



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torpedbåten 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se bifogade noter.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas. Se föreningens ekonomi.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Peter Lennart Bogren	Ledamot
Jan Einar Fellbom	Ledamot
Nils Göran Haner	Ledamot
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström	Ledamot
Lars-Göran Kronsell	Ledamot

Kerstin Lillemor Lardner	Suppleant
Eva Maria Christina Tillkvist	Suppleant
Ann Traneus Åberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Tom Corneliusson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Christina Hammarström Sammankallande
Lena Kristensson
Hans Lardner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 3	1959	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

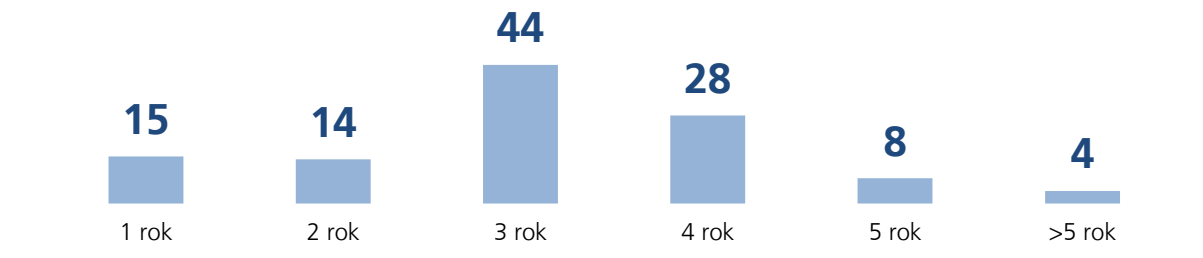
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 549 m², varav 9 261 m² utgör lägenhetsyta och 288 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningslägenhet

Kommentar

Renoverad 2016
2007

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stambyte	2015 - 2016
Byte varm- och kallvattenledningar	2015
Trefas el med nya gruppcentraler	2015
Utbyggnad bergvärme	2014
Ombyggnad entréer	2012
Ombyggnad av bastu	2012
18 nya p-platser	2007
Renovering tvättstugor	2006
Bergvärme	2005

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

För finansiering av stambyte mm har lån på femton miljoner upptagits.

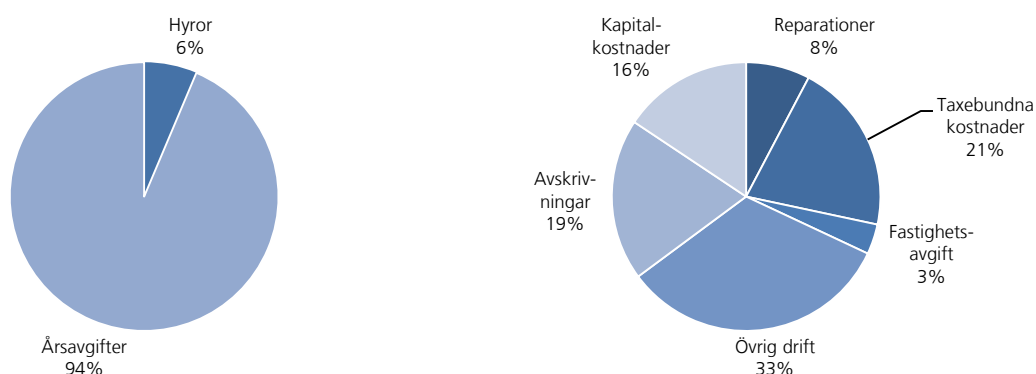
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 867 105	2 229 088
INBETALNINGAR		
Rörelsetäkter	5 014 721	4 931 706
Finansiella intäkter	1 198	5 447
Minskning kortfristiga fordringar	34 731	3 241
Ökning av långfristiga skulder	15 000 000	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	260 515
	20 050 650	8 200 909
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 742 066	3 115 948
Finansiella kostnader	658 559	482 708
Ökning av materiella anläggningstillgångar	15 342 443	2 964 235
Minskning av kortfristiga skulder	298 301	0
	19 041 369	6 562 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 876 387	3 867 105
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 009 281	1 638 017

*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 1 243 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

Stambyte. Byte av kall- och varmvattenledningar. Byte av stigarledningar för el.

Händelser efter året

Sista fakturorna för stambyten. Byte av el-centraler i alla lägenheter. Föreningen betalar all el och debiterar månatligen förbrukningen för varje enskild lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st

Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 154 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	506	496	481	472
Hyror/m ² hyresrättsyta	638	639	640	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 936	2 319	1 996	1 996
Elkostnad/m ² totalyta	57	93	124	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	51	55	83
Soliditet (%)	3	2	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	794	542	-8	-1 041
Nettoomsättning (tkr)	5 014	4 927	4 788	4 692

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 261 m² bostäder och 288 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	793 502
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-582 295
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-293 810
summa balanserat resultat	-82 603

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-82 603
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	5 013 857	4 927 257
Övriga rörelseintäkter	Not 2	864	4 449
Summa rörelseintäkter		5 014 721	4 931 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 220 771	-2 628 438
Övriga externa kostnader	Not 4	-338 976	-330 970
Personalkostnader	Not 5	-182 319	-156 540
Avskrivningar	Not 6	-821 792	-796 432
Summa rörelsekostnader		-3 563 858	-3 912 381
RÖRELSERESULTAT		1 450 863	1 019 326
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 198	5 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 559	-482 708
Summa finansiella poster		-657 361	-477 261
ÅRETS RESULTAT		793 502	542 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	15 314 397	16 102 020
Pågående byggnation	Not 8	18 222 014	2 879 572
Maskiner och inventarier	Not 9	121 627	155 796
Summa materiella anläggningstillgångar		33 658 038	19 137 387
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	1 400	1 400
		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 659 438	19 138 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		56	6 108
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 710 658	3 425 936
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	60 175	64 295
Summa kortfristiga fordringar		4 770 889	3 496 339
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		207 685	507 685
Summa kassa och bank		207 685	507 685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 978 575	4 004 024
SUMMA TILLGÅNGAR		38 638 012	23 142 811

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	587 620	293 810
Summa bundet eget kapital		1 357 620	1 063 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-876 106	-1 124 360
Årets resultat		793 502	542 065
Summa fritt eget kapital		-82 603	-582 296
SUMMA EGET KAPITAL		1 275 017	481 514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 511 000	21 511 000
Summa långfristiga skulder		36 511 000	21 511 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		218 504	485 451
Skatteskulder		0	21 844
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	633 492	643 002
Summa kortfristiga skulder		851 996	1 150 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 638 012	23 142 811
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	*29 011 000	21 511 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

*Ytterligare pantbrev på 7 500 000 är begärda från lantmäteriet.

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2015	2014
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stamledning VA	30 år	30 år
Värmesystem	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 692 523	4 600 258
	Hyror lokaler	127 520	127 778
	Hyror parkering	191 125	191 378
	Hyror förråd	100	40
	Gästlägenhet	2 500	7 800
	Öresutjämning	89	4
		5 013 857	4 927 257
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	864	4 449
		864	4 449

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	211 017	202 140
	Fastighetsskötsel beställning	73 743	22 670
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 350
	Snöröjning/sandning	60 657	38 675
	Städning entreprenad	134 431	129 343
	Städning enligt beställning	2 151	13 412
	Mattvätt/Hyrmattor	8 024	0
	Hissbesiktning	5 421	4 411
	Myndighets tillsyn	3 720	0
	Gemensamma utrymmen	740	4 646
	Garage	1 330	0
	Gård	289	2 583
	Serviceavtal	81 099	22 097
	Förbrukningsmateriel	23 119	21 314
	Brandskydd	0	1 256
		605 740	474 897
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	58 883
	Hyseslägenheter	56 000	0
	Brf Lägenheter	0	58 485
	Tvättstuga	13 731	20 328
	Sophantering/återvinning	0	9 271
	Entré/trapphus	0	21 902
	Lås	5 244	11 169
	VVS	71 699	29 349
	Värmeanläggning/undercentral	5 538	91 536
	Ventilation	0	45 393
	Elinstallationer	75 576	0
	Hiss	38 843	29 808
	Mark/gård/utemiljö	0	175 597
	Garage/parkering	41 109	23 304
	Vattenskada	13 768	0
		321 508	575 025
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	25 000	0
		25 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	544 992	890 406
	Vatten	193 816	184 753
	Sophämtning/renhållning	126 726	110 578
	Grovsopor	0	10 019
		865 534	1 195 756
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 359	132 568
	Kabel-TV	108 707	103 622
	Bredband	5 414	0
		253 480	236 190
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 509	146 571
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 220 771	2 628 438

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	7 152	16 142
	Juridiska åtgärder	18 126	6 969
	Inkassering avgift/hyra	2 900	1 800
	Hysesförluster	6 052	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	12 500
	Föreningskostnader	6 403	17 753
	Styrelseomkostnader	9 673	288
	Fritids- och trivselkostnader	2 622	0
	Förvaltningsarvode	193 062	188 164
	Förvaltningsarvoden övriga	9 750	0
	Administration	16 109	7 452
	Korttidsinventarier	3 824	0
	Konsultarvode	38 173	70 162
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 630	9 740
		338 976	330 970
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	147 750	136 150
	Sociala kostnader	34 569	20 390
		182 319	156 540
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Stomme och grund	49 824	49 824
	Stomkomplettering förening	452 550	452 434
	Stamledningar VA	17 311	18 116
	Värmesystem	215 624	215 624
	Luftbehandlingssystem	48 863	46 877
	Fastighetsel inkl. svagström	3 450	3 450
	Maskiner	3 246	3 246
	Inventarier	30 923	6 861
		821 792	796 432

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 687 836	28 687 836
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 687 836	28 687 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 585 816	-11 799 490
	Årets avskrivningar enligt plan	-787 623	-786 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 373 439	-12 585 816
	Planenligt restvärde vid årets slut	-15 314 397	-16 102 020
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	96 560 000	96 560 000
	Taxeringsvärde mark	50 345 000	50 345 000
		146 905 000	146 905 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	146 000 000	146 000 000
	Lokaler	905 000	905 000
		146 905 000	146 905 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	18 222 014	2 879 572
		18 222 014	2 879 572
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 574	89 261
	Nyanskaffningar	0	120 313
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	209 574	209 574
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 778	-43 671
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 169	-10 106
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 947	-53 777
	Redovisat restvärde vid årets slut	121 627	155 796
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	35 057	56 678
	Skattefordran	6 900	9 838
	Klientmedel hos SBC	4 668 701	3 359 420
		4 710 658	3 425 936

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	23 411	22 302
	Kabel-TV	27 825	26 812
	Tele och datakommunikation	1 309	1 325
	Serviceavtal	0	6 226
	Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
		60 175	64 295

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	770 000	0	770 000
	Fond för yttre underhåll	587 620	293 810	293 810
	S:a bundet eget kapital	1 357 620	293 810	1 063 810
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-876 106	-293 810	-1 124 360
	Årets resultat	793 502	-542 065	542 065
	S:a ansamlad förlust	-82 603	499 692	-582 296
	S:a eget kapital	1 275 017	793 502	481 514

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	293 810	308 176
	Reservering enligt stadgar	293 810	293 810
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-308 176
	Vid årets slut	587 620	293 810

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	18 511 000	18 511 000	2016-03-03
	Handelsbanken	1,450 %	3 000 000	3 000 000	2016-01-14
	Handelsbanken	1,200 %	7 500 000	0	2016-03-01
	Handelsbanken	1,200 %	7 500 000	0	2016-02-11
	Summa skulder till kreditinstitut		36 511 000	21 511 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			36 511 000	21 511 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 511 000 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

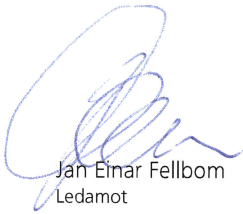
2014-12-31

El	63 961	93 176
Sophämtning	0	1 654
Extern revisor	17 500	17 500
Löner	4 000	0
Arvoden	73 500	64 600
Sociala avgifter	24 350	9 667
Ränta	44 877	38 125
Snöröjning	0	13 605
Avgifter och hyror	405 304	404 675
	633 492	643 002

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 97/4 2016


Peter Lennart Bogren
Ledamot


Jan Einar Fellbom
Ledamot


Nils Göran Haner
Ledamot


Lena Ann-Christin Jörgne Thunström
Ledamot


Lars-Göran Kronsell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2016


Carina Toresson
Extern revisor


Tom Corneliusson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Torpedbåten 3, org.nr 716000-0894.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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 vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22/4 2016


Carina Toresson
Toresson Revision


Tom Corneliusson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 786 000	4 692 523	4 700 000
Hyror lokaler	127 200	127 520	127 900
Hyror parkering	188 100	191 125	191 400
Hyror förråd	0	100	0
Elintäkter	220 000	0	0
Gästlägenhet	5 000	2 500	5 000
Öresutjämning	0	89	0
Övriga intäkter	1 000	864	1 000
	5 327 300	5 014 721	5 025 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-216 200	-211 017	-206 200
Fastighetskötsel beställning	-50 000	-73 743	-50 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-60 657	-90 000
Städning entreprenad	-137 000	-134 431	-132 400
Städning enligt beställning	-10 000	-2 151	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-8 024	0
Hissbesiktning	-5 600	-5 421	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-3 720	0
Gemensamma utrymmen	0	-740	0
Garage	0	-1 330	0
Gård	-5 000	-289	-5 000
Serviceavtal	-51 300	-81 099	-22 600
Förbrukningsmateriel	-15 000	-23 119	-15 000
	-580 100	-605 740	-536 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-450 000	0	-450 000
Hyreslägenheter	0	-56 000	0
Tvättstuga	0	-13 731	0
Lås	0	-5 244	0
VVS	0	-71 699	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 538	0
Elinstallationer	0	-75 576	0
Hiss	0	-38 843	0
Garage/parkering	0	-41 109	0
Vattenskada	0	-13 768	0
	-450 000	-321 508	-450 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-25 000	0
	0	-25 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-816 000	-544 992	-558 000
Vatten	-196 600	-193 816	-188 400
Sophämtning/renhållning	-153 000	-126 726	-112 800
Grovsopor	-19 500	0	-19 500
	-1 185 100	-865 534	-878 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-143 300	-139 359	-136 500
Kabel-TV	-109 300	-108 707	-115 500
Bredband	-6 400	-5 414	0
	-259 000	-253 480	-252 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-152 400	-149 509	-149 500
	-152 400	-149 509	-149 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	0	-500
Tele- och datakommunikation	-15 000	-7 152	-13 800
Juridiska åtgärder	-20 000	-18 126	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 900	-5 000
Hysesförluster	0	-6 052	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 900	-17 500	-15 300
Föreningskostnader	-10 000	-6 403	-10 000
Styrelseomkostnader	-500	-9 673	-500
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 622	0
Förvaltningsarvode	-199 400	-193 062	-194 400
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-9 750	-2 000
Administration	-10 000	-16 109	-10 000
Korttidsinventarier	0	-3 824	0
Konsultarvode	-50 000	-38 173	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-7 630	-10 000
	-340 300	-338 976	-306 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-152 000	-143 750	-142 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	0
Övriga arvoden	-10 000	0	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-34 569	-5 000
	-188 000	-182 319	-171 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-99 800
Stomme och grund	-49 800	-49 824	0
Stomkomplettering förening	-441 100	-452 550	0
Stamledningar VA	-300 000	-17 311	0
Värmesystem	-215 600	-215 624	0
Luftbehandlingssystem	-49 900	-48 863	0
Förbättringar	0	0	-870 000
Fastighetsel inkl. svagström	-3 500	-3 450	0
Maskiner	-3 300	-3 246	-3 300
Inventarier	-30 900	-30 923	0
	-1 094 100	-821 792	-973 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 249 000	-3 563 858	-3 717 000
RÖRELSERESULTAT	1 078 300	1 450 863	1 308 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	870	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	105	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	223	0
Låneräntor	-480 000	-357 809	-730 000
Övriga finansiella kostnader	0	-300 750	0
	-480 000	-657 361	-728 000
RESULTAT	598 300	793 502	580 300