

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TORPEDBÅTEN NR 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961 och nuvarande stadgar registrerades 1993-03-15 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten Torpedbåten 2

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täby, 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 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.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 839 kvadratmeter, varav 9 774 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 065 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 167 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2009. Underhållsplanen uppdaterades 2006-06-22.

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	
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 169 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 21 överlåtit.

Under året så har 2 nyupplåtelser skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är ingen.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Karolina Stenqvist	Ordförande
Åsa Helene Bäärnhielm	Ledamot
Carl Gustaf Roland Lindholm	Ledamot
Hanne Irene Warnander	Ledamot
Peder Gösta Berten Westerlund	Ledamot
Åsa Maria Mårtensson	Suppleant
Gunvor Margareta Rydin	Suppleant
Erik Peter Storckenfeldt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Anna Karolina Stenqvist, Åsa Helene Bäärnhielm, Carl Gustaf Roland Lindholm, Hanne Irene Warnander, Peder Gösta Berten Westerlund, Åsa Maria Mårtensson, Gunvor Margareta Rydin och Erik Peter Storckenfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ove Olsson	BDO Feinstein Revision AB	Ordinarie Extern
Johan Pharmanson	BDO Feinstein Revision AB	Suppleant Extern

Valberedning

Valberedning har varit Kajsa Åberg sammankallande samt Birgitta Lindgren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-03-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Värmeåtervinningssystemet

Systemet består av tre delar: frånluftsfläktar, som drar luft ur ventilationssystemet; köldbärarledningar med värmebatteri före frånluftsfläktarna samt värmepumpar, som överför värme från köldmedia till varmvatten och värmeradiatorer. Systemet fungerar nu tillfredsställande. Under juni-juli 2008 hade föreningen dock ett avbrott på köldbärarledningen vilket ledde till grävarbeten vid port 42 samt extra kostnader. Merparten av dess kostnader täcktes dock av föreningens fastighetsförsäkring.

Ventilation i lägenheter

Bostadsrättsföreningar måste uppfylla högt ställda kvar på ventilation i lägenheter, vilket är reglerat i OVK-regler (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Kontroller ska göras av auktoriserad inspektör med några års mellanrum och rapporteras till kommunens miljökontor. Nästa OVK avseende vår förening skall ske 2009. Förarbeten för att klara kraven har påbörjats med tätning av ventilationskanaler i port nr 42 under 2007.

Undersökning av fastighetens avloppsstammar

Frågor uppstår ibland om hur man skall gå till väga vid renovering och tidpunkt för stambyte. Vi lät under hösten 2005 Avloppsteknik göra en besiktning och mätning av godstjockleken på våra stammar. Detta för att klargöra hur pass aktuellt det är att börja planera för ett stambyte. Den bedömning som vi gör är att stambyte inte är aktuellt inom den närmsta 4-5 års perioden. Det finns ett antal olika lösningar på hur ett stambyte skall genomföras och vi vet idag inte vilket system som kommer att väljas. Det går därför inte att garantera att de renoveringar som görs fram till ett stambyte kan hållas intakta eftersom det är beroende utav vilken metod som vi vill slut förordar. De flesta våtrumsskador beror på läckage vid golvbrunnen därför krävs att både golvbrunn och stickrör till huvudstammen byts ut helt vid renovering. I enlighet med föreningens stadgar och ordningsregler skall alltid i förväg anmälas en planerad renovering av sådan art att den kan påverka fastighetens avlopps- och ventilationssystem. Detta gäller givetvis även vid en förändring av lägenhetens planlösning. Styrelsen vill ha tillfälle att se på plats hur anslutning av vatten och avlopp ser ut samt ventilation, både före och efter arbetets utförande. Det utförda arbetet dokumenteras, dels av försäkringsskäl, dels inför kommande stamrenovering.

Övrigt

Det har under en längre tid varit brist på parkeringsplatser i området. I och med att vi har sett över de avtal vi har med våra grannföreningar samt att BRF Torpedbåten 1 samt 3 har utökat sitt antal parkeringsplatser så har denna situation förbättrats. Vi har genom detta kunnat hyra ut fler platser vilket lett till att vi i skrivande stund inte har någon kö på p-platser utan el. Dessutom så har föreningen tillsammans med BRF Torpedbåten 1 kontrakterat CarPark för att bevaka våra allmänna parkeringsplatser då vi under längre tid har haft problem med att utomstående utnyttjar vår tomtmark för parkering.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under våren 2008 kommer ventilationsarbetena att fortsätta i port nr 36 och nr 38 för att klara OVK-besiktningen 2009.

2004 gjordes en våtrumsbesiktning för att klargöra risken för fuktskador. Under första kvartalet 2008 kommer en ny våtrumsbesiktning att äga rum för att ytterligare minska risken för fukt- och vattenskador. Vi kommer i samband med denna våtrumsbesiktning även göra en översyn av vattenrören för få en helhetsbild av föreningens behov av stambyte/-renovering.

