



Kallelse till föreningsstämma

Datum: Torsdag den 23 april 2009
Tidpunkt: Kl. 19.00
Lokal: Ångarens samlingslokal

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Fastställande av budget 2009
15. Fråga om styrelsens behörighet att som beslutande organ för ianspråktagande och reservering av yttre reparationsfondens medel
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 § i stadgarna.
- 19.1 Val av teknik i stamreoveringsutförande - presentation av projektledare Stefan Eurén, AdEx Fastighetsutveckling AB
- 19.2 Fråga om medlemmarnas accept att ge styrelsen behörighet att utreda stamreoveringsfrågan vidare.
- 19.3 Motion från medlem
20. Stämmans avslutande

Stockholm den 1 April 2009

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORPEDBÅTEN 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

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 1993-03-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa via ADE försäkring, där skadedjursförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar ingår.

Byggnadens uppvärmning sker, dels genom återvinning av energi i ventilationsluft med hjälp av värmepumpar, dels med bergvärmepump, dels genom oljeförbränning under den kalla årstiden.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus med 11 våningar. (KS, SV; BV; 1-7 takvåning). Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10839 kvadratmeter, varav 9774 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1065 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 167 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
32	125	4	4	0	4

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Pensionärsföreningen Jarlabanke	60,00	2008-09-30
Kalaskompaniet AB	59,50	2008-11-30
Pepa Jönsson	60,00	2010-03-31

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2012. Underhållsplanen uppdaterades 2008-09-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte		Tidigast om 4-5 år.
Omputsning av fasad	2003 - 2004	
Omläggning av tak	2003 - 2004	
Renovering av balkonger	2003 - 2004	
Bergvärme	2008 - 2008	
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - FSS

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 169 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peder Westerlund	Ordförande
Hanne Warnander	Ledamot
Margareta Rydin	Ledamot
Åsa Bäärnhjelm	Ledamot
Roland Lindholm	Ledamot
Monica Lewin	Suppleant
Petter Blomberg	Suppleant
Anna Lavö	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peder Westerlund
Hanne Warnander
Margareta Rydin
Åsa Bäärnielm
Roland Lindholm
Monica Lewin
Petter Blomberg
Anna Lavö

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ove Olsson BDO Nordic Stockholm AB Ordinarie Extern

Valberedning

Karolina Stenqvist Sammankallande
Erik Källström

Stämmor

Ordinarie 2008-03-26

Föreningens händelser under året

Värmesystemet

På stämman i mars fick styrelsen i uppdrag att genomföra bergvärmeprojektet, som syftar till att väsentligt minska energikostnaderna och att minska föroreningar från olja. Värmesystemet består av flera delar: frånluftsfläktar, som drar luft ur ventilationssystemet, köldbärarledningar med värmebatteri före frånluftsfläktarna samt värmepumpar, som överför värme från köldmedia till varmvatten och värmeradiatorer. Efter installation av ny värmepump tillför oljepannan värme endast när yttertemperaturen är mycket låg.

Hösten 2008 påbörjades arbetet med att installera en bergvärmepump. 9 stycken 310 meter djupa borrhål på fastighetens västra sida. Januari 2009 kompletterades med ytterligare 1 hål, 170 meter djupt. Bergvärmepumpen är i full drift sedan sista veckan i november. Bergvärmepumpen tillsammans med redan befintligt system klarar stor del uppvärmningen av tappvatten respektive radiatorvatten. När yttertemperaturen sjunker kompletteras systemet med oljeeldning. Installationen av bergvärmepumpen ger en kalkylerad besparing om 250-300 tkr per år och investeringen skrivs av på 20 år. Den totala kostnaden slutade på 3,5 mkr varav större delen finansierades med egna pengar.

Stamreovering

Frågan om, hur och när en stamreovering kommer att ske är aktuell. Frågor kommer också då och då från medlemmar som vill/måste renovera sina badrum. Det finns ett antal lösningar på hur reoveringen skall genomföras och vi är idag inte helt klara med vilken metod som vi kommer att rekommendera. Det går därför inte att garantera att reoveringar som görs fram till en stamreovering kan hållas intakta.

Vi lät redan 2005 Avloppsteknik besiktiga och mäta godstjockleken på våra stammar. Detta för att klarlägga hur pass aktuellt det är att börja planera för en stamreovering. Den bedömning vi gör är att det inte är aktuellt inom de närmsta 4-5 åren.

