

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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

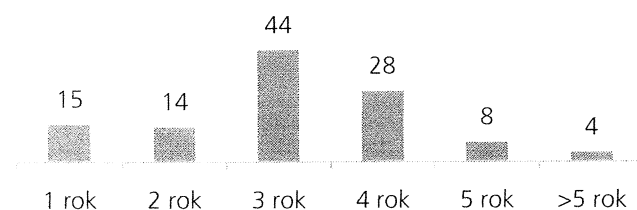
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9549 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:



Handwritten notes and signatures:
NSK
10/11/1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Ja
Övernattningslägenhet	2007

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
18 nya p-platser	2007	
Renovering tvättstugor	2006	
Bergvärme	2005	
Rörstambyte	2005	klart 2020
Planerad åtgärd	År	
Renovering av branddörrar	2009	
Renovering av cykelförråd	2009	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 113 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 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:

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

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AK", "CH", "BA", and "h".

Revisorer

Mattias Segerros	Ordinarie Extern
Thomas Daae	Suppleant Extern
Leif Sjöholm	Ordinarie Intern

Valberedning

Magnus Brännström	Sammanställande
Solveig Ströyer	

Stämmor

2009-05-13

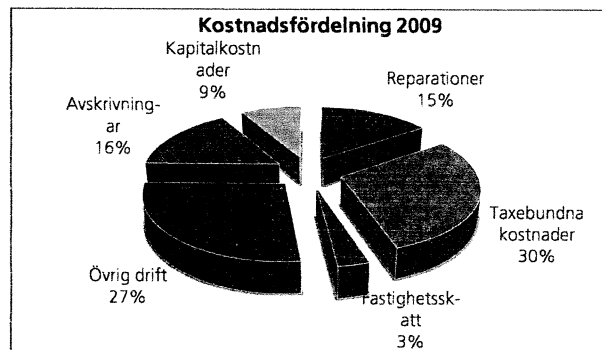
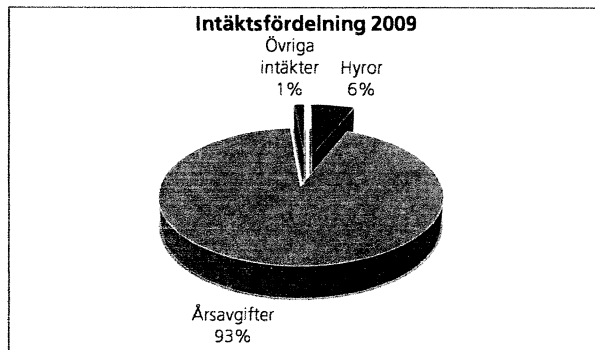
Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering av cykelförrådet. Renovering av branddörrar.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-01-01 med 2,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	960 kr
Årsavgifter	455 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	83 kr
Taxebundna kostnader	159 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övrig drift	146 kr
Avskrivningar	88 kr
Kapitalkostnader	46 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9261 kvm bostäder och 288 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	455	454	445	445
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 002	2 006	2 021	2 021
Elkostnad/kvm totalyta	123	102	88	95
Värme kostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	22	21

Skatter och avgifter

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

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

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: [unclear]
 - Middle right: JFC, ott
 - Bottom left: HG
 - Bottom center: BA
 - Bottom right: [unclear], h

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

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-580 973
ansamlad förlust före reservering	-38 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 000
summa fritt eget kapital	-760 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	<u>245 681</u>
	-515 229

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

Handwritten signatures and initials:
m
djk
Cot
S h

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 485 831	4 463 681
Övriga rörelseintäkter		65 241	16 940
		4 551 072	4 480 621
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-873 592	-533 735
Reparationer		-542 879	-170 804
Periodiskt underhåll		-245 681	-245 023
Taxebundna kostnader		-1 523 033	-1 294 856
Övriga driftskostnader		-183 281	-177 776
Fastighetsskatt		-158 706	-150 570
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-208 473	-190 378
Personalkostnader		-125 093	-136 914
Avskrivningar		-839 358	-821 522
		-4 700 095	-3 721 578
RÖRELSERESULTAT		-149 023	759 043
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 998	45 824
Räntekostnader		-436 653	-1 015 295
Räntebidrag		2 912	0
		-431 743	-969 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-580 766	-210 428
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-207	-11 337
		-207	-11 337
ÅRETS RESULTAT		-580 973	-221 765

Handwritten notes:
Hj
att
h
2009
2008
F

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	18 992 268	19 636 677
Pågående byggnation Not 4	0	194 950
Maskiner och inventarier Not 5	0	0
	18 992 268	19 831 627
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 400	1 400
	1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 993 668	19 833 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	22 760	0
Skattefordringar	37 613	0
Övriga fordringar	39 779	125 414
Förutbetalda kostnader Not 6	86 860	41 300
	187 012	166 714
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	337 101	367 021
SBC klientmedel i SHB	931 864	463 879
	1 268 965	830 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 455 977	997 614
SUMMA TILLGÅNGAR	20 449 645	20 830 641

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "CH", "BPA", and "h", along with a large signature.

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	975 003	938 003
		<u>1 745 003</u>	<u>1 708 003</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	78 828
Ansamlad förlust		-179 936	0
Årets resultat		-580 973	-221 765
		<u>-760 910</u>	<u>-142 936</u>
SUMMA EGET KAPITAL		984 093	1 565 067
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	18 537 207	18 607 207
		<u>18 537 207</u>	<u>18 607 207</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	35 000	0
Leverantörsskulder		265 607	183 055
Skatteskulder		6 915	19 831
Övriga kortfristiga skulder		10 040	5 555
Upplupna kostnader	Not 10	272 438	257 550
Förutbetalda avgifter och hyror		338 345	192 376
		<u>928 345</u>	<u>658 367</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20 449 645	20 830 641
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		19 443 400	19 443 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials:
MHC CH
M-20
h.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0 %	1,0 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %	2,0 %
Fastighetsrenovering	2,5 %	2,5 %
Tvättstuga	5,0 %	5,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	5,0 %
Ventilation	5,0 %	5,0 %
Soprum/sophus	10,0 %	10,0 %
Garage/parkering	5,0 %	5,0 %
Stambyte	12,0 %	12,0 %
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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 209 259	4 209 228
Hysesintäkter	276 572	254 453
	4 485 831	4 463 681

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	266 008	183 894
Fastighetsskötsel enligt beställning	27 205	136 196
Snöröjning/sandning	61 854	17 998
Städning entreprenad	117 596	113 316
OVK Obl. Ventilationskontroll	318 340	0
Hissbesiktning	3 218	3 906
Myndighetstillsyn	25 240	820
Gemensamma utrymmen	0	105
Gård	4 566	35 496
Serviceavtal	12 923	0
Hiss	0	14 712
Värmeanläggning	0	8 765
Förbrukningsmateriel	36 642	18 527
	873 592	533 735

Sh
CH
BAS
AK
W

Reparationer

Fastighet förbättringar	94 456	0
Hyreslägenheter	0	2 298
Brf Lägenheter	0	20 254
Lokaler	0	11 923
Gemensamma utrymmen	30 760	2 950
Tvättstuga	41 719	2 075
Entré/trapphus	62 575	5 434
Lås	15 653	1 670
VVS	9 018	3 142
Värmeanläggning/undercentral	67 910	29 223
Värmepump/kylanläggning	0	12 500
Ventilation	4 884	1 485
Elinstallationer	0	6 062
Hiss	4 542	28 236
Mark/gård/utemiljö	34 673	0
Garage/parkering	8 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 207	2 166
Vattenskada	164 513	41 386
Övrigt	1 220	0
	542 879	170 804

Periodiskt underhåll

Byggnad	41 237	17 575
Gemensamma utrymmen	0	30 375
Tvättstuga	18 313	0
Entré/trapphus	114 375	0
Värmeanläggning	0	58 094
Ventilation	0	95 229
Hiss	60 713	0
Fasad	0	43 750
Mark/gård/utemiljö	1 176	0
Garage/parkering	9 867	0
	245 681	245 023

Taxebundna kostnader

El	1 171 311	973 999
Vatten	219 745	209 006
Sophämtning/renhållning	104 452	89 314
Grovsopor	27 525	22 537
	1 523 033	1 294 856

Övriga driftskostnader

Försäkring	80 659	76 916
Kabel-TV	101 328	95 684
Bredband	1 294	5 176
	183 281	177 776

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	158 706	150 570
--	----------------	----------------

Handwritten notes:
m
1/10 1/10 1/10
1/10 1/10 1/10

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	9 861	4 774
Juridiska åtgärder	300	0
Revisionsarvode extern revisor	16 000	19 000
Föreningskostnader	17 949	0
Styrelseomkostnader	0	271
Stämma	0	1 617
Förvaltningsarvode	142 029	134 620
Arvode SBC övrigt	0	2 088
Förvaltningsarvodena övriga	1 584	0
Administration	10 545	6 073
Korttidsinventarier	3 415	13 719
Konsultarvode	0	1 425
Medlemsavgift SBC ek för	6 790	6 790
	208 473	190 378

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under 2008.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	107 300	102 275
Löner och arvoden	0	5 400
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	296	0
Sociala kostnader	17 497	29 239
	125 093	136 914

Avskrivningar

Byggnad	67 004	67 004
Förbättringar	772 354	754 518
	839 358	821 522

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 700 095 **3 721 578**

Not 3

2009-12-31 **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 364 019	26 393 065
Nyanskaffningar	194 950	970 954
Utgående anskaffningsvärde	27 558 969	27 364 019

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-7 727 342	-6 905 820
Årets avskrivningar enligt plan	-839 358	-821 522
Utgående avskrivning enligt plan	-8 566 701	-7 727 342

Planenligt restvärde vid årets slut

18 992 268 **19 636 677**

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

Handwritten signatures and initials:
Hh
PÅ HLR
Ott G h

Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	938 003	840 803
Reservering enligt stadgar	141 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	141 000	97 200
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-245 000	0
Vid årets slut	975 003	938 003

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors -
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek AB	1,860 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,860 %	8 442 207	8 442 207	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,860 %	130 000	165 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		18 572 207	18 607 207	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 000	0	
		18 537 207	18 607 207	

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	162 957	138 450
Sophämtning	2 061	4 300
Extern revisor	18 000	19 500
Arvoden	22 000	53 000
Sociala avgifter	7 000	17 300
Ränta	47 221	25 000
Fastighetsskötsel, entreprenad	12 143	0
Föreningskostnader	1 056	0
	272 438	257 550

Handwritten signatures and initials: H, BR, HR, CH, W.

Täby den 19 / 3 2010


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 19 / 4 2010


Mattias Segerros
Extern revisor


Leif Sjöholm
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torpedbåten 3

Org.nr 716000-0894

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

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

Täby 2010-04-13



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor