

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2005-06-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 3	1959	Täby

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus och 0 småhus. Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 549 kvadratmeter, varav 9261 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 288 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	14	44	28	8	4

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Bastu	
Övernattningslägenhet	2007

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2005	klart 2020
18 nya p-platser	2007	
Renovering tvättstugor	2006	
Bergvärme	2005	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - FSS Fastighetsservice AB

Övriga avtal

Föreningen har bredbands-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 113 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kerstin Lillemor Lardner	Ledamot
Björn Åke Hjalmar Åkesson	Ledamot
Lars-Göran Kronsell	Ledamot
Jan Einar Fellbom	Ledamot
Christina Hammarström	Ledamot
Frank Urban Nilsson	Suppleant
Lena Margareta Kristensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Neveling	Ordinarie Extern
Thomas Daae	Suppleant Extern
Leif Sjöholm	Ordinarie Intern
Ulrika Harnesk	Suppleant Intern

Valberedning

Magnus Brännström	sammankallande
Solveig Ströyer	

Stämmor

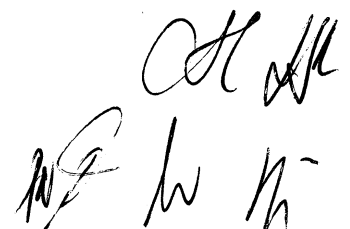
Ordinarie 2008-04-24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Den nya parkeringsplatsen är färdigställd.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 2%.



Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	454	446	446	448
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 006	2 024	2 024	1 913
Elkostnad/kvm totalyta	0	88	95	21
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	80
Vattenkostnad/kvm totalyta	0	22	21	26

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-221 765

balanserad vinst

78 828

-142 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

reservering till yttre underhåll

141 000

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

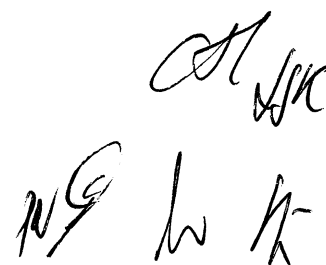
-245 000

att i ny räkning överförs

-38 937

-142 937

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



RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 463 681	4 338 811
Övriga rörelseintäkter		16 940	0
		4 480 621	4 338 811
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-533 735	-411 781
Reparationer		-170 804	-336 599
Periodiskt underhåll		-245 023	-103 607
Taxebundna kostnader		-1 294 856	-1 139 148
Övriga driftskostnader		-177 776	-166 370
Fastighetsskatt		-150 570	-203 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-190 378	-205 292
Personalkostnader		-136 914	-98 099
Avskrivningar		-821 522	-778 257
		-3 721 578	-3 442 923
RÖRELSERESULTAT		759 043	895 888
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		45 824	2 371
Räntekostnader		-1 015 295	-753 143
		-969 471	-750 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 428	145 116
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-11 337	-417
		-11 337	-417
ÅRETS RESULTAT		-221 765	144 699

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Initials]

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	19 636 677	19 487 245
Pågående byggnation Not 4	194 950	534 538
Maskiner och inventarier Not 5	0	0
	19 831 627	20 021 783
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 400	1 400
	1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 833 027	20 023 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	320 546
Övriga fordringar	125 414	5 478
Förutbetalda kostnader Not 6	41 300	39 251
	166 714	365 275
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 7		
Kortfristiga placeringar	0	500 000
	0	500 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	367 021	205 689
SBC klientmedel i SHB	463 879	669 230
	830 900	874 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	997 614	1 740 195
SUMMA TILLGÅNGAR	20 830 641	21 763 377

Handwritten signatures and initials:
 A large signature at the top right.
 Below it, the initials "h" and "M".

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	938 003	840 803
		1 708 003	1 610 803
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		78 828	31 330
Årets resultat		-221 765	144 699
		-142 936	176 028
SUMMA EGET KAPITAL		1 565 067	1 786 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 607 207	18 742 207
		18 607 207	18 742 207
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		183 055	141 997
Skatteskulder		19 831	0
Övriga kortfristiga skulder		5 555	612 842
Upplupna kostnader	Not 11	257 550	164 233
Förutbetalda avgifter och hyror		192 376	315 267
		658 367	1 234 339
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 830 641	21 763 377
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		19 443 400	18 743 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

CH djk
mu *hw* *Hj*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	2%	2%
Fastighetsrenovering	2,5%	2,5%
Tvättstuga	5%	5%
Värmeanläggning	5%	5%
Ventilation	5%	5%
Soprum/sophus	10%	10%
Garage/parkering	5%	-
Stambyte	12%	12%
Inventarier	-	-

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 209 228	4 126 620
Hysesintäkter	254 453	212 191
	4 463 681	4 338 811

Stafk
h *h*

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	183 894	180 408
Fastighetskötsel enl beställn	136 196	43 921
Snöröjning/sandning	17 998	18 823
Städning entreprenad	113 316	111 744
Städning enligt beställning	0	1 334
Hissbesiktning	3 906	5 942
Myndighetstillsyn	820	1 600
Gemensamma utrymmen	105	0
Gård	35 496	5 897
Hiss	14 712	14 616
Värmeanläggning	8 765	6 062
Förbrukningsmateriel	18 527	21 434
	533 735	411 781

Reparationer

Hyreslägenheter	2 298	32 049
Brf Lägenheter	20 254	18 738
Lokaler	11 923	0
Gemensamma utrymmen	2 950	0
Tvättstuga	2 075	13 095
Källare	0	763
Entré/trapphus	5 434	0
Portar	0	1 691
Lås	1 670	14 425
VVS	3 142	16 542
Värmeanläggning/undercentral	29 223	28 124
Värmepump/kylanläggning	12 500	0
Ventilation	1 485	0
Elinstallationer	6 062	4 507
Hiss	28 236	42 754
Fönster	0	7 823
Mark/gård/utemiljö	0	15 050
Gård	0	4 238
Garage/parkering	0	6 573
Skador/klotter/skadegörelse	2 166	0
Vattenskada	41 386	126 769
Skadegörelse	0	3 458
	170 804	336 599

Periodiskt underhåll

Byggnad	17 575	0
Gemensamma utrymmen	30 375	0
Entré/trapphus	0	103 607
Värmeanläggning	58 094	0
Ventilation	95 229	0
Fasad	43 750	0
	245 023	103 607

Taxebundna kostnader

El	973 999	840 611
Vatten	209 006	214 402
Sophämtning/renhållning	89 314	67 788
Grovsopor	22 537	16 347
	1 294 856	1 139 148

Övriga driftskostnader

Försäkring	76 916	75 246
Kabel-TV	95 684	91 124
Bredband	5 176	0
	177 776	166 370

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

150 570 **203 770**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	4 774	0
Telefon	0	11 062
Mobiltelefon	0	1 000
Revisionsarvode extern revisor	19 000	18 000
Föreningskostnader	0	6 063
Styrelseomkostnader	271	195
Stämman	1 617	0
Trivselkostnader (inne)	0	415
Förvaltningsarvode	134 620	130 150
Arvode SBC övrigt	2 088	0
Juridik	0	7 500
Administration	6 073	14 221
Korttidsinventarier	13 719	2 971
Konsultarvode	1 425	6 925
Medlemsavgift SBC ek för	6 790	6 790
	190 378	205 292

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under 2008.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	102 275	80 400
Löner och arvoden	5 400	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	385
Sociala kostnader	29 239	17 314
	136 914	98 099

Avskrivningar

Byggnad	67 004	67 004
Förbättringar	754 518	711 253
	821 522	778 257

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 721 578 **3 442 923**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	26 393 065	25 526 156
Nyanskaffningar	970 954	866 909
Utgående anskaffningsvärde	27 364 019	26 393 065

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-6 905 820	-6 127 563
Årets avskrivningar enligt plan	-821 522	-778 257
Utgående avskrivning enligt plan	-7 727 342	-6 905 820

Planenligt restvärde vid årets slut	19 636 677	19 487 245
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	45 118 000	45 118 000
Taxeringsvärde mark	25 379 000	25 379 000
	70 497 000	70 497 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	69 000 000	69 000 000
Lokaler	1 497 000	1 497 000
	70 497 000	70 497 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	194 950	534 538
	194 950	534 538

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	22 500	22 500
Utgående anskaffningsvärde	22 500	22 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-22 500	-22 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 500	-22 500

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Trygg Hansa	12 513	12 016
Telia Sonera	1 294	1 294
Com Hem	25 332	23 921
Jan Bokdal trädgårdsanläggning	2 161	2 020
	41 300	39 251

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Nordea Likviditetsinvest	0	0	0	500 000
		0	0	500 000

Not 8

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	0	770 000
Fond för yttre underhåll enligt not	938 003	0	97 200	840 803
Summa bundet eget kapital	1 708 003	0	97 200	1 610 803
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	78 828	0	47 499	31 330
Årets resultat	-221 765	-221 765	-144 699	144 699
Summa fritt eget kapital	-142 936	-221 765	-97 200	176 028
Summa eget kapital	1 565 067	-221 765	0	1 786 831

2008

2007

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

840 803

743 603

Reservering enligt stämmobeslut

97 200

97 200

Vid årets slut

938 003

840 803

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

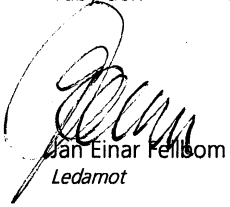
	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordbanken Hypotek	4,247 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Nordbanken Hypotek	4,067 %	8 442 207	8 742 207	Rörligt
Nordbanken Hypotek	4,067 %	165 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		18 607 207	18 742 207	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 607 207	18 742 207	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad EI	138 450	107 000
Uppl kostnad Extern revisor	19 500	18 000
Upplupna arvoden	53 000	17 625
Beräknade upplupna sociala avg	17 300	1 408
Upplupna räntekostnader	25 000	20 200
Renhållning	4 300	0
	257 550	164 233

Täby den 16/4 2009


Jan Einar Fellbom
Ledamot


Christina Hammarström
Ledamot


Lars-Göran Kronsell
Ledamot


Kerstin Lillemor Lardner
Ledamot


Björn Åke Hjalmar Åkesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2009


Peter Neveling
Extern revisor


Leif Sjöholm
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3
Org. nr 716000-0894

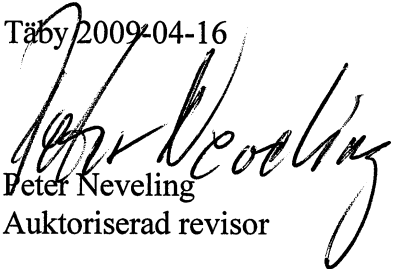
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2008-01-01 -- -- 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om styrelsen på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby 2009-04-16


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Leif Sjöholm