För att skaffa oss ett bra beslutsunderlag har vi under året träffat ett flertal företag som representerar skilda typer av stamreoveringar. Med detta som bakgrund har vi i budgeten reserverat pengar för att anlita en extern projektansvarig. Det är väsentligt att vi mer konkret utvärderar när i tid vi skall genomföra stamreoveringen samtidigt som vi snarast måste besluta om vilka metoder som skall användas.

Våtrumsbesiktning

Under året har vi genomfört fuktmätningar för att klargöra och förebygga vilka risker som föreligger för vattenskador. Föreningens självrisk för en vattenskada 2009 är 80 tkr. Under våren 2009 kommer vi att slutföra fuktmätningen hos resterande medlemmar. I stadgarna framgår att medlem i föreningen ansvarar för att både golvbrunn och tätskikt är intakta. Husen byggdes för 50 år sedan med dåtidens teknik. Risken är stor att våtutrymmen som inte reoverats med moderna tätskikt kan få betydande fuktskador. I de fall vi uppmätt ett för högt fuktvärde har medlemmen informerats om detta och ålagts vidtagna åtgärder.

Myndighetskrav Energideklaration

Myndigheterna har ålagt bostadsrättsföreningar att genomföra en energideklaration för att undersöka hur fastighetens energiförbrukning ser ut. Energideklarationen genomfördes våren 2008 med gott resultat. Mer om resultatet går att läsa på hemsidan alternativt i respektive uppgång.

PCB mätning

Myndigheterna har ålagt bostadsrättsföreningar att genomföra en PCB mätning (Polyklorerade bifenyler) för att undersöka om detta ämne finns i fogmassor, främst i golv och tätningar. Vi genomförde mätning under försommaren 2008 och kunde då konstatera att det inte hittades några spår av detta ämne.

Ventilationssystemet

Bostadsrättsföreningar måste uppfylla högt ställda krav på ventilation i lägenheterna, vilket enligt OVK regler (Obligatorisk Ventilations Kontroll) skall utföras av auktoriserad inspektör med 10 års mellan rum och rapporteras sedan till kommunens miljökontor.

Nästa OVK besiktning skall äga rum under första kvartalet 2009. För att klara detta utan anmärkningar har vi successivt sedan 2007 genomfört arbetet med tätning av ventilationskanaler. Innan kontrollen genomförs måste vi försäkra oss om att samtliga till- och frånluftsdon i respektive lägenhet är korrekt inställda. Denna för kontroll kommer att äga rum under första kvartalet 2009.

Parkeringsstillstånd

För att komma till rätta med parkeringsproblemet har parkeringstillstånd införts för föreningens fria platser. Alla medlemmar och hyresgäster har möjlighet att köpa ett parkeringstillstånd och de som varken har egen parkeringsplats eller garage kan köpa två. Problemen har minskat avsevärt och parkeringstillstånd kommer att krävas även under 2009.

Underhållsplan

Underhållsplanen har uppdaterats per september 2008.

Kraftig höjning av el-priserna

Elpriserna har under året ökat kraftigare än vi kunde förutspå sedan hösten 2007 då vi lade budget för 2008. Trots ökningen har vi lyckats klara detta inom budgeterade ramar.

Öppet hus

Inför varje styrelsemöte har vi gett medlemmar möjlighet att diskutera önskade frågeställningar med styrelsen. Till vår glädje har många medlemmar utnyttjat denna möjlighet.

Hemsida

En hemsida www.torpedbaten2.se har upprättats. Där finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler mm och aktuella projekt och händelser.

Trädgård

Föreningens grönytor och planteringar har under året skötts av Pius Zibung. På framsidan har längs parkeringsplatserna planterats sex magnolior samt buskage i form av spirea och ölandstok. Även häcken mot gångvägen mellan föreningarna TB1 och TB2 har fått ny plantering i form av marktäckande perenner. Mellan husen har planterats en ny rabatt bestående av diverse buskar i olika färger och blom. Planeringen att rensa upp framsidan vid porten 42 samt ta bort staketen runt gamla lekplatsen utanför 40 har dessvärre inte åtgärdats. Inför 2009 planeras renovering av lilla trädgården i form av nytt buskage och perennplantering samt renovering av gamla växter. Idén om en ny trevlig sitt- och kanske grillhörna finns i åtanke. Stora rabatten vid entrén finns i åtanke att utformas annorlunda under 2010. Utformning av en trädgårdsgrupp kommer att initieras under 2009.

Övriga extra ordinära kostnader

Föreningen har under året drabbats av kostnader för vattensador som hänförs till både 2007 och 2008 vilket inverkat negativt på resultatet med 200 tkr.

Planerade underhållsarbeten

En av de fyra värmepumparna i det gamla värmeåtervinningssystemet havererade i början av vintern. Styrelsen avser att besluta om utbyte efter OVK-besiktningen, då vi har kunskap om hur mycket ytterligare energi som kan utvinnas.

Vi engagerar en projektledare med syfte att fastställa när och på vilket sätt vi skall genomföra den framtida oundvikliga stamrenoveringen. När arbetet är slutfört kommer detta presenteras för medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med 3% per 1 jan 2009.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	505	505	493	477
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 940	2 247	2 247	2 259
Elkostnad/kvm totalyta	19	5	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	107	111	63	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	24	24

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel årets resultat

	-47 725
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	-954 729
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-232 050
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgarna	181 079
	<hr/>
	-1 053 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

-1 053 425

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 347 636	5 357 614
Övriga rörelseintäkter		<u>200 775</u>	<u>133 742</u>
		5 548 411	5 491 356
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-509 692	-426 410
Reparationer		-557 271	-393 733
Periodiskt underhåll		-181 079	-77 400
Taxebundna kostnader		-1 750 394	-1 611 238
Övriga driftkostnader		-257 314	-264 150
Fastighetsskatt		-245 100	-246 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-311 767	-458 758
Personalkostnader		-127 439	-128 355
Avskrivningar		<u>-934 444</u>	<u>-934 394</u>
		-4 874 500	-4 541 137
RÖRELSERESULTAT		673 911	950 219
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar		441 685	0
Ränteintäkter		62 720	47 531
Räntekostnader		<u>-1 208 914</u>	<u>-1 041 700</u>
		-704 509	-994 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-30 598	-43 950
SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-17 127</u>	<u>-10 847</u>
		-17 127	-10 847
ÅRETS RESULTAT		-47 725	-54 797

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	15 639 444	16 573 888
Pågående byggnation	3 251 932	0
	<u>18 891 376</u>	<u>16 573 888</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
Långfristiga värdepappersinnehav	0	4 000 000
	<u>5 000</u>	<u>4 005 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 896 376	20 578 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE		
Lager	86 880	264 568
	<u>86 880</u>	<u>264 568</u>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 398
Övriga fordringar	76 465	27 513
Förutbetalda kostnader	148 127	152 663
Upplupna intäkter	224	0
	<u>224 816</u>	<u>182 574</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 409 533	1 933 631
SBC klientmedel i SHB	570 647	933 667
	<u>1 980 180</u>	<u>2 867 298</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 291 876	3 314 439
SUMMA TILLGÅNGAR	21 188 252	23 893 328

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		877 798	877 798
Upplåtelseavgifter		529 822	529 822
Fond för yttre underhåll	Not 7	536 565	485 594
		<u>1 944 185</u>	<u>1 893 214</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 005 700	-899 932
Årets resultat		-47 725	-54 797
		<u>-1 053 425</u>	<u>-954 729</u>
SUMMA EGET KAPITAL		890 760	938 485
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 974 731	21 974 731
		<u>18 974 731</u>	<u>21 974 731</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		642 826	338 833
Skatteskulder		62 621	54 432
Övriga kortfristiga skulder		28 591	40 399
Upplupna kostnader	Not 9	311 986	126 146
Förutbetalda avgifter och hyror		276 737	420 302
		<u>1 322 761</u>	<u>980 112</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		21 188 252	23 893 328
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	23 499 000	23 499 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,63%	2,63%
Soprum/sophus	10,00%	10,00%
Tak	4,16%	4,16%
Markanläggning	4,16%	4,16%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 937 344	4 937 344
Hysesintäkter	410 292	420 270
	<u>5 347 636</u>	<u>5 357 614</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	17 520
Fastighetsskötsel enl beställn	107 200	24 235
Snöröjning/sandning	20 880	34 446
Städning entreprenad	90 182	88 699
Städning enligt beställning	275	2 475
Sotning	0	1 426
Hissbesiktning	4 085	3 080
Myndighetstillsyn	74 034	0
Gård	70 302	104 700
Hiss	16 975	16 864
Värmeanläggning	25 385	55 256
VVS	47 591	30 436
Ventilation	36 251	38 513
Förbrukningsmateriel	16 532	8 761
	<u>509 692</u>	<u>426 410</u>

