 000	4 500 000	2019-09-01
Handelsbanken	1,620 %	6 586 000	6 586 000	2016-09-01
Handelsbanken	2,210 %	9 123 281	9 446 229	2016-03-01
Handelsbanken	1,520 %	700 000	700 000	2017-12-01
Handelsbanken	1,570 %	5 409 000	5 409 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,060 %	3 500 000	3 500 000	2018-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		**33 104 572**	**33 427 520**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-322 948	-322 948	
		32 781 624	**33 104 572**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 489 832 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 160
Städning entreprenad	0	15 625
El	17 431	62 795
Värme	83 539	87 031
Sophämtning	7 999	0
Extern revisor	18 500	18 000
Arvoden	121 557	111 400
Sociala avgifter	26 108	28 527
Ränta	57 537	73 475
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	4 431
Förutbetalda avgifter och hyror	530 377	536 510
	863 048	**942 954**

Styrelsens underskrifter

TÄBY den / 2016

Åsa Helene Bäärnhielm
Ledamot

Philip Sebastian Lindner
~~Ledamot~~ SUPPLEANT

Mona Margareta Lindqvist
Ledamot

Annika Elisabet Neumüller Puide
Ledamot

Hans Göran Wängelin
Ledamot

NILS GÖRAN SCAVLEVS
LEDAMOT.

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016

Ove Olsson
Extern revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2
Org.nr. 716000-0910

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

allabrf.se

BDO

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2016

Ove Olsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 251 064	6 075 063	6 069 000
Hyror lokaler	183 000	180 406	183 000
Hyror parkering	71 508	76 415	78 000
Hyror garage	168 264	180 568	187 000
Hyror förråd	3 300	3 300	3 000
Gemensamhetslokal	8 052	7 650	30 000
Parkering	23 000	22 691	22 000
Öresutjämning	0	120	0
Övriga intäkter	0	1 885	0
	6 708 188	**6 548 097**	**6 572 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-160 000	-167 722	-160 000
Fastighetsskötsel beställning	-60 000	-117 181	-68 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-56 500	-55 126	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-3 688	-15 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-76 954	-100 000
Städning entreprenad	-143 000	-135 719	-139 000
Städning enligt beställning	-5 000	-6 250	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 500	-12 625	-8 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 915	-4 000
Myndighetstillsyn	-2 500	-2 480	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 253	0
Garage	-1 000	-1 250	0
Gård	-1 000	-5 943	0
Serviceavtal	-60 000	-59 356	-37 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-7 847	-5 000
Störningsjour och larm	-5 000	-5 314	0
	-628 500	**-663 622**	**-593 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	0
Brf Lägenheter	0	-10 207	0
Tvättstuga	0	-11 787	0
Entré/trapphus	0	-2 320	0
Lås	0	-6 735	0
VVS	0	-24 903	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 195	0
Elinstallationer	0	-101 045	0
Hiss	0	-9 394	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 045	0
Vattenskada	0	-290 176	0
Övrigt	0	-2 895	-600 000
	-500 000	**-477 702**	**-600 000**
Periodiskt underhåll			
Lokaler	-400 000	0	0
Tvättstuga	0	-162 312	-80 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-300 000
	-400 000	**-162 312**	**-380 000**

Taxebundna kostnader			
El	-280 000	-228 977	-224 000
Värme	-763 000	-778 460	-750 000
Olja	-270 000	-245 096	-270 000
Vatten	-232 000	-200 238	-180 000
Sophämtning/renhållning	-181 000	-166 103	-140 000
Grovsopor	-25 000	-33 730	-40 000
	-1 751 000	**-1 652 604**	**-1 604 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-170 000	-143 841	-150 000
Kabel-TV	-124 500	-121 986	-122 000
Bredband	-188 000	-185 178	-184 000
	-482 500	**-451 005**	**-456 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-240 000	-235 600	-235 000
	-240 000	**-235 600**	**-235 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-245	0
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 118	-1 000
Inkassering avgift/hyra	-8 000	-6 575	-15 000
Hyresförluster	0	-4	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 835	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-464	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-7 011	0
Förvaltningsarvode	-175 000	-171 810	-175 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 875	0
Administration	-16 000	-12 357	-16 000
Korttidsinventarier	0	-13 174	0
Konsultarvode	-10 000	0	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-17 720	-10 000
	-251 500	**-254 188**	**-255 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-140 000	-123 557	-140 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-26 107	-41 000
	-181 000	**-149 664**	**-181 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Yttertak	-412 700	-412 663	0
Fönster/dörrar och portar	-21 400	-18 031	0
Stomkomplettering förening	-3 500	-3 557	0
Stamledningar VA	-348 600	-348 557	0
Värmesystem	-311 600	-311 560	0
Luftbehandlingssystem	-15 600	-15 653	0
Förbättringar	0	0	-1 198 643
Fastighetsel inkl. svagström	-41 300	-41 321	0
Hissar	-41 100	-41 100	0
Markanläggning	0	0	-21 000
Utemiljö allmänt	-42 000	-24 499	0
Inventarier	-35 300	-34 287	0
	-1 273 100	**-1 251 227**	**-1 219 643**

SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-5 707 600**	**-5 297 923**	**-5 523 643**
RÖRELSERESULTAT	**1 000 588**	**1 250 174**	**1 048 357**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	-11 509	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	156	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	221	0
Låneräntor	-550 000	-669 682	-854 000
Ränta checkräkning	-10 000	-5 183	-10 000
	-560 000	**-685 997**	**-864 000**
RESULTAT	**440 588**	**564 177**	**184 357**