



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	Sammanställande
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.

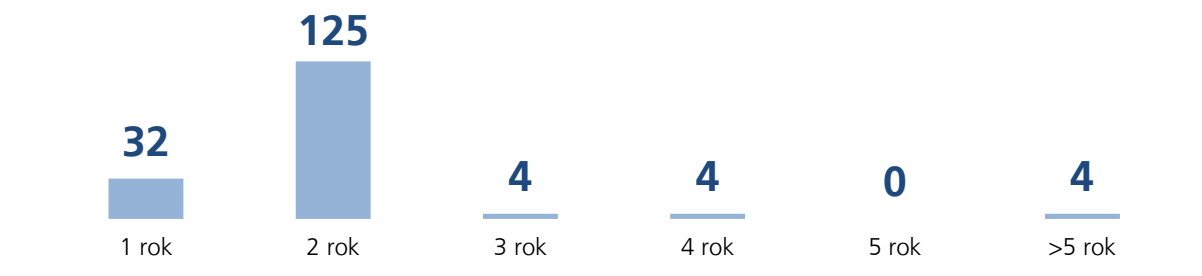
Värdeåret är 1960.

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 m ²	2016-03-31
Affärsverksamhet	60 m ²	2017-06-30
Affärsverksamhet	60 m ²	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 vilavsats 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 fläktssystem	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

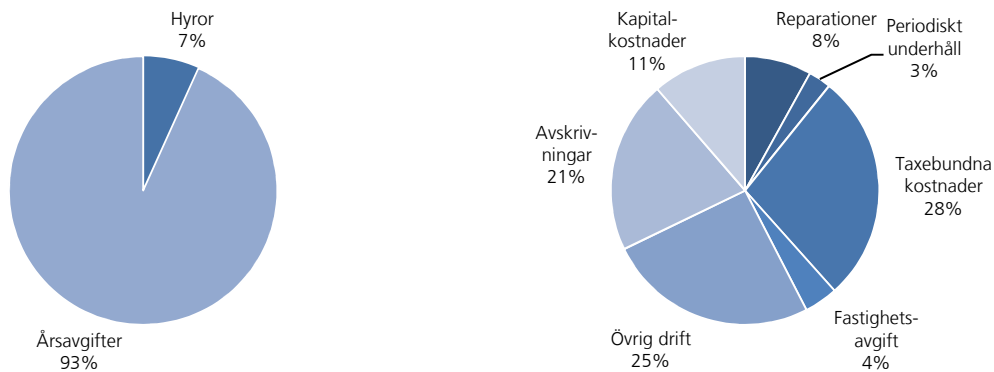
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 3 %.

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 stamreningen, 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 tvätttider 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. överlåtelse 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 efterlängtda renoveringen av området mellan husen. En ny trappa med en liten vilaoavsats skapades och gräsytorerna 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
Överlåtelse 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/m ² bostadsrättsyta	615	591	574	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 002	1 013	974	929
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 354	3 386	3 421	3 430
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	94	89	90	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	21	14
Kapitalkostnader/m ² 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 ianspråk tas
att i ny räkning överförs

162 312
-216 201

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

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

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
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
	Hysesförluster	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
	Akkumulerade 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
	Akkumulerade 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
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	322 491	39 525
	Omföring	0	198 291
	Nyanskaffningar	30 563	84 675
	Utgående anskaffningsvärde	353 054	322 491
	Akkumulerade 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			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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
	lanspråktagande 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

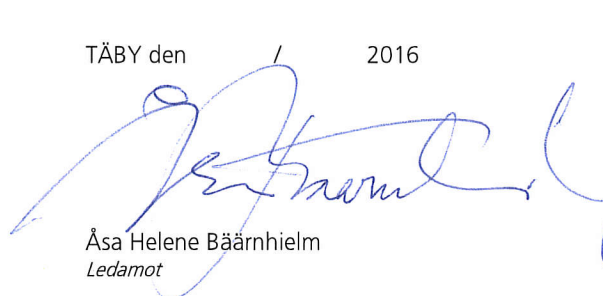
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	3 286 291	3 286 291	2016-01-22
Handelsbanken	1,220 %	4 500 000	4 500 000	2019-09-01
Handelsbanken	1,620 %	6 586 000	6 586 000	2016-09-01
Handelsbanken	2,210 %	9 123 281	9 446 229	2016-03-01
Handelsbanken	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 1 2016

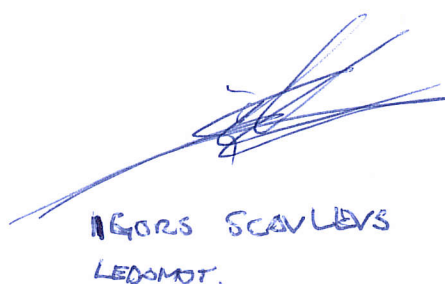

Åsa Helene Bäärnhielm
Ledamot


Philip Sebastian Lindner
Ledamot SUPPLEANT.

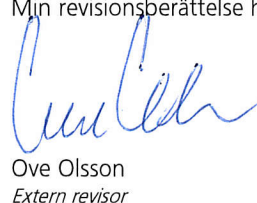

Mona Margareta Lindqvist
Ledamot


Annika Elisabet Neumüller Puide
Ledamot


Hans Göran Wängelin
Ledamot


GÖRS SCAVLERS
LEDAMOT.

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016


Ove Olsson
Extern revisor

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.

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.

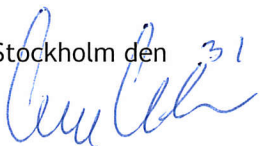
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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
Hysesförluster	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