	2008	2007
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	1 854
Brf Lägenheter	4 000	2 205
Tvättstuga	59 063	34 478
Sophantering/återvinning	0	5 500
Källare	2 362	0
Portar	13 837	13 731
Lås	23 893	14 687
Installationer	0	-4 875
VVS	63 010	136 599
Värmeanläggning/undercentral	73 412	15 352
Värmepump/kylanläggning	10 605	24 264
Ventilation	19 923	23 606
Elinstallationer	5 163	12 113
Hiss	68 454	33 815
Gård	0	140
Markanläggning	0	10 875
Garage/parkering	4 565	1 629
Försäkringsskador	54 066	42 523
Vattenskada	154 919	3 000
Övrigt	0	22 238
	557 271	393 733
Periodiskt underhåll		
Ventilation	122 410	77 400
Övrigt	58 669	0
	181 079	77 400
Taxebundna kostnader		
El	201 460	54 921
Värme	544 395	455 412
Olja	615 958	750 842
Vatten	261 822	242 866
Sophämtning/renhållning	101 968	77 838
Grovsopor	24 791	29 359
	1 750 394	1 611 238
Övriga driftskostnader		
Försäkring	101 954	105 314
Kabel-TV	155 360	158 836
	257 314	264 150
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	245 100	246 700

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	1 728
Telefon	15 019	10 598
Datakommunikation	878	0
Revisionsarvode extern revisor	15 500	12 000
Styrelseomkostnader	2 096	0
Stämman	1 846	1 350
Förvaltningsarvode	147 668	143 440
Arvode SBC övrigt	6 112	11 332
Fastighetsförvaltning	106 500	260 865
Administration	6 226	4 087
Korttidsinventarier	1 047	1 743
Medlemsavgift SBC ek för	7 930	7 930
Övriga driftskostnader	945	3 685
	311 767	458 758
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	108 851	100 300
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	974	180
Sociala kostnader	17 614	27 875
	127 439	128 355
Avskrivningar		
Byggnad	195 000	195 000
Förbättringar	704 444	704 441
Markanläggning	35 000	34 953
	934 444	934 394
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 874 500	4 541 137
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 985 143	27 985 143
Utgående anskaffningsvärde	27 985 143	27 985 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-11 411 255	-10 476 861
Årets avskrivningar enligt plan	-934 444	-934 394
Utgående avskrivning enligt plan	-12 345 699	-11 411 255
Planenligt restvärde vid årets slut	15 639 444	16 573 888

	2008	2007
Taxeringsvärde byggnad	49 090 000	49 090 000
Taxeringsvärde mark	28 260 000	28 260 000
	<u>77 350 000</u>	<u>77 350 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	4 350 000	4 350 000
	<u>77 350 000</u>	<u>77 350 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad *)	3 251 932	0
*) Avser Bergvärmeprojekt	<u>3 251 932</u>	<u>0</u>

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Telefon	0	440
Kabel/TV	41 126	38 840
Försäkring	107 001	101 954
Serviceavtal VVS	0	11 429
Årsavgift	0	0
Snöröjning	0	0
	<u>148 127</u>	<u>152 663</u>

Not 6

EGET KAPITAL

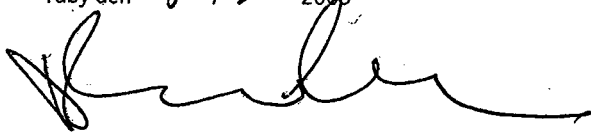
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	877 798	0	0	877 798
Upplåtelseavgifter	529 822	0	0	529 822
Fond för yttre underhåll enligt not 7	536 565	50 971	0	485 594
Summa bundet eget kapital	<u>1 944 185</u>	<u>50 971</u>	<u>0</u>	<u>1 893 214</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 005 700	-50 971	54 797	-899 932
Årets resultat	-47 725	-47 725	-54 797	-54 797
Summa fritt eget kapital	<u>-1 053 425</u>	<u>-98 696</u>	<u>0</u>	<u>-954 729</u>
Summa eget kapital	890 760	-47 725	0	938 485