Enligt myndighetskrav kommer det under våren göras en energideklaration av fastigheten, vilken skall vara inskickad senast i juni 2008.

På ordinarie föreningsstämma 2008 avser styrelsen att lägga fram ett förslag på installation av bergvärme. Till vår hjälp har vi tagit en erfaren konsult inom området som kommer presentera ett förslag på åtgärd. Andra föreningar i vårt område har redan installerat bergvärme.

From 1 januari 2008 har föreningen ny teknisk förvaltare, FSS. Under årets första kvartal kommer FSS att uppdatera vår befintliga underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2007-01-01 med 3 %.

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	505	493	480	455
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 247	2 247	2 263	2 120
Elkostnad/kvm totalyta	5	18	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	111	63	91	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	24	24	25

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-54 797,25
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	-745 282,21

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 232 050
av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stadgarna	77 400
	-954 729,46

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-954 729,46
----------------------------	-------------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 357 614	5 205 848
Övriga rörelseintäkter		133 742	125 676
		<u>5 491 356</u>	<u>5 331 524</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-426 410	-374 432
Reparationer		-393 733	-293 689
Periodiskt underhåll		-77 400	-737 462
Taxebundna kostnader		-1 611 238	-1 596 947
Övriga driftskostnader		-264 150	-218 376
Fastighetsskatt		-246 700	-272 380
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-458 758	-453 621
Personalkostnader		-128 355	-140 970
Avskrivningar		-934 394	-812 290
		<u>-4 541 137</u>	<u>-4 900 166</u>
RÖRELSERESULTAT		950 219	431 359
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		47 531	8 688
Räntekostnader		-1 041 700	-920 256
		<u>-994 169</u>	<u>-911 568</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-43 950	-480 209
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-10 847	-186 155
		<u>-10 847</u>	<u>-186 155</u>
ÅRETS RESULTAT		-54 797	-666 364

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	16 573 888	17 508 282
		<u>16 573 888</u>	<u>17 508 282</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 4	4 000 000	4 000 000
		<u>4 005 000</u>	<u>4 005 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 578 888	21 513 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE			
Lager		264 568	181 750
		<u>264 568</u>	<u>181 750</u>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 398	1 154
Skattefordringar			473 916
Övriga fordringar		27 513	63 224
Förutbetalda kostnader	Not 5	152 663	115 480
Upplupna intäkter		0	8 181
		<u>182 574</u>	<u>661 955</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 933 631	0
SBC klientmedel i SHB		933 667	1 663 997
		<u>2 867 298</u>	<u>1 663 997</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 314 439	2 507 701
SUMMA TILLGÅNGAR		23 893 328	24 020 983

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
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	485 594	330 944
		<u>1 893 214</u>	<u>1 738 564</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-899 932	-78 918
Årets resultat		-54 797	-666 364
		<u>-954 729</u>	<u>-745 282</u>
SUMMA EGET KAPITAL		938 485	993 282
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	21 974 731	21 974 731
		<u>21 974 731</u>	<u>21 974 731</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		338 833	350 052
Skatteskulder		54 432	0
Övriga kortfristiga skulder		40 399	43 089
Upplupna kostnader	Not 9	126 146	225 350
Förutbetalda avgifter och hyror		420 302	434 480
		<u>980 112</u>	<u>1 052 971</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 893 328	24 020 983
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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	263%	263%
Värmeanläggning	0%	1000%
Soprum/sophus	1000%	1000%
Fönster	0%	0%
Tak	416%	215%
Markanläggning	416%	215%

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.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 937 344	4 822 079
Hysesintäkter	420 270	383 769
	5 357 614	5 205 848

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	17 520	17 520
Fastighetsskötsel enl beställn	24 235	25 132
Fastighetsskötsel gård beställ	0	25 000
Snöröjning	34 446	0
Städning entreprenad	88 699	107 777
Städning enligt beställning	2 475	0
Sotning	1 426	0
Hissbesiktning	3 080	7 285

Gård	104 700	110 806
Hiss	16 864	15 745
Värmeanläggning	55 256	0
VVS	30 436	57 145
Ventilation	38 513	0
Förbrukningsmateriel	8 761	8 022
	<hr/>	<hr/>
	426 410	374 432

Not 2 forts	2007	2006
Reparationer		
Hyreslägenheter	1 854	0
Lägenheter	2 205	5 429
Tvättstuga	34 478	34 783
Soprum/sophus	5 500	0
Soprum	0	15 250
Källare	0	400
Portar	13 731	0
Lås	14 687	3 359
Installationer	-4 875	0
VVS	136 599	8 329
Värmeanläggning	15 352	12 572
Värmepump/kylanläggning	24 264	8 656
Ventilation	23 606	44 112
Elinstallationer	12 113	53 185
Hiss	33 815	58 809
Tak	0	13 050
Fasad	0	6 000
Balkonger	0	2 119
Gård	140	0
Markanläggning	10 875	0
Garage/parkering	1 629	0
Försäkringsskador	42 523	8 002
Vattenskada	3 000	18 570
Skadegörelse	0	925
Övrigt	22 238	139
	393 733	293 689
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	17 362
Installationer	0	29 562
Värmeanläggning	0	459 448
Ventilation	77 400	165 250
Hiss	0	47 500
Balkonger/altaner	0	18 340
	77 400	737 462
Taxebundna kostnader		
El	54 921	192 644
Värme	455 412	0
Olja	750 842	682 843
El värmepumpar	0	290 916

