allabrf.se

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten

716000-0902

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-10
Upplysningar till resultaträkningen	10-11
Upplysningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Täby, Stockholms län.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2016-04-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Torpedbåten bebyggdes 1958/59 av Samuelsson & Bonnier och är belägen i Täby kommun.
På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 173 lägenheter och 7 lokaler.
Dessutom finns 20 garage och 72 p-platser med eluttag samt 27 p-platser utan eluttag.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 14 618 kvm Total lokalyta: 277 kvm

Föreningens hemsida är torpedbaten.bostadsratterna.se

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-12 bestått av:

Ordinarie	Mikael Andersson	Ordf. t.o.m. 2016-10-03
	Claes von Scheele	Kassör
	Agneta Halléhn	Ordf. från 2016-10-04
	Ingemar Tesch	Ledamot
	Karin Ekstav Westin	Sekreterare
	Jörgen Joshed	Ledamot från 2016-10-04
Suppleant	Jörgen Joshed	T.o.m. 2016-10-03

Revisorer

Ordinarie	Mats Blomgren	ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers
Suppleant	Inger Lundholm	ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers
Valberedning	Otto Gröntoft Caroline Giertz Thomas Eriksson	

Medlemsinformation

Fastighetens tekniska status
Energideklarationen har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-11-23. En godkänd OVK besiktning har skett 2015-08-11. Nästa OVK skall göras 2018-08-11.

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 23 (22) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 (9) st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 245 (244) medlemmar.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Roslagens Energi & Driftteknik AB.
Fastighetsskötsel och teknisk administrativ förvaltning har utförts av Roslagens Energi & Driftteknik AB.
Markskötsel har utförts av HSB Stockholm.
Städning har utförts av Jägerholm Margarita extra städ AB.
Snöröjning har utförts av HSB Stockholm.
Hisservice har utförts av Otis AB.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvättstugorna
Under året har ett elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna införts. Detta innebär att man kan boka/avboka via bokningspanel, mobilen eller dator.

Lås
Efter stämmobeslut har arbetet med byte av låssystem i husen påbörjats. Vi genomför en total uppgradering av både det yttre och det inre skyddet och arbetet kommer att pågå under en bit in i 2017.

Parkering
Utbyggnaden av parkeringen bakom huset 30-34 har genomförts och därmed har föreningen fått ytterligare 13 st p-platser på baksidan. Vidare har de tidigare fria p-platserna som krävt p-tillstånd, totalt 14 st, omvandlats till personliga p-platser att hyra. I samband med detta kunde vi dessutom frigöra ytterligare en p-plats genom att ta bort en rabatt/plantering, vilket resulterat i totalt 28 st nya personliga p-platser. Vi har i och med denna utbyggnad så gott som eliminerat kön för parkeringsplats.

Samarbete med grannföreningarna
Samarbetet mellan föreningarna i området har fortsatt för att utbyte erfarenheter. Vi har tex upphandlat gemensam snöröjning sedan ett par år.

Ekonomi

Resultaträkning

Intäkter
Någon justering av avgifterna till föreningen har inte skett under året då föreningen har en god kostnadskontroll och ett positivt kassaflöde. Föreningen har de 4 sista åren visat vinst.

Underhållskostnader
Under året har två torktumlare bytts i tvättstugorna. Underhåll har även skett av tak och ventilation. Under hösten påbörjades arbetet med byte av fastigheternas lås som kommer att slutföras under 1:a kvartalet. En del av denna kostnad har tagits under 2016.

Driftskostnader
Under året har driftskostnaderna totalt ökat med 3 %, enligt specifikation i not 4. Vissa driftskostnader har dock ökat mer under året. Bland annat för el avseende uppvärmning av fastigheterna. Detta på grund av höjda elpriser mot slutet av året. Även kostnaden för sophämtning har ökat markant.

Avskrivningar
Under året har inga större investeringar skett. Detta gör att avskrivningarna ligger på en lägre nivå då en del investeringar gjorda under tidigare nu är färdigavskrivna. Avskrivningar av de nya parkeringsplatserna kommer att ske från och med 2017.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan årets resultat och yttre reparationsfonden.

Övrigt
Enligt stämmobeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift tas ut med 60 kronor vid sen betalning.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2016	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning	8 521	8 524	8 508	8 348
Resultat efter finansiella poster	2 018	634	1 416	481
Soliditet, %	27,0	23,4	22,0	17,4
Kassalikviditet (%)	107,2	98,9	74,0	150,7
Reservering yttre reparationsfond(kkr)	585	585	585	585
Saldo yttre reparationsfond (kkr)	1 381	1 913	1 673	1 088
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	525	525	528	528
Lån kr/kvm yta	1 871	1 951	2 100	2 368

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Övr bundet eget kapital**	**Yttre rep fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	5 738 805	756 230	1 913 462	755 596	633 830
Disposition av f.g. års resultat			585 087	48 743	-633 830
lanspråkt. av yt. rep.			-1 117 911	1 117 911	
Årets resultat					2 018 446
Belopp vid årets utgång	**5 738 805**	**756 230**	**1 380 638**	**1 922 250**	**2 018 446**

Avsättning till yttre reparationsfonden har skett med 585 087 kronor enligt föreningens stadgar.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 922 250
årets resultat	2 018 446
Totalt	**3 940 696**
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	585 087
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-456 337
i ny räkning överföres	3 811 946
Summa	**3 940 696**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	*2*		
Nettoomsättning		8 520 703	8 524 526
Övriga rörelseintäkter		107 614	79 539
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 628 317	8 604 065
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*3,4*	-4 410 469	-5 093 593
Förvaltnings och övriga externa kostnader	*5*	-168 264	-535 070
Personalkostnader	*6*	-301 896	-303 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 382 392	-1 513 881
Övriga rörelsekostnader		-	1
Summa rörelsekostnader		-6 263 021	-7 445 822
Rörelseresultat		2 365 296	1 158 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		499	8 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 349	-532 470
Summa finansiella poster		-346 850	-524 413
Resultat efter finansiella poster		2 018 446	633 830
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		2 018 446	633 830
Skatter			
Årets resultat	*7*	2 018 446	633 830

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	36 878 496	38 026 377
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*9*	132 650	316 867
Inventarier, verktyg och installationer	*9*	271 903	37 350
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*8*	1 541 613	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 824 662	38 380 594
Summa anläggningstillgångar		38 824 662	38 380 594
Omsättningstillgångar			
Bränslelager			
Bränslelager		23 620	30 000
Summa varulager		23 620	30 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 688	17 908
Övriga fordringar	*10*	2 297 433	1 437 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 280	430 105
Summa kortfristiga fordringar		2 460 401	1 885 954
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 501 553	1 500 002
Summa kassa och bank		2 501 553	1 500 002
Summa omsättningstillgångar		4 985 574	3 415 956
SUMMA TILLGÅNGAR		43 810 236	41 796 550

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 738 805	5 738 805
Upplåtelseavgifter		666 111	666 111
Reservfond		90 119	90 119
Yttre reparationsfond		1 380 638	1 913 462
Summa bundet eget kapital		7 875 673	8 408 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 922 250	755 596
Årets resultat		2 018 446	633 830
Summa fritt eget kapital		3 940 696	1 389 426
Summa eget kapital		11 816 369	9 797 923
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-	1
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	27 351 916	28 518 776
Övriga skulder		17 400	17 400
Summa långfristiga skulder		27 369 316	28 536 177
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		875 145	1 166 860
Leverantörsskulder		2 674 318	890 880
Skatteskulder		20 197	19 567
Övriga skulder	*12*	129 228	124 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	925 663	1 260 774
Summa kortfristiga skulder		4 624 551	3 462 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 810 236	41 796 550

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 018 446	633 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 382 392	1 513 881
	3 400 838	2 147 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 400 838**	**2 147 711**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	6 380	98 000
Klientmedel förändring	1 159 565	-320 094
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-574 448	-263 717
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 162 101	1 153 189
	1 753 598	667 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 154 436**	**2 815 089**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-284 847	-41 500
Pågående nyanläggning	-1 541 613	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 826 460**	**-41 500**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	-31
Amortering av låneskulder	-1 166 860	-1 599 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 166 860**	**-1 599 598**
Årets kassaflöde	**2 161 116**	**1 173 991**
Kassa och bank	**2 500 002**	**1 500 002**
Klientmedelskonto	**2 297 435**	**1 137 871**
Likvida medel vid årets slut	**4 797 437**	**2 637 872**

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter
Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1268 kronor per bostadslägenhet, dock 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 22 %.

Föreningens fond för planenligt 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:

	Avskriven
Byggnader	
Om- och tillbyggnader före 2015	10-50 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet(%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	*2015*
Hyresintäkter lokaler	118 983	132 594
Hyresintäkter garage och p-plats	283 552	283 550
Hyresintäkter övriga	134 196	153 923
Årsavgifter bostäder	7 671 752	7 669 398
Kabel-TV / Internet	318 958	321 787
Debiterade avgifter	12 162	2 774
Övriga ersättningar och intäkter	2 522	5 574
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	44 342	34 465
Försäkringsersättning	41 850	
	8 628 317	**8 604 065**

Föräkringsersättning avser Rättsskydd i samband med tidigare tvist.

