

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Torpedbåten 3



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras löpande.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån amorteras enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2016-06-02 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Peter Lennart Bogren	Ledamot
Nils Göran Haner	Ledamot
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström	Ledamot
Lena Margareta Kristensson	Ledamot
Lars-Göran Kronsell	Ledamot
Kerstin Lillemor Lardner	Suppleant
Mattin Cirus Lotfi	Suppleant
Frida Aline P Moberg Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Tom Corneliusson	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Eva Tillkvist  
Ann Traneus-Åberg Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torpedbåten 3	1959	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

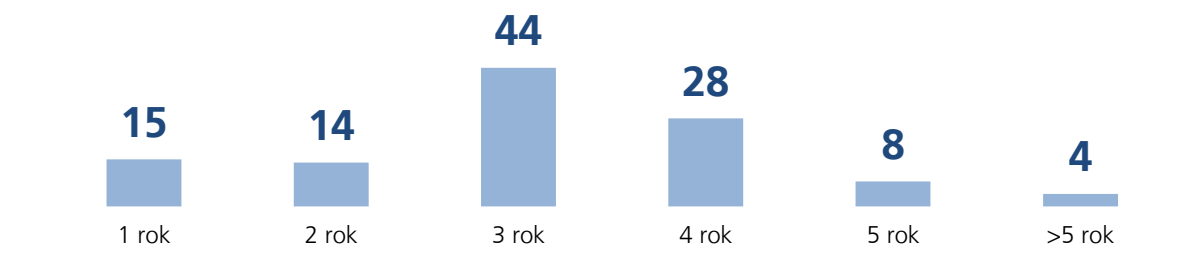
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 549 m<sup>2</sup>, varav 9 261 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 288 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Övernattningslägenhet  
Tvättstugor  
Cykelförråd

### Kommentar

Renoverad 2016

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2017.

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
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB och Firma Lennart Bogren
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