Vatten	242 866	265 213
Sophämtning	77 838	76 249
Grovsopor	29 359	30 183
Snöröjning	0	58 899
	<u>1 611 238</u>	<u>1 596 947</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring	105 314	103 360
Självrisk	0	55 216
Försäkringsersättning	0	-70 200
Kabel-TV/Satellit-TV	158 836	130 000
	<u>264 150</u>	<u>218 376</u>

Not 2 forts	2007	2006
Fastighetsskatt	246 700	272 380
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telekommunikation	1 728	1 138
Telefon	10 598	14 205
Hysesförluster	0	750
Revisionsarvode extern revisor	12 000	10 000
Föreningskostnader	0	195
Styrelseomkostnader	0	1 717
Stämman	1 350	1 231
Förvaltningsarvode	143 440	137 616
Arvode SBC övrigt	11 332	6 875
Fastighetsförvaltning	260 865	250 346
Juridik	0	6 500
Administration	4 087	12 221
Korttidsinventarier	1 743	186
Konsultarvode	0	2 175
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	2 643
Medlemsavgift SBC ek för	7 930	5 287
Övriga driftskostnader	3 685	537
	458 758	453 621
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	100 300	110 366
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	180	1 058
Sociala kostnader	27 875	29 546
	128 355	140 970
Avskrivningar		
Byggnad	195 000	195 000
Förbättringar	704 441	599 229
Markanläggning	34 953	18 061
	934 394	812 290
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 541 137	4 900 166

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 985 143	28 262 929
------------------	------------	------------

Nyanskaffningar		-277 786
Utgående anskaffningsvärde	27 985 143	27 985 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-10 476 861	-9 664 571
Årets avskrivningar enligt plan	-934 394	-812 290
Utgående avskrivning enligt plan	-11 411 255	-10 476 861
Planenligt restvärde vid årets slut	16 573 888	17 508 282

Not 3 forts 2007 2006

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	49 090 000	31 807 000
Taxeringsvärde mark	28 260 000	20 831 000
	77 350 000	52 638 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	73 000 000	50 800 000
Lokaler	4 350 000	1 838 000
	77 350 000	52 638 000

Not 4

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Nominellt värde	Bokfört värde 2007-12-31	Bokfört värde 2006-12-31
Kapitalförsäkring	4 000 000	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000	4 000 000

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Telefon	440	352
Kabel/TV	38 840	0
Försäkring	101 954	105 314
Serviceavtal VVS	11 429	0
Årsavgift	0	7 930
Snöröjning	0	1 884
	152 663	115 480

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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	485 594	154 650	0	330 944
Summa bundet eget kapital	1 893 214	154 650	0	1 738 564
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-899 932	-154 650	-666 364	-78 918
Årets resultat	-54 797	-54 797	666 364	-666 364
Summa fritt eget kapital	-954 729	-209 447	0	-745 282
Summa eget kapital	938 485	-54 797	0	993 282

Not 7	2007	2006
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	330 944	730 795
Reservering enligt stadgar	232 050	157 914
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-77 400	-557 765
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	485 594	330 944

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
SBAB	600%	7 500 000	7 500 000	2008-12-17
Stadshypotek AB	553%	1 500 000	1 500 000	2008-10-30
Stadshypotek AB	440%	3 286 291	3 286 291	Rörl. 3mån
Stadshypotek AB	440%	9 688 440	9 688 440	Rörl. 3mån
Summa skulder till kreditinstitut		21 974 731	21 974 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		21 974 731	21 974 731	

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Reparation Ventilation	4 631	0
Reparation hiss	1 107	0
Grovsopor	1 138	1 955
Förbrukningsmaterial	605	0
Administration	168	0
El	10 814	14 873
El Värmepump	54 470	27 596
Vatten	3 613	0
Revisor	12 000	12 500
Låneräntor	37 600	30 854
Konsult	0	2 175
Kabel/Tv	0	130 000
Reparation tvättstuga	0	400
Reparation källare	0	400
Telefon	0	753
Snöröjning	0	3 844
	<hr/>	<hr/>
	126 146	225 350

Täby den / 2008

Anna Karolina Stenqvist

Ordförande

Åsa Helene Bäärnhelm

Ledamot

Carl Gustaf Roland Lindholm

Ledamot

Hanne Irene Warnander

Ledamot

Peder Gösta Berten Westerlund

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Ove Olsson

Extern revisor