

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är värmeåtervinningssystem med värmepumpar och bergvärmepump samt oljepanna vid behov.

Byggnadsår och ytor

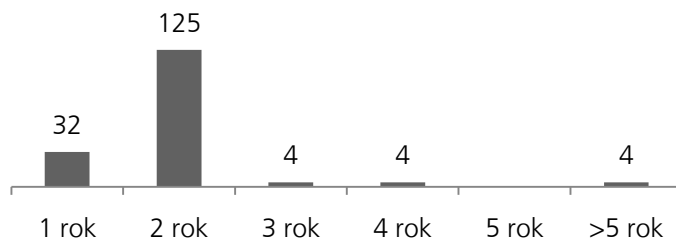
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

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:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Föreningsverksamhet	60 kvm	2008-09-30
Affärsverksamhet	60 kvm	2008-11-30
Affärsverksamhet	60 kvm	2010-03-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2012. Underhållsplanen uppdaterades 2008-09-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Stamrening	2010 - 2011	Planerat till 2010-2011
Bergvärme	2008 - 2008	
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2003 - 2004	
Omputsning av fasad	2003 - 2004	
Renovering av balkonger	2003 - 2004	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	FSS
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 168 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 33 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Källström	Ledamot
Margareta Rydin	Ledamot
Hanne Warnander	Ledamot
Peder Westerlund	Ledamot
Åsa Bäärnhjelm	Ledamot
Anna Lavö	Suppleant
Fredrik Abelsson	Suppleant
Monica Lewin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ove Olsson	Ordinarie Extern	BDO Nordic Stockholm AB
Johan Pharmanson	Suppleant Extern	BDO Nordic Stockholm AB

Valberedning

Karolina Stenqvist	Sammanställande
Laila Gräslund	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningens händelser under året.

Ekonomi

Under året har energipriserna stigit mer än budgeterat vilket har påverkat kostnaderna men trots detta har vi med hjälp av låga räntenivåer lyckats hålla oss inom budgeterade kostnadsramar med god marginal. Årets överskott har på ett positivt sätt bidragit till att förstärka likviditeten ytterligare.

Webbattest

Med hjälp av vår ekonomiska förvaltning (SBC) har vi i år infört ett smidigare betalnings- och konteringssystem för föreningens fakturor. Alla konteringar och betalningar sker på ett snabbt och effektivt sätt över nätet. Detta system ingår in den ordinarie förvaltningskostnaden från SBC.

Fastighetsskötsel & Ekonomisk Förvaltning

FSS Fastighetsservice AB har förvaltat våra fastigheter och SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) har förvaltat den ekonomiska redovisningen.

Värmesystemet

Föreningens värmesystem består av skilda delar: frånluftsfläktar, som drar luft ur ventilationssystemet, köldbärarledningar med värmebatteri före frånluftsfläktarna samt värmepumpar, som överför värme från köldmedia till varmvatten och värmeradiatorer.

En bergvärmepump installerad hösten 2008 förser systemet i första hand uppvärmning av radiatorvatten.

När yttertemperaturen sjunker under -6 grader kompletteras systemet med oljeeldning

Installationen av bergvärme har minskat behovet och förbrukningen av olja betydande.

Under året har en större injustering och samordning av systemet genomförts, detta för att uppnå bästa möjliga samverkansseffekt. Värmesystemet fungerar nu på ett tillfredställande sätt trots den mycket kalla perioden i slutet året.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

Under året har en OVK-besiktning genomförts med, ett från myndigheterna, godkänt resultat. OVK besiktning som beslutas av Boverket skall genomföras var 6: e år, nästa tillfälle blir således 2015.

Våtrumsinventering

Våtrumsinventeringen, baserad på en fuktmätning som påbörjades i slutet av 2007, avslutades under första hälften av 2009. Arbetet har utförts under ledning av LK Entreprenad. Samtliga våtrum (dusch, badrum) har inventerats och dokumenterats i mätetal. Medlemmarna har därefter erhållit en kopia på resultatet.

Stamreovering

Under första kvartalet 2009 genomfördes med hjälp av konsult en förstudie med syfte att undersöka stammarnas och tappvattenledningarnas status. Resultatet visade att vi inte var i akut behov av utbyte/reovering. Med detta som bakgrund presenterade styrelsen alternativa lösningar i samband med årsmötet i april 2009. Valet stod mellan traditionellt stambyte eller infordring (populärt uttryckt relining). Efter redovisning röstade medlemmarna på förslaget infordring och uppdrog åt styrelsen att arbeta vidare med detta. Arbetet har gått vidare med fördjupade studier samt arbete med att få fram ett anbudsunderlag. Förfrågningarna planeras att skickas ut i början av 2010.

Öppet möte

Vid varje styrelsemöte har vi gett alla medlemmar möjlighet diskutera önskade frågeställningar direkt med styrelsen. Till vår glädje har många medlemmar utnyttjat denna möjlighet.

Hemsida

På föreningens hemsida; www.torpedbaten2.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler, dokument samt övrig värdefull information för medlemmarna. Denna sida uppdateras löpande.

Parkering

P-platser med respektive utan el samt garageplatser finns att hyra. Utöver detta finns antal gemensamma p-platser som kräver parkeringstillstånd.

Trädgård

Under våren bytte vi ansvarig för trädgårdsskötseln till FSS som utförde sedvanligt underhåll av planteringarna. Under året bildades en trädgårdsgrupp som ordnade två planeringsmöten samt en trädgårdsdag då den lilla trädgården renoverades med planer på en fortsatt utveckling under 2010. Beskärning av buskar och sly utfördes samt att nya lökar och perenner planterades. Renovering av gräsmatta utanför 42: an genomfördes. Beskärning av buskar utanför garaget på nedre planet samt markförbättring i flertalet rabatter. De gamla staket runt tidigare lekytan på övre planet togs bort likaså staketet runt den lilla trädgården på nedre planet.

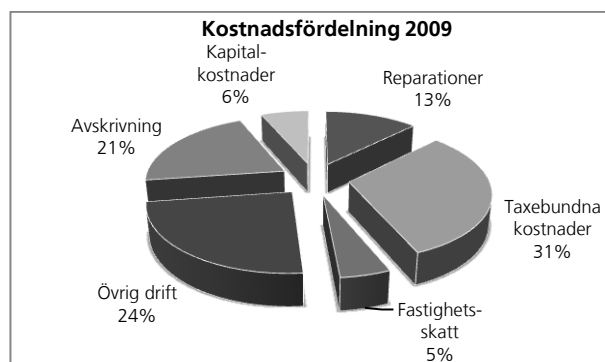
Vad händer framåt?

Det stora arbetet som ligger framför oss är den stundande stamrenoveringen som planeras att starta under 2010 och sträcka sig över 2011. Så snart stamrenoveringen är genomförd står tvättstugor och entréer i tur att renoveras.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-01-01 med 3,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	409 kr
Årsavgifter	520 kr
Övriga intäkter	18 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	62 kr
Taxebundna kostnader	153 kr
Fastighetsskatt	24 kr
Övrig drift	119 kr
Avskrivningar	102 kr
Kapitalkostnader	32 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9774 kvm bostäder och 1065 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	520	505	505	493
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 940	1 940	2 247	2 247
Elkostnad/kvm totalyta	23	19	5	18
Värmekostnad/kvm totalyta	88	107	111	63
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	24	22	24

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	390 347
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 053 425
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 050
summa fritt eget kapital	-895 128

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-895 128**

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 520 815	5 347 636
Övriga rörelseintäkter		189 991	200 775
		5 710 806	5 548 411
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-510 695	-509 692
Reparationer		-391 243	-557 271
Periodiskt underhåll		-276 474	-181 079
Taxebundna kostnader		-1 660 449	-1 750 394
Övriga driftskostnader		-271 505	-257 314
Fastighetsskatt		-257 196	-245 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-355 999	-311 767
Personalkostnader		-148 898	-127 439
Avskrivningar		-1 101 948	-934 444
		-4 974 408	-4 874 500
RÖRELSERESULTAT		736 398	673 911
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar		0	441 685
Ränteintäkter		6 624	62 720
Räntekostnader		-351 053	-1 208 914
		-344 429	-704 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		391 969	-30 598
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 622	-17 127
		-1 622	-17 127
ÅRETS RESULTAT		390 347	-47 725

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 17 952 121	15 639 444
Pågående byggnation	Not 4 90 240	3 251 932
	18 042 361	18 891 376
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 047 361	18 896 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE		
Lager	92 059	86 880
	92 059	86 880
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Övriga fordringar	31 645	76 465
Förutbetalda kostnader	Not 5 204 160	148 127
Upplupna intäkter	0	224
	235 855	224 816
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 013 049	1 409 533
SBC klientmedel i SHB	717 430	570 647
	2 730 479	1 980 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 058 393	2 291 876
SUMMA TILLGÅNGAR	21 105 754	21 188 252

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	768 615	536 565
		2 176 235	1 944 185
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 285 475	-1 005 700
Årets resultat		390 347	-47 725
		-895 129	-1 053 425
SUMMA EGET KAPITAL		1 281 106	890 760
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 974 731	18 974 731
		18 974 731	18 974 731
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		150 607	642 826
Skatteskulder		37 108	62 621
Övriga kortfristiga skulder		32 494	28 591
Upplupna kostnader	Not 9	157 826	311 986
Förutbetalda avgifter och hyror		471 882	276 737
		849 917	1 322 761
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		21 105 754	21 188 252
Ställda säkerheter			
Uttagna 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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,63%	2,63%
Värmeanläggning	5,00%	0%
Soprum/sophus	10,00%	10,00%
Fönster		
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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 085 501	4 937 344
Hysesintäkter	435 314	410 292
	5 520 815	5 347 636

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	167 549	107 200
Snöröjning/sandning	34 240	20 880
Städning entreprenad	102 025	90 182
Städning enligt beställning	0	275
OVK Obl. Ventilationskontroll	6 031	0
Hissbesiktning	3 355	4 085
Myndighetstillsyn	0	74 034
Garage	800	0
Gård	59 066	70 302
Serviceavtal	118 878	0
Hiss	0	16 975
Värmeanläggning	0	25 385
VVS	0	47 591
Ventilation	0	36 251
Förbrukningsmateriel	18 751	16 532
	510 695	509 692

Reparationer

Brf Lägenheter	0	4 000
Tvättstuga	52 627	59 063
Källare	3 500	2 362
Entré/trapphus	3 671	0
Portar	0	13 837
Lås	4 639	23 893
Installationer	13 750	0
VVS	63 612	63 010
Värmeanläggning/undercentral	130 782	73 412
Värmepump/kylanläggning	0	10 605
Ventilation	0	19 923
Elinstallationer	12 880	5 163
Hiss	8 769	68 454
Mark/gård/utemiljö	27 173	0
Garage/parkering	7 503	4 565
Skador/klotter/skadegörelse	609	0
Försäkringsskador	0	54 066
Vattenskada	60 590	154 919
Övrigt	1 139	0
	391 243	557 271

Periodiskt underhåll

VVS	28 944	0
Ventilation	247 530	122 410
Övrigt	0	58 669
	276 474	181 079

Taxebundna kostnader

El	247 868	201 460
Värme	666 991	544 395
Olja	287 093	615 958
Vatten	258 388	261 822
Sophämtning/renhållning	171 638	101 968
Grovsopor	28 471	24 791
	1 660 449	1 750 394

Övriga driftskostnader

Försäkring	107 001	101 954
Kabel-TV	164 504	155 360
	271 505	257 314

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

257 196 **245 100**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	18 801	0
Telefon	0	15 019
Datakommunikation	0	878
Revisionsarvode extern revisor	10 500	15 500
Föreningskostnader	1 638	0
Styrelseomkostnader	8 973	2 096
Stämma	0	1 846
Förvaltningsarvode	153 845	147 668
Arvode SBC övrigt	0	6 112
Fastighetsförvaltning	0	106 500
Förvaltningsarvodena övriga	118 831	0
Administration	8 785	6 226
Korttidsinventarier	0	1 047
Konsultarvode	25 000	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 930	7 930
Övriga driftskostnader	1 697	945
	355 999	311 767

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	124 749	108 851
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	317	974
Sociala kostnader	23 832	17 614
	148 898	127 439

Avskrivningar

Byggnad	195 000	195 000
Förbättringar	873 347	704 444
Markanläggning	33 601	35 000
	1 101 948	934 444

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 974 408 **4 874 500**

Not 3

2009-12-31

2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 985 143	27 985 143
Nyanskaffningar	3 414 625	0
Utgående anskaffningsvärde	31 399 768	27 985 143

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-12 345 699	-11 411 255
Årets avskrivningar enligt plan	-1 101 948	-934 444
Utgående avskrivning enligt plan	-13 447 647	-12 345 699

Planenligt restvärde vid årets slut

17 952 121 **15 639 444**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	49 090 000	49 090 000
Taxeringsvärde mark	28 260 000	28 260 000
	77 350 000	77 350 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	73 000 000	73 000 000
Lokaler	4 350 000	4 350 000
	77 350 000	77 350 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	90 240	3 251 932
	90 240	3 251 932

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Telefon	625	0
Kabel/TV	41 126	41 126
Försäkring	111 259	107 001
Serviceavtal VVS	11 429	0
Förvaltningsarvode	39 721	0
	204 160	148 127

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	877 798	0	0	877 798
Upplåtelseavgifter	529 822	0	0	529 822
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	768 615	232 050	0	536 565
Summa bundet eget kapital	2 176 235	232 050	0	1 944 185
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 285 475	0	-279 775	-1 005 700
Årets resultat	390 347	390 347	47 725	-47 725
Summa ansamlad förlust	-895 129	390 347	-232 050	-1 053 425
Summa eget kapital	1 281 106	622 397	-232 050	890 760

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	536 565	485 594
Reservering enligt stadgar	232 050	232 050
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-181 079
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	768 615	536 565

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	1,350 %	1 500 000	1 500 000	2010-01-19
Stadshypotek AB	1,350 %	3 286 291	3 286 291	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	1,350 %	9 688 440	9 688 440	2010-01-19
Stadshypotek AB	1,350 %	4 500 000	4 500 000	2010-03-17
Summa skulder till kreditinstitut		18 974 731	18 974 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 974 731	18 974 731	
Not 9		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
El		25 771	23 571	
Värme		64 936	99 089	
Extern revisor		13 000	15 000	
Ränta		52 685	48 050	
Grovsopor		1 434	2 028	
Administration		0	1 010	
Fastighetsskötsel		0	2 175	
Stämman		0	600	
Övriga driftskostnader		0	845	
Fastighetsskötsel gård		0	22 500	
Installation VVS		0	5 573	
Bankavgift		0	683	
Reparationer lås		0	2 366	
Myndighetstillsyn		0	1 640	
Vattenskada		0	61 500	
Reparation värmeanläggning		0	25 356	
		157 826	311 986	

Täby den / 2010

Åsa Bäärnhelm
Ledamot

Erik Källström
Ledamot

Margareta Rydin
Ledamot

Hanne Warnander
Ledamot

Peder Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Ove Olsson
Extern revisor