



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torpedbåten nr 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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

Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Annika Margareta Niklasson	Ledamot
Igors Scavlevs	Ledamot
Ulf Eskil Erik Sundberg	Ledamot
Hans Göran Wängelin	Ledamot

Lars Oscar Esbjörn Norén	Suppleant
Håkan Österberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margaretha Morén	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Johan Pharmanson	Suppleant Extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Åsa Helene Bäärnhielm	Sammanställande
-----------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

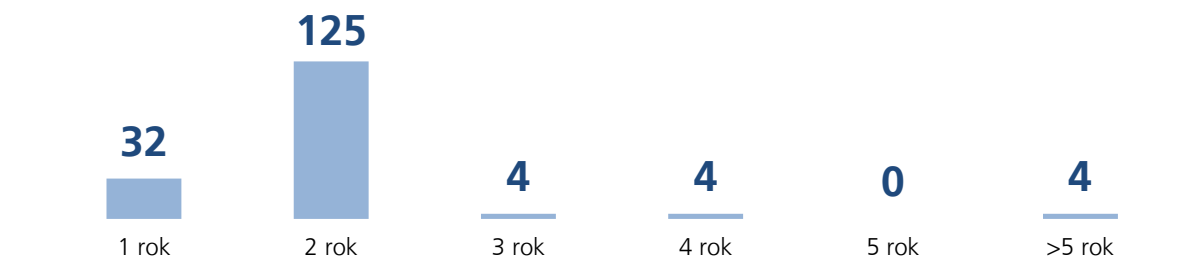
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 807 m², varav 9 766 m² utgör lägenhetsyta och 1 041 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	18-08-30
Affärsverksamhet	60 m ²	18-08-30
Affärsverksamhet	60 m ²	21-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny cykelförvaring utomhus	2017
Källarbelysning port 40-42	2017
Nya förrådsutrymmen	2016
Större miljörum	2016
Automatiska portöppnare installerade Eskaderv. 36-42, framsidan	2015
Trapphusbelysning installerad	2015 - 2016
Ny trappa m viloväts anlagd mellan huskropparna	2015
Byte av hissar i Eskaderv. 40 och 42	2014
Nytt ventilationssystem i portar	2013
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Nya entréportar samt portlås installerade	2013 - 2014
Byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.	2012
Byte av samtliga hissar	2012 - 2015
Renovering av p-platser	2012 - 2013
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
Översyn kommunal vattenanslutning	2018
Målning av källarentréer	2018
OVK besiktning av samtliga lägenheter	2018
Fortsatt utbyggnad av cykelförvaring utomhus	2018
Renovering fönster	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

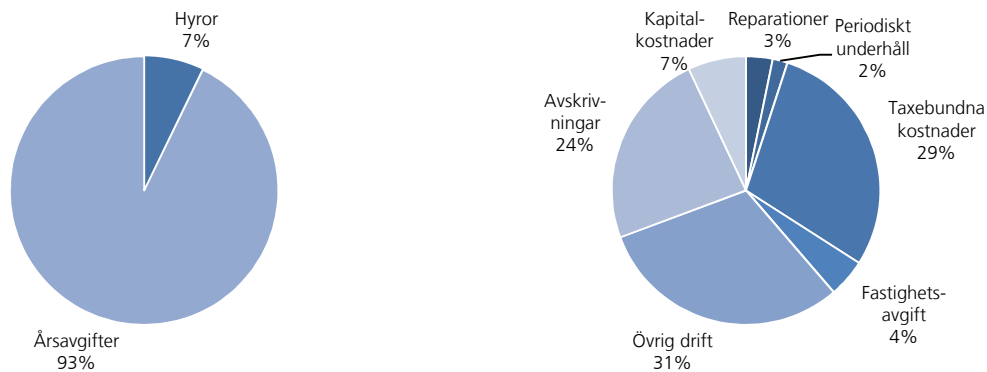
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fr.o.m. nov 2013 Ownit
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Ownit
Teknisk förvaltning	Storholmen förvaltning Fr.o.m 2017-12-01 Redab
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Förråd och parkeringar	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB
Parkering	LA Parkering AB
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	Stena Recykling
Trädgårdsskötsel	B.Larsson & Son AB
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB
Ventilation	AirCano AB
Undercentral	Climapac Stockholm AB
Portlåssystemen	Täby Lås AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 262 864	1 814 413
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 785 337	6 748 976
Finansiella intäkter	99	422
Minskning kortfristiga fordringar	82 767	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 570	0
	6 873 773	6 749 398
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 736 880	4 334 399
Finansiella kostnader	378 763	449 191
Ökning av materiella anläggningstillgångar	595 880	8 300
Ökning av kortfristiga fordringar	0	136 767
Minskning av långfristiga skulder	2 372 948	330 248
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 043
	7 084 471	5 300 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 052 166	3 262 864
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-210 698	1 448 451

*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 1 315 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 räkenskapsåret

Årsberättelse 2017

Ekonomi

Medlemsavgifterna inklusive garage-, parkeringsplatser och förråd fick ligga kvar på 2016-års nivå. Föreningens lån har amorterats med 2 miljoner kronor.

Avtal

Under året har avtalen med OWNIT-bredband och Sveriges BostadsrättsCentrum AB, SBC omförhandlats och föreningen har därigenom kunnat sänka kostnaderna.

Det gemensamma avtalet med Torpedbåten 1(TB1), Torpedbåten 2 (TB2), Jagaren samt Familjehotellet avseende snöröjning har förlängts med HSB.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Storholmen som under större delen av år 2017 skötte den tekniska förvaltningen i föreningen ersattes den 1 december av företaget REDAB, Roslagens energi- & driftteknik AB.

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.

Gårdsbrunnarna har spolats och en del små reparationer av husfasadernas puts har utförts under året. Den årliga brandskyddsöversynen genomfördes under hösten.

Namn i portar och på dörrar

Porttavlor har ersatts av nya inglasade hållare där namnen enkelt kan bytas ut vid behov. Där finns även utrymme för information till medlemmarna. Hissarna har försetts med hållare för informationsblad. Alla lägenhetsdörrar har försetts med nya hållare för namn – även dessa enkla att byta.

Belysning i entréer och källare

Belysningen i alla entréer har renoverats. I källarna port 40-42 har äldre belysning bytts ut mot ledbelysning.

Miljörum

Miljörummet/grovsoprummet har försetts med en ytterligare container för glasåtervinning. Den matåtervinning som påbörjades år 2015 har attraherat allt fler medlemmar att ansluta sig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret fortsättning

Besiktning av badrum

Storholmen tillsammans med Avfallsteknik AB utförde under föregående år besiktningar av de badrum i föreningen som fortfarande var i ursprungligt skick och inte renoverats sedan husen byggdes. Samtliga medlemmars badrum inspekterats har fått meddelande om badrummets status. Ett tiotal badrum befanns vara i sådant skick att renovering snarast krävdes. Medlemmar i dessa lägenheter vars badrum fortfarande inte renoverats uppmanades under 2017 att snarast vidta åtgärder pga risk för uppkomst av vattenskador.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2017 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. överlåtelser av lägenheter, pantsättningar, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar och renoveringar. Hantering av portlåssystemet med tillverkning av porttaggar och förändringar av namn och telefonnummer tar en ansevärd tid för styrelsens ledamöter. Ledamöterna sköter även uthyrning av övernattningsrummet och gästlokalen.

Andrahandsupplåtelser

12 lägenheter har upplåtits i andra hand. Styrelsen beslutade att föreningen i fortsättningen skulle ta upp maximal avgift, 10% av gällande prisbasbelopp per år, för andrahandsuthyrning i enlighet med stadgarna och bostadsrättslagen. Regeln börjar tillämpas på andrahandsuthyrningar som påbörjas fr.o.m. 2018-01-01.

Överlåtelser

Under året har 14 lägenheter bytt ägare.

Lokaler

Lokalen på souterrängvåningen i port 36 har fått en ny hyresgäst. Många medlemmar har utnyttjat övernattningsrummet på Eskaderv. 42. Även mötes- och festlokal har använts vid flera tillfällen under året. Lokalen har regelbundet använts såväl för styrelsens externa möten som möten med medlemmar.

Trädgård

37 träd på området har hamlats för att bereda ljus att tränga in. Under sommaren har medlemmarna nyttjat trädgården för bl. a. grillning och övrig rekreation. På eget initiativ av en medlem och utan kostnad för föreningen lades gräsmattan utanför hus 40-42 om och nytt gräs såddes.

Parkering

Under året beslutades att den gemensamma parkeringen som kräver P-tillstånd, men inte garanterar varje innehavare en plats successivt skulle avvecklas. Bakom beslutet låg svårigheten att beräkna beläggningen. Den 1 september övergick ca hälften av platserna till att bli enskilt uthyrda p-platser som fördelades genom det vanliga kösystemet. Resterande platser skulle övergå till enskilt uthyrda platser den 1 februari 2018. Varje hushåll/lägenhet där någon är medlem i föreningen och skriven på adressen och som dessutom äger en bil har rätt att ansöka om att få hyra en (1) plats att parkera bilen på. Då antalet parkeringsplatser understiger antalet lägenheter i föreningen fördelas platserna enligt vårt kösystem. De tre företag/organisationer som hyr en lokal av föreningen får också hyra en parkeringsplats var. LA Parkering AB sköter kontrollen av parkerade bilar på föreningens mark.

Cykelförvaring

Under året har cykelförvaringen i två källare tömts på cyklar och två cykelstallar byggts – ett på framsidan av hus 36-38 och ett på baksidan av hus 40-42.

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. Gemensamma diskussionsmöten med övriga föreningar i området ang. upphandlingar och andra gemensamma ärenden har fortsatt under året.

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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 218
Tillkommande medlemmar: 38
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 223

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	632	615	591
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 033	992	1 002	1 013
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 080	3 321	3 354	3 386
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	21	25
Värmekostnad/m ² totalyta	86	106	94	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	42	62	81
Soliditet (%)	17	13	12	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 397	693	564	-139
Nettoomsättning (tkr)	6 764	6 749	6 546	6 448

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 766 m² bostäder och 1 041 m² lokaler.

Förändringar 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	901 188	0	0	901 188
Upplåtelseavgifter	2 631 432	0	0	2 631 432
Fond för yttre underhåll	1 697 913	427 656	-441 661	1 711 918
S:a bundet eget kapital	5 230 533	427 656	-441 661	5 244 538
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	62 895	-427 656	1 134 408	-643 857
Årets resultat	1 396 731	1 396 731	-692 747	692 747
S:a fritt eget kapital	1 459 626	969 075	441 661	48 890
S:a eget kapital	6 690 159	1 396 731	0	5 293 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 396 731
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	490 551
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-427 656</u>
summa balanserat resultat	1 459 626

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>100 274</u>
1 559 900

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 764 288	6 748 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 049	0
Summa rörelseintäkter		6 785 337	6 748 976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 230 912	-3 920 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 062	-257 084
Personalkostnader	Not 6	-173 906	-156 768
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 273 062	-1 273 062
Summa rörelsekostnader		-5 009 942	-5 607 461
RÖRELSERESULTAT		1 775 395	1 141 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 763	-449 191
Summa finansiella poster		-378 664	-448 769
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 396 731	692 747
ÅRETS RESULTAT		1 396 731	692 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	34 159 879	35 397 635
Pågående byggnation	Not 9	604 180	8 300
Maskiner och inventarier	Not 10	170 819	206 125
Summa materiella anläggningstillgångar		34 934 878	35 612 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 939 878	35 617 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 334	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 072 461	3 272 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	235 441	343 337
Summa kortfristiga fordringar		3 322 236	3 615 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 322 236	3 615 701
SUMMA TILLGÅNGAR		38 262 114	39 232 761

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 697 913	1 711 918
Summa bundet eget kapital		5 230 533	5 244 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		62 895	-643 857
Årets resultat		1 396 731	692 747
Summa fritt eget kapital		1 459 626	48 890
SUMMA EGET KAPITAL		6 690 159	5 293 428
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	11 633	11 633
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	30 023 228	32 446 176
Summa långfristiga skulder		30 034 861	32 457 809
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	372 948	322 948
Leverantörsskulder		192 519	154 416
Övriga skulder		4 515	4 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	967 112	999 644
Summa kortfristiga skulder		1 537 094	1 481 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 262 114	39 232 761

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Yttertak	40	40
Fönster/dörrar och portar	10/40	10/40
Stomkomplettering förening	10/50	10/50
Stamledningar VA	50	50
Värmesystem	20	20
Luftbehandlingssystem	40	40
Fastighetsel inkl. svagström	20	20
Hissar	50	50
Utemiljö allmänt		40
Inventarier		10

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 252 021	6 240 871
Hyror lokaler	185 880	178 482
Hyror parkering	83 499	81 192
Hyror garage	194 001	181 913
Hyror förråd	21 110	15 260
Hysesrabatt	-195	0
Gemensamhetslokal	27 950	21 450
Parkering	0	29 797
Öresutjämning	22	11
	6 764 288	6 748 976

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	21 049	0
	21 049	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	197 691	150 251
	Fastighetsskötsel beställning	58 821	124 523
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 500	78 850
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 981	8 650
	Snöröjning/sandning	91 932	141 879
	Städning entreprenad	129 431	150 625
	Städning enligt beställning	0	16 563
	Mattvätt/Hyrmattor	10 525	11 638
	Hissbesiktning	4 091	4 024
	Myndighetstillsyn	0	3 720
	Bevakning	26 962	4 520
	Gemensamma utrymmen	13 104	10 075
	Garage	2 506	0
	Gård	746	12 315
	Serviceavtal	57 202	49 895
	Förbrukningsmateriel	16 090	5 593
	Teleport/hissanläggning	3 657	0
	Störningsjour och larm	0	3 284
	Brandskydd	289	0
		672 528	776 405
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 719	26 648
	Brf Lägenheter	0	8 000
	Tvättstuga	14 189	36 912
	Entré/trapphus	6 194	8 551
	Lås	2 698	12 724
	VVS	41 918	8 009
	Värmeanläggning/undercentral	4 925	33 575
	Ventilation	13 679	47 938
	Elinstallationer	29 811	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 494	0
	Hiss	48 564	29 007
	Vattenskada	0	2 944
		171 191	214 308
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	34 443	78 100
	Tvättstuga	0	165 556
	Entré/trapphus	21 891	198 005
	Mark/gård/utemiljö	43 940	0
		100 274	441 661
	Taxebundna kostnader		
	El	198 321	215 151
	Värme	672 308	887 289
	Olja	258 362	254 159
	Vatten	223 663	218 699
	Sophämtning/renhållning	215 595	207 400
		1 568 249	1 782 698
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	160 009	155 348
	Kabel-TV	123 276	121 983
	Bredband	186 315	187 064
		469 600	464 395
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	249 070	241 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 230 912	3 920 547

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	357	358
	Juridiska åtgärder	34 625	0
	Inkassering avgift/hyra	14 550	14 875
	Hysesförluster	0	160
	Revisionsarvode extern revisor	21 344	27 688
	Föreningskostnader	6 360	2 175
	Styrelseomkostnader	5 274	152
	Fritids- och trivselkostnader	240	6 347
	Förvaltningsarvode	183 716	178 813
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 351
	Administration	8 400	13 305
	Konsultarvode	56 878	0
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 860
		332 062	257 084
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	142 433	125 490
	Kostnadsersättningar	0	3 330
	Sociala kostnader	31 473	27 948
		173 906	156 768
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Yttertak K3	412 663	412 663
	Fönster/dörrar och portar K3	21 358	21 358
	Stomkomplettering förening K3	3 557	3 557
	Stamledningar VA K3	348 557	348 557
	Värmesystem K3	311 560	311 560
	Luftbehandlingssystem K3	15 653	15 653
	Fastighetsel inkl. svagström K3	41 321	41 321
	Hissar K3	41 100	41 100
	Utemiljö allmänt K3	41 988	41 988
	Inventarier	35 306	35 306
		1 273 062	1 273 062

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 292 877	54 292 877
	Utgående anskaffningsvärde	54 292 877	54 292 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 895 241	-17 657 485
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 237 756	-1 237 756
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 132 998	-18 895 241
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 159 879	35 397 635
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 486 000	79 486 000
	Taxeringsvärde mark	63 066 000	63 066 000
		142 552 000	142 552 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
	Lokaler	2 552 000	2 552 000
		142 552 000	142 552 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	201 651	0
	Pågående om- och tillbyggnad	402 529	8 300
		604 180	8 300
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	353 054	353 054
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	353 054	353 054
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 929	-111 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 306	-35 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-182 235	-146 930
	Redovisat restvärde vid årets slut	170 819	206 124
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 036	352
	Skattefordran	1 158	9 148
	Klientmedel hos SBC	3 052 166	3 262 864
	Inkasso	1 721	0
	Fordringar	12 380	0
		3 072 461	3 272 364
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	164 809	160 009
	Kabel-TV	30 843	30 819
	Olja	0	137 468
	Bredband	15 041	15 041
	Myndighetstillsyn	2 480	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 860	0
	Teleport/hissanläggning	3 658	0
	Serviceavtal	9 750	0
		235 441	343 337
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 711 918	1 446 574
	Reservering enligt stadgar	427 656	427 656
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-441 661	-162 312
	Vid årets slut	1 697 913	1 711 918
Not 15	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	500 000	500 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	11 633

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	1 986 291	3 286 291	2019-04-30
Handelsbanken	1,220 %	4 500 000	4 500 000	2019-09-01
Handelsbanken	1,100 %	6 523 500	6 573 500	2021-09-01
Handelsbanken	1,050 %	8 477 385	8 800 333	2019-03-01
Handelsbanken	1,570 %	5 409 000	5 409 000	2020-03-01
Handelsbanken		0	700 000	Löst
Handelsbanken	1,060 %	3 500 000	3 500 000	2018-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 396 176	32 769 124	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-372 948	-322 948	
		30 023 228	32 446 176	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 531 436 kronor.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	33 975 000	33 975 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Städning entreprenad	0	13 125
El	19 430	17 242
Värme	132 824	100 927
Sophämtning	4 763	6 190
Extern revisor	21 000	20 000
Arvoden	134 433	122 750
Sociala avgifter	28 404	26 700
Ränta	31 111	36 590
Avgifter och hyror	568 764	569 945
Snöröjning	25 882	69 419
Bredband	501	424
Inkassering avgift/hyra	0	850
Reparationer	0	15 482
	967 112	999 644

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK-besiktning kommer att göras under 2018.
- Ytterbelysningen ses över.
- De gamla brevinkasten på lägenheternas ytterdörrar kommer att sättas igen och förses med en tom blank platta.
- Ytterligare två cykelstall utomhus kommer att anläggas.
- Översyn av anslutningen till kommunalt vatten vid hus 36-38 kommer att ske.
- Samarbetet mellan föreningarna i området fortsätter med planerad diskussion av återvinningsfrågor.

Styrelsens underskrifter

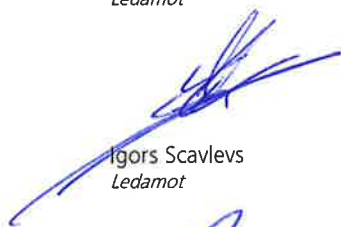
TÄBY den 14 / 3 2018



Annika Elisabet Neumüller Puide
Ledamot



Annika Margareta Niklasson
Ledamot



Igors Scavlevs
Ledamot



Ulf Eskil Erik Sundberg
Ledamot



Hans Görän Wängelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018



Margaretha Morén
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2

Org.nr. 716000-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2017. 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2018

A handwritten signature in blue ink that reads 'Margaretha Morén'.

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 252 000	6 252 021	6 252 000
Hyror lokaler	184 000	185 880	183 000
Hyror parkering	100 000	83 499	81 000
Hyror garage	180 000	194 001	175 000
Hyror förråd	20 000	21 110	21 000
Hyresrabatt	0	-195	0
Gemensamhetslokal	10 000	27 950	30 000
Parkering	0	0	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	25 000	0	0
Öresutjämning	0	22	0
Övriga intäkter	0	21 049	0
	6 771 000	6 785 337	6 772 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-185 000	-197 691	-163 000
Fastighetsskötsel beställning	-60 000	-58 821	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-59 000	-57 500	-87 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-1 981	-10 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-91 932	-100 000
Städning entreprenad	-143 000	-129 431	-143 000
Städning enligt beställning	-20 000	0	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-10 525	-11 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-88 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-4 091	-4 000
Myndighetstillsyn	-4 000	0	-4 000
Bevakning	-28 000	-26 962	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-13 104	0
Garage	0	-2 506	0
Gård	-1 000	-746	-1 000
Serviceavtal	-58 000	-57 202	-42 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-16 090	-8 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-3 657	0
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
Brandskydd	0	-289	0
	-797 000	-672 528	-653 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-4 719	0
Tvättstuga	0	-14 189	0
Entré/trapphus	0	-6 194	0
Lås	0	-2 698	0
VVS	0	-41 918	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 925	0
Ventilation	0	-13 679	0
Elinstallationer	0	-29 811	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 494	0
Hiss	0	-48 564	0
Övrigt	-400 000	0	-450 000
	-400 000	-171 191	-450 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-170 000	0	0
Lokaler	0	0	-250 000
Gemensamma utrymmen	-100 000	-34 443	0
Entré/trapphus	0	-21 891	0
Mark/gård/utemiljö	-170 000	-43 940	-45 000
	-440 000	-100 274	-295 000
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-198 321	-230 000
Värme	-800 000	-672 308	-800 000
Olja	-270 000	-258 362	-270 000
Vatten	-215 000	-223 663	-224 000
Sophämtning/rehållning	-225 000	-215 595	-180 000
Grovsopor	0	0	-45 000
	-1 760 000	-1 568 249	-1 749 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-163 000	-160 009	-159 000
Kabel-TV	-115 000	-123 276	-125 000
Bredband	-185 000	-186 315	-200 000
	-463 000	-469 600	-484 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-255 761	-249 070	-240 000
	-255 761	-249 070	-240 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-357	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-34 625	0
Inkassering avgift/hyra	-8 000	-14 550	-8 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-21 344	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 360	-3 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-5 274	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-240	-5 000
Förvaltningsarvode	-190 000	-183 716	-185 000
Administration	-16 000	-8 400	-16 000
Konsultarvode	0	-56 878	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	-318	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	0	-9 000
	-259 000	-332 062	-262 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-154 000	-132 433	-154 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-10 000	0
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-31 473	-47 000
	-201 000	-173 906	-201 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-7 300	0	-30 000
Yttertak K3	-412 700	-412 663	-412 700
Fönster/dörrar och portar K3	-21 400	-21 358	-21 400
Stomkomplettering förening K3	-3 500	-3 557	-3 500
Stamledningar VA K3	-348 600	-348 557	-348 600
Värmesystem K3	-317 600	-311 560	-311 600
Luftbehandlingssystem K3	-15 600	-15 653	-15 600
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-41 300	-41 321	-41 300
Hissar K3	-41 100	-41 100	-41 100
Sekundärbyggnader K3	-30 700	0	0
Utemiljö allmänt K3	-47 000	-41 988	-42 000
Inventarier	-35 300	-35 306	-35 300
	-1 322 100	-1 273 062	-1 303 100

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 897 861	-5 009 942	-5 637 100
RÖRELSERESULTAT	873 139	1 775 395	1 134 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	99	0
Låneräntor	-380 000	-378 763	-430 000
Ränta checkräkning	0	0	-10 000
	-380 000	-378 664	-440 000
RESULTAT	493 139	1 396 731	694 900