Not 3 Underhållskostnader

	2016	*2015*
Löpande reparationer	545 203	673 556
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	456 337	1 086 661
	1 001 540	**1 760 217**

Not 4 Driftkostnader

	2016	*2015*
Fastighetsskötsel / Städning entrerprenad	263 530	288 113
Besiktning / Serviceavtal	31 777	98 112
Yttre skötsel / Snöröjning	211 859	319 578
Fastighetsel	237 819	226 511
Uppvärmning	892 975	796 291
Vatten	301 109	284 665
Sophämtning	272 521	246 485
Fastighetsförsäkring	198 597	187 820
Självrisk / Reparation försäkringsskador	15 812	2 419
Kabel.TV / Internet	330 654	325 666
Arvode teknisk förvaltning	409 904	322 397
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	242 372	235 319
	3 408 929	**3 333 376**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	*2015*
Administration, kontor och övrigt	29 513	87 487
Revisionsarvode	39 843	25 000
Förvaltningsarvode	73 380	300 888
Övriga externa tjänster /kostnader	20 228	112 949
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 300	8 746
	168 264	**535 070**

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016	*2015*
Styrelsearvoden	216 250	215 000
Löner övriga	27 000	36 000
Bilersättningar skattefria	-	210
Sociala kostnader	58 646	52 069
	301 896	**303 279**

Not 7 Analys av årets resultat

	2016	*2015*
Årets resultat	2 018 446	633 830
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-585 087	-585 087
Förslag till ianspråkstagande yttre reparationsfond	456 338	1 117 911
	1 889 697	**1 166 654**

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående anskaffningsvärden:	60 115 189	60 115 189
Markanläggningar	2 080 971	2 080 971
	62 196 160	**62 196 160**
Ingående avskrivningar :	-27 111 543	-25 948 063
Årets avskrivningar	-1 147 881	-1 163 480
	-28 259 424	**-27 111 543**
Redovisat värde vid årets slut	**33 936 736**	**35 084 617**
Taxeringsvärde byggnader:	118 638 000	114 234 000
Taxeringsvärde mark:	92 113 000	80 795 000
	210 751 000	**195 029 000**
Bokfört värde byggnader	33 936 736	35 084 617
Bokfört värde mark	2 941 760	2 941 760
Pågående nyanläggning p-platser	1 541 613	
	38 420 109	**38 026 377**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 616 948	7 666 323
-Nyanskaffningar	284 847	41 500
-Avyttringar och utrangeringar		-90 875
Vid årets slut	7 901 795	7 616 948
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 262 731	-7 003 205
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		90 875
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-234 511	-350 401
Vid årets slut	-7 497 242	-7 262 731
Redovisat värde vid årets slut	**404 553**	**354 217**

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	*2015-12-31*
Avräkning skattekonto	-2	300 071
Avräkningskonto Roslagens Energi och Driftteknik AB	2 297 435	1 137 870
	2 297 433	**1 437 941**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långivare	**Räntesats %**	**Datum ränteändring**	**Lånebelopp 2016-12-31**	**Lånebelopp 2015-12-31**
Stadshypotek AB	1,00	2019-06-30	10 524 747	10 632 415
Stadshypotek AB	1,15	2018-06-30	10 632 410	10 740 082
Stadshypotek AB	0,90	2017-06-30	7 361 619	8 313 139
			28 518 776	**29 685 636**
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 166 860	-1 166 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 684 476 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	*2015-12-31*
Källskatter	72 054	72 300
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	57 174	52 069
	129 228	**124 369**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förutaviserade hyror och avgifter	691 936	655 770
Upplupna uppvärmningskostnader	114 530	86 902
Upplupna elavgifter	26 834	23 705
Upplupna renhållningsavgifter	6 807	7 108
Upplupna reparationer och underhåll	55 557	457 289
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	925 664	**1 260 774**

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	43 300 000	43 300 000
Summa ställda säkerheter	**43 300 000**	**43 300 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 15 Planer för kommande verksamhetsår

Lås
Fortsättning av projektet lås byte, beräknas vara klart Q1.

Fasad/grund
Grunden behöver renoveras och målas om.

Grovsopsrummet
Ommålning samt nya skyltar.

Målning balkonger
Målning runt fönstren på balkongerna Eskadervägen 30-34.

Underskrifter

Täby den 2017-03-26

Agneta Halléhn

Claes von Schéele

Ingemar Tesch

Jörgen Joshed

Karin Ekstav Westin

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2017

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor