

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
TORPEDBÅTEN NR 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande investeringar/underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande investeringar/underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2040.
- Större investeringar/underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Åsa Helene Bäärnhielm	Ledamot
Philip Sebastian Lindner	Ledamot
Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Eric Marcus Olsson	Ledamot
Hans Göran Wängelin	Ledamot
Berit Cecilia Margareta Viklund	Suppleant
Håkan Österberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ove Olsson
Johan Pharmanson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO Nordic Stockholm AB
BDO Nordic Stockholm AB

Valberedning

Anita Holmberg
Annika Niklasson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.

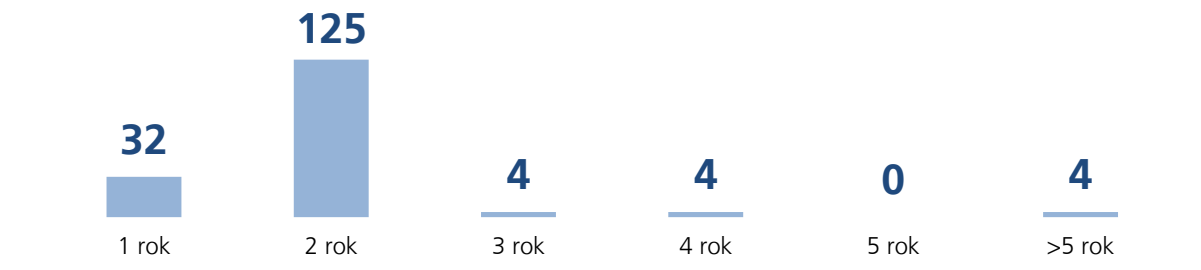
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 937 m², varav 9 766 m² utgör lägenhetsyta och 1 171 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärsverksamhet	60 m ²	150630
Affärsverksamhet	60 m ²	150930
Affärsverksamhet	60 m ²	150531

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av hissar i Eskaderv. 40 och 42	2014
Renovering av tvättstuga Eskaderv. 40	2014
Nya entréportar samt portlås installerade	2013
Byte av hiss Eskaderv. 36	2013
Nytt ventilationssystem i portar	2013
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Renovering av p-platser	2012 - 2013
Byte av hiss Eskaderv. 38	2012
Byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.	2012
Installation av ny värmepump och oljepanna	2011
Renovering tvättstugor Eskaderv.42 och 36	2011 - 2012
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
Renovering av trappa mellan huskropparna	2015
Renovering av tvättstuga	2015
Renovering fönster	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem. Fr.o.m. nov 2013 Ownit
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Ownit
Teknisk förvaltning	Storholmen förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Förråd och parkeringar	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB
Parkering	Q-park
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	IL Recykling
Trädgårdsskötsel	B. Larsson
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB

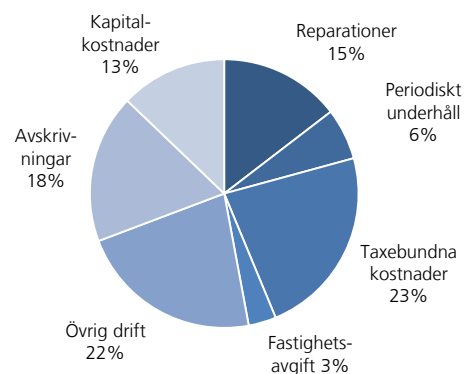
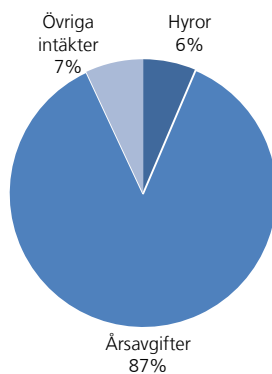
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 3 % samt 2015-01-01 med 4 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 089 995	2 620 770
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	6 732 759	6 293 719
Finansiella intäkter	16 030	14 725
Ökning av föreningens lån	0	6 627
Ökning av korta skulder	0	292 902
	6 748 789	6 607 973
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	4 769 876	3 806 584
Finansiella kostnader	880 657	1 144 602
Investeringar i fastigheten	1 081 596	2 074 379
Inköp av inventarier	282 966	39 525
Ökning av korta fordringar	233 726	66 717
Minskning av föreningens lån	348 020	0
Minskning av korta skulder	399 237	0
	7 996 079	7 131 808
KASSA VID ÅRETS SLUT	851 005	2 089 995
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 238 990	-530 775

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3 procent, medan hyran för garage-, parkeringsplatser och förråd höjdes med 10 procent den 1 januari 2014. Ökningarna motiverades med att föreningen måste börja amortera på de lån som togs för att finansiera den genomförda stamreoveringen, inköp av nya hissar och reovering av tvättstugor under år 2014.

Avtal

TV-avtal innefattande ett basutbud har slutits med Ownit och Canal Digital efter att avtalet med ComHem sagts upp. Ett serviceavtal avseende värmepannan har tecknats med oljefirma H. Andersson AB. Ett avtal gemensamt med Torpedbåten 1(TB1), Torpedbåten 2 (TB2) och Jagaren avseende snöröjning har tecknats med HSB.

Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning

Den 1 januari 2014 övertog företaget Storholmen Fastighetsservice den tekniska förvaltningen av föreningen. FSS Fastighetsservice AB har fortsatt förvalta våra förråds- parkerings- och garagekontrakt under året i samarbete med Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). SBC har fortsatt skött förvaltningen av föreningens ekonomi medan bokslutet reviderats av revisionsfirman BDO. Snöröjning och vinterunderhåll har skötts av HSB.

Portar och portlåsssystem

Det elektroniska portlås-systemet som installerades i slutet av år 2013 har finslipats. Tvättstugebokningen har införlivas i systemet så att man nu kan boka tvätttider via displayer utanför tvättstugorna.

Hissar

Nya hissar har installerats i port 40 och i port 42 av HissCraft. En reoverad hissmotor har installerats i hissen, port 38.

Tvättstugor

Tvättstugan i port 40 har reoverats.

Vattenskador

En större vattenskada uppstod under julhelgen 2013/2014 och orsakade översvämning utanför port 40. Orsaken var en läcka i anslutningen mellan kommunalt vatten och föreningens ledning. Skadan orsakade stor förödelse så att asfalt och gräsmattan utanför till stora delar fick grävas upp. Återställningen var tidsödande och kostnadskrävande.

Varmvattnet och värmen

Bägge kompressorerna i vår värmepump gick sönder under året och orsakade störningar i varmvattentillgången och fick därför bytas ut till en avsevärd kostnad.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2014 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 och 1 person i en kurs i ekonomisk redovisning. Styrelsens medlemmar har vidare ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året, vilket bl.a. innefattat hantering av e-post, telefonsamtal samt övrigt kontorsarbete, t.ex. överlåtelse av lägenheter, pantsättningar, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar, reoveringar.

Andrahandsupplåtelse

12 lägenheter har upplåtits i andra hand.

Lokalen

Många medlemmar har utnyttjat övernattningsrummet på Eskaderv. 42. Även mötes- och festlokal har använts vid många tillfällen under året. Lokalen har regelbundet använts till styrelsens möten med medlemmar och externa möten.

Trädgård

Efter den omfattande vattenskadan utanför port 40 fick gräsmattan och asfalten rivas upp. Såväl asfalt som gräs återställdes under sommaren.

Trädbeskärning har utförts vid entréerna samt i anslutning till trädgården. Under sommaren har medlemmarna nyttjat trädgården för bl. a. grillning och övrig rekreation

Parkering

Under året har kön till föreningens parkeringsplatser kortats. Vi har även sett en viss omsättning av de enskilda garagen.

Öppna möten

Vid varje styrelsemöte har styrelsen gett alla medlemmar möjlighet att diskutera önskade frågeställningar. Mötestiderna ha annonserats på hemsidan och i medlemsinformationen i portarna. Föreningen har även inbjudit tre föreningar i området TB1, TB3 och Jagaren till gemensamma diskussionsmöten ang. upphandlingar och övriga gemensamma ärenden. Som resultat av dessa gjordes den gemensamma upphandlingen av snöröjningen, nämnd ovan.

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 ca varannan månad under året i portar och på hemsidan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Nya förrådsutrymmen i källare är under planering.
- Entréribatten planeras att snyggas upp i samarbete med TB1. Utrymmet mellan husen ska förses med ny trappa eller gångväg.
- Portarna på framsidan kommer att förses med automatiska portöppnare.
- Samarbetet mellan föreningarna i området fortsätter med planerad diskussion av återvinningsfrågor.

Händelser efter året

Automatiska dörröppnare till våra huvudportar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelser under året: 26 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 211
Förändring från föregående år: +6

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	591	574	557	536
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 013	974	929	890
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 386	3 421	3 430	3 349
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	89	90	69	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	21	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	105	116	101
Soliditet (%)	11	11	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-417	199	115	323
Nettoomsättning (tkr)	6 448	6 292	6 063	5 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 766 m² bostäder och 1 171 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 967
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-438 669
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 287
summa ansamlad förlust	-971 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	423 520
att i ny räkning överförs	-548 403

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 264 314	6 079 399
Övriga rörelseintäkter	Not 2	468 445	214 320
		6 732 759	6 293 719
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 035 138	-1 116 652
Driftkostnader	Not 4	-2 318 396	-2 194 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 249	-342 698
Personalkostnader	Not 6	-147 093	-152 844
Avskrivningar	Not 7	-1 237 222	-1 158 316
		-6 007 099	-4 964 901
RÖRELSERESULTAT		725 660	1 328 818
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 030	14 725
Räntekostnader		-880 657	-1 144 602
		-864 627	-1 129 877
ÅRETS RESULTAT		-138 967	198 941

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	37 122 267	36 109 435
Pågående byggnation	Not 9	0	1 094 086
Maskiner och inventarier	Not 10	245 154	36 561
		37 367 421	37 240 081
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	5 000	5 000
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 372 421	37 245 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE			
Lager		138 000	146 300
		138 000	146 300
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 398	182
SBC Klientmedel i SHB		851 005	0
Övriga fordringar		20 753	53 832
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	347 974	79 521
		1 224 130	133 535
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	5 864
SBC klientmedel i SHB		0	2 089 995
		0	2 095 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 362 130	2 375 695
SUMMA TILLGÅNGAR		38 734 551	39 620 776

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		3 532 620	3 532 620
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 475 807	1 280 587
		5 008 427	4 813 207
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-832 955	-836 677
Årets resultat		-138 967	198 941
		-971 922	-637 735
SUMMA EGET KAPITAL		4 036 505	4 175 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	0	105 809
Skulder till kreditinstitut	Not 16	33 104 572	33 669 731
		33 104 572	33 775 540
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	322 948	0
Leverantörsskulder		322 845	729 817
Övriga kortfristiga skulder		4 727	4 515
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	942 954	935 432
		1 593 474	1 669 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 734 551	39 620 776
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 16	33 975 000	33 975 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2014-01-01.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014
Yttertak	40 år
Fönster/dörrar och portar	10/40 år
Stomkomplettering förening	10/50 år
Stamledningar VA	50 år
Värmesystem	20 år
Luftbehandlingssystem	40 år
Fastighetsel inkl. svagström	20 år
Hissar	50 år
Utemiljö allmänt	40 år
Inventarier	10 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	5 832 952	5 666 466
	Hyror lokaler	182 350	175 349
	Hyror garage moms	847	0
	Hyror parkering	73 596	67 575
	Hyror garage	171 270	166 710
	Hyror förråd	3 300	3 300
		6 264 314	6 079 399

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	134 460	179 280
	Gemensamhetslokal	26 950	11 850
	Parkering	22 450	21 200
	Öresutjämnning	59	123
	Försäkringsersättning	281 600	0
	Övriga intäkter	2 925	1 867
		468 445	214 320

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	174 193	81 000
	Fastighetsskötsel beställning	69 711	66 090
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 876	64 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 063	6 735
	Snöröjning/sandning	45 619	142 805
	Städning entreprenad	140 000	140 000
	Städning enligt beställning	2 500	7 187
	Mattvätt/Hyrmattor	9 996	0
	Hissbesiktning	3 785	8 236
	Myndighetstillsyn	2 000	12 030
	Gemensamma utrymmen	0	8 513
	Garage	3 887	1 063
	Gård	26 873	3 497
	Serviceavtal	52 633	34 225
	Förbrukningsmateriel	4 851	32 200
	Störningsjour och larm	5 118	0
	Brandskydd	0	249
		607 104	607 829
	Reparationer		
	Lokaler	2 791	0
	Gemensamma utrymmen	2 413	0
	Tvättstuga	37 073	32 254
	Entré/trapphus	2 238	0
	Lås	40 341	11 185
	VVS	21 143	117 079
	Värmeanläggning/undercentral	328 005	9 063
	Ventilation	24 813	9 396
	Elinstallationer	22 809	47 040
	Hiss	28 386	11 556
	Fönster	7 189	8 750
	Balkonger/altaner	16 440	0
	Mark/gård/utemiljö	123 590	0
	Garage/parkering	2 415	10 988
	Vattenskada	344 868	42 381
	Övrigt	0	10 064
		1 004 514	309 756

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER FORTS	2014	2013
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	25 319	0
	Lokaler	0	119 433
	Tvättstuga	90 375	0
	Värmeanläggning	307 826	0
	Mark/gård/utemiljö	0	79 634
		423 520	199 067
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	2 035 138	1 116 652
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	276 905	240 439
	Värme	756 867	666 378
	Olja	217 610	316 703
	Vatten	167 173	227 836
	Sophämtning/renhållning	138 173	141 641
	Grovsopor	24 924	26 277
		1 581 652	1 619 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	136 991	130 470
	Kabel-TV	180 081	187 352
	Bredband	188 492	27 304
		505 564	345 126
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	231 180	229 990
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 318 396	2 194 390
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	1 316	11 615
	Juridiska åtgärder	0	4 482
	Inkassering avgift/hyra	7 800	12 000
	Hyresförluster	165	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 204	28 098
	Föreningskostnader	2 233	5 308
	Styrelseomkostnader	0	7 118
	Fritids och Trivselkostnader	5 146	1 156
	Förvaltningsarvode	167 452	163 484
	Förvaltningsarvodena övriga	750	0
	Administration	15 452	10 446
	Korttidsinventarier	508	23 161
	Konsultarvode	46 363	66 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 860	9 580
		269 249	342 698

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	117 533	124 038
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	219
	Sociala kostnader	29 560	28 587
		147 093	152 844
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Yttertak	412 663	0
	Fönster/dörrar och portar	10 428	0
	Stomkomplettering förening	21 702	0
	Stamledningar VA	348 557	0
	Värmesystem	311 560	0
	Luftbehandlingssystem	15 653	0
	Förbättringar	0	1 134 351
	Fastighetsel inkl. svagström	37 877	0
	Hissar	28 354	0
	Markanläggning	0	21 001
	Utemiljö allmänt	21 001	0
	Inventarier	29 427	2 964
		1 237 222	1 158 316
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 608 915	52 451 539
	Omföring inventarier	-198 291	
	Nyanskaffningar	2 373 973	1 157 376
	Utgående anskaffningsvärde	55 784 597	53 608 915
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 499 480	-16 344 128
	Omföring inventarier	44 946	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 207 795	-1 155 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 662 329	-17 499 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 122 267	36 109 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 283 000	76 283 000
	Taxeringsvärde mark	55 146 000	55 146 000
		131 429 000	131 429 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	129 000 000	129 000 000
	Lokaler	2 429 000	2 429 000
		131 429 000	131 429 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående ombyggnad, fiberinstallation	0	384 750
	Pågående ombyggnad, port- och låsinstallation	0	709 336
		0	1 094 086
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 525	0
	Omföring	198 291	0
	Nyanskaffningar	84 675	39 525
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	322 491	39 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 964	0
	Omföring	-44 946	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 427	-2 964
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 337	-2 964
	Redovisat restvärde vid årets slut	245 154	36 561
Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	11 984	11 415
	Kabel-TV	30 489	47 265
	Bostadsrätterna	8 860	0
	Serviceavtal hiss	0	5 800
	Bredband	15 041	15 041
	Upplupna intäkter försäkringsersättning	281 600	0
		347 974	79 521

Not 13 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	1 475 807	394 287	-199 067	1 280 587
S:a bundet eget kapital	5 008 427	394 287	-199 067	4 813 207
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-832 955	-394 287	398 008	-836 677
Årets resultat	-138 967	-138 967	-198 941	198 941
S:a ansamlad förlust	-971 922	-533 254	199 067	-637 735
S:a eget kapital	4 036 505	-138 967	0	4 175 472

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 280 587	1 350 170
Reservering enligt stadgar	394 287	394 287
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-199 067	-463 870
Vid årets slut	1 475 807	1 280 587

Not 15 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kredit	0	300 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	105 809

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,910 %	3 286 291	3 286 291	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,210 %	9 446 229	9 688 440	2016-03-01
Handelsbanken	3,250 %	4 500 000	4 500 000	2015-09-01
Handelsbanken	2,840 %	5 409 000	5 409 000	2015-03-01
Handelsbanken	2,690 %	3 500 000	3 500 000	2015-10-30
Handelsbanken	1,620 %	6 586 000	6 586 000	2016-09-01
Handelsbanken	1,520 %	700 000	700 000	2017-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		33 427 520	33 669 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-322 948	0	
		33 104 572	33 669 731	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 812 780 kr.

Not 17	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 160	0
	Städning entreprenad	15 625	0
	El	62 795	22 311
	Värme	87 031	86 300
	Sophämtning	0	3 364
	Extern revisor	18 000	22 000
	Arvoden	111 400	123 523
	Sociala avgifter	28 527	30 000
	Ränta	73 475	122 808
	Vattenskada	0	42 381
	VVS	0	1 125
	Fastighetsskötsel enligt beställning	4 431	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	536 510	481 620
		942 954	935 432

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 17 / 3 2015



Åsa Helene Bäärnhjelm
Ledamot



Philip Sebastian Lindner
Ledamot



Annika Elisabet Neumüller Puide
Ledamot



Eric Marcus Olsson
Ledamot



Hans Göran Wängelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2015



Ove Olsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2
Org.nr. 716000-0910

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 april 2015



Ove Olsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 069 000	5 832 952	5 836 000
Hyror lokaler	183 000	182 350	180 000
Hyror garage moms	0	847	0
Hyror parkering	78 000	73 596	80 000
Hyror garage	187 000	171 270	180 000
Hyror förråd	3 000	3 300	0
Kabel-TV intäkter	0	134 460	120 000
Gemensamhetslokal	30 000	26 950	10 000
Parkering	22 000	22 450	28 000
Öresutjämning	0	59	0
Försäkringsersättning	0	281 600	0
Övriga intäkter	0	2 925	0
	6 572 000	6 732 759	6 434 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-160 000	-174 193	-90 000
Fastighetsskötsel beställning	-68 000	-69 711	-100 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-50 000	-52 876	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-13 063	-30 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-45 619	-150 000
Städning entreprenad	-139 000	-140 000	-142 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 500	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-9 996	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 785	-8 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-2 000	-2 000
Garage	0	-3 887	0
Gård	0	-26 873	-38 000
Serviceavtal	-37 000	-52 633	-45 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 851	-36 000
Störningsjour och larm	0	-5 118	0
	-593 000	-607 104	-651 000
Reparationer			
Lokaler	0	-2 791	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 413	0
Tvättstuga	0	-37 073	0
Entré/trapphus	0	-2 238	0
Lås	0	-40 341	0
VVS	0	-21 143	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-328 005	0
Ventilation	0	-24 813	0
Elinstallationer	0	-22 809	0
Hiss	0	-28 386	0
Fönster	0	-7 189	0
Balkonger/altaner	0	-16 440	0
Mark/gård/utemiljö	0	-123 590	0
Garage/parkering	0	-2 415	0
Vattenskada	0	-344 868	0
Övrigt	-600 000	0	-210 000
	-600 000	-1 004 514	-210 000

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-25 319	0
Tvättstuga	-80 000	-90 375	-175 000
Värmeanläggning	0	-307 826	0
Mark/gård/utemiljö	-300 000	0	-80 000
	-380 000	-423 520	-255 000
Taxebundna kostnader			
El	-224 000	-276 905	-240 000
Värme	-750 000	-756 867	-650 000
Olja	-270 000	-217 610	-350 000
Vatten	-180 000	-167 173	-190 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-138 173	-150 000
Grovsopor	-40 000	-24 924	-35 000
	-1 604 000	-1 581 652	-1 615 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-150 000	-136 991	-140 000
Kabel-TV	-122 000	-180 081	-167 000
Bredband	-184 000	-188 492	-180 000
	-456 000	-505 564	-487 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-235 000	-231 180	-270 000
	-235 000	-231 180	-270 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-1 000	-1 316	-15 000
Juridiska åtgärder	0	0	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-7 800	-15 000
Hysesförluster	0	-165	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-13 204	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 233	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	-2 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-5 146	0
Förvaltningsarvode	-175 000	-167 452	-171 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-750	0
Administration	-16 000	-15 452	-12 000
Korttidsinventarier	0	-508	-20 000
Konsultarvode	-10 000	-46 363	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-8 860	-10 000
	-255 000	-269 249	-285 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-140 000	-117 533	-140 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-29 560	-41 000
	-181 000	-147 093	-181 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Yttertak	0	-412 663	0
Fönster/dörrar och portar	0	-10 428	0
Stomkomplettering förening	0	-21 702	0
Stamledningar VA	0	-348 557	0
Värmesystem	0	-311 560	0
Luftbehandlingssystem	0	-15 653	0
Förbättringar	-1 198 643	0	-1 245 000
Fastighetsel inkl. svagström	0	-37 877	0
Hissar	0	-28 354	0
Markanläggning	-21 000	0	-21 000
Utemiljö allmänt	0	-21 001	0
Inventarier	0	-29 427	0
	-1 219 643	-1 237 222	-1 266 000

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 523 643	-6 007 099	-5 220 000
RÖRELSERESULTAT	1 048 357	725 660	1 214 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	15 430	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	432	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	168	0
Låneräntor	-854 000	-876 429	-1 017 000
Ränta checkräkning	-10 000	-1 715	0
Övriga räntekostnader	0	-2 513	0
	-864 000	-864 627	-1 017 000
RESULTAT	184 357	-138 967	197 000