	2008	2007
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	485 594	330 944
Reservering enligt stadgar	232 050	232 050
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-181 079	-77 400
Vid årets slut	536 565	485 594

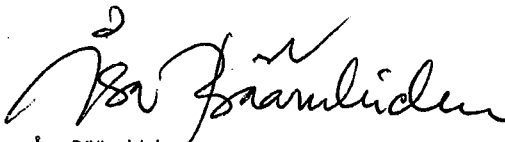
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
SBAB		0	7 500 000	2009-12-17
Stadshypotek AB	3,85 %	1 500 000	1 500 000	2009-01-31
Stadshypotek AB	5,70 %	3 286 291	3 286 291	Rörligt lån
Stadshypotek AB	5,70 %	9 688 440	9 688 440	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,40 %	4 500 000	0	2009-03-17
Summa skulder till kreditinstitut		18 974 731	21 974 731	

Not 9	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	23 571	10 814
Värme	99 089	54 470
Vatten	0	3 614
Extern revisor	15 000	12 000
Räntekostnader	48 050	37 600
Reparation Ventilation	0	4 631
Reparation hiss	0	1 107
Grovsopor	2 028	1 138
Förbrukningsmaterial	0	605
Administration	1 010	168
Fastighetsskötsel	2 175	0
Stämma	600	0
Övriga driftskostnader	845	0
Fastighetsskötsel gård	22 500	0
Installation VVS	5 573	0
Bankavgift	683	0
Reparationer lås	2 366	0
Myndighetstillsyn	1 640	0
Vattenskada	61 500	0
Reparation värmeanläggning	25 356	0
	311 986	126 147

Täby den 9 / 3 2009



Peder Westerlund
Ordförande



Åsa Bäärnhielm
Ledamot



Roland Lindholm
Ledamot

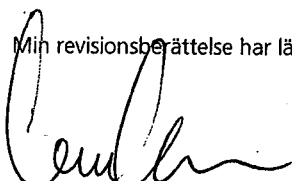


Margareta Rydin
Ledamot



Hanne Warnander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2009



Ove Olsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE**Till föreningsstämman i BRF Torpedbåten 2**
Org.nr. 716000-0910

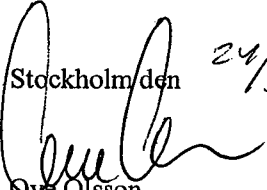
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Torpedbåten 2 för år 2008-01-01 -- 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/3 2009

Ove Olsson
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	5 086 000	4 937 344	4 840 000
Årsavgifter - lokaler	0	0	98 000
Hyror bostäder	48 000	46 800	47 000
Hyror lokaler	168 000	148 120	109 000
Hyror parkering	65 000	61 762	71 000
Hyror garage	155 000	153 610	146 000
Hyror förråd	0	0	56 000
Kabel-TV intäkter	175 000	173 304	184 000
Parkering	20 000	22 200	0
Övriga debiterade avgifter	0	0	12 000
Öresutjämnin	0	1	0
Försäkringsersättning	0	4 627	0
Övriga intäkter	0	643	0
	5 717 000	5 548 411	5 563 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	0	-15 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-110 000	-107 200	-30 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-20 880	-60 000
Städning entreprenad	-90 000	-90 182	-90 000
Städning enligt beställning	0	-275	-5 000
Sotning	-1 000	0	-3 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 085	-5 000
Myndighetstillsyn	-40 000	-74 034	-38 000
Gård	-75 000	-70 302	-70 000
Serviceavtal	-145 000	0	0
Hiss	0	-16 975	-15 000
Värmeanläggning	0	-25 385	-45 000
VVS	0	-47 591	-55 000
Ventilation	0	-36 251	-55 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-16 532	-12 000
	-541 000	-509 692	-498 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-4 000	0
Tvättstuga	-20 000	-59 063	-10 000
Källare	0	-2 362	0
Portar	0	-13 837	0
Lås	-5 000	-23 893	-5 000
VVS	-30 000	-63 010	0
Värmeanläggning/undercentral	-30 000	-73 412	0
Värmepump/kylanläggning	0	-10 605	0
Ventilation	0	-19 923	0
Elinstallationer	0	-5 163	0
Hiss	-50 000	-68 454	-50 000
Garage/parkering	0	-4 565	0
Försäkringsskador	0	-54 066	0
Vattenskada	-60 000	-154 919	0
Övrigt	-300 000	0	-250 000
	-495 000	-557 271	-315 000

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Periodiskt underhåll			
VVS	-100 000	0	0
Ventilation	-150 000	-122 410	-170 000
Övrigt	0	-58 669	-200 000
	-250 000	-181 079	-370 000
Taxebundna kostnader			
El	-195 000	-201 460	-60 000
Värme	-700 000	-544 395	-465 000
Olja	-100 000	-615 958	-800 000
Vatten	-270 000	-261 822	-300 000
Sophämtning/renhållning	-105 000	-101 968	-110 000
Grovsopor	-24 000	-24 791	-25 000
	-1 394 000	-1 750 394	-1 760 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-106 000	-101 954	-125 000
Kabel-TV	-164 000	-155 360	-165 000
	-270 000	-257 314	-290 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-251 000	-245 100	-246 000
	-251 000	-245 100	-246 000
Administrativa kostnader			
Tele och datakommunikation	-12 000	0	0
Telefon	0	-15 019	-10 000
Datakommunikation	0	-878	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 500	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	0	0
Styrelseomkostnader	0	-2 096	0
Stämman	0	-1 846	-5 000
Förvaltningsarvode	-286 000	0	0
Förvaltningsarvode	0	-147 668	-157 000
Arvode SBC övrigt	0	-6 112	-2 000
Fastighetsförvaltning	0	-106 500	-102 000
Juridik	0	0	-50 000
Förvaltningsarvodena övriga	-3 000	0	0
Administration	-5 000	-6 226	-5 000
Korttidsinventarier	-1 000	-1 047	-5 000
Konsultarvode	-50 000	0	0
Medlemsavgift SBC ek för	-10 000	-7 930	-10 000
Övriga driftskostnader	-10 000	-945	-10 000
	-393 000	-311 767	-371 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-108 851	-100 000
Bilersättning skattefri	0	-974	0
Arbetsgivaravgifter	-34 000	-17 614	-30 000
	-154 000	-127 439	-130 000

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-195 000	-195 000	-195 000
Förbättringar	-866 900	-704 444	-739 800
Markanläggning	-35 000	-35 000	-36 100
	<u>-1 096 900</u>	<u>-934 444</u>	<u>-970 900</u>
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 844 900	-4 874 500	-4 950 900
RÖRELSERESULTAT	872 100	673 911	612 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Återföring långa placeringar	0	441 685	0
Ränteintäkter	0	61 174	85 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	881	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	665	700 000
Låneräntor	-797 000	-1 204 234	-1 093 000
Övriga räntekostnader	0	-169	0
Övriga finansiella kostnader	-5 000	-4 511	-10 000
	<u>-802 000</u>	<u>-704 509</u>	<u>-318 000</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	70 100	-30 598	294 100
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-17 127	-25 500
	<u>0</u>	<u>-17 127</u>	<u>-25 500</u>
RESULTAT	70 100	-47 725	268 600

Täby 2009-02-23

Motion till Årsstämman april 2009 - Torpedbåten 2 i Täby

Undertecknad hänvisar till tidigare motion inlämnad till årsstämman 2008 och konstaterar med tillfredsställelse att förslag om anslagstavlor vunnit gehör. Däremot är jag upprörd över att inget gjorts för att sanera klottret i vår hiss (nr 40) !! Jag anser att det är av yttersta vikt att våra entre'er och hissar är fräscha och inbjudande för att bibehålla trivsel och för att upprätthålla ett ekonomiskt attraktivt värde för vår fastighet. Jag upprepar därför tidigare inlämnat förslag enligt följande:

1. att vi skapar en policy för att, inom viss bestämd tid, ta bort/sanera klottet inom fastigheten och att klottersanering snarast utförs i hiss i nr 40 !
2. att portkodlås monteras för att undvika att obehöriga tar sig in i fastigheten.
3. att viss upprustning/renovering görs i samtliga huvudentre'er.
4. att golv i källarentre'er målas om (behövs i 40 i alla fall).
5. att järnräcken mellan hus 38 och 40 byts ut, alternativt "hyfsas till".

Med vänlig hälsning,



Maud Sundelin
Eskadervägen 40, 6 tr
(lägenhetsnummer 102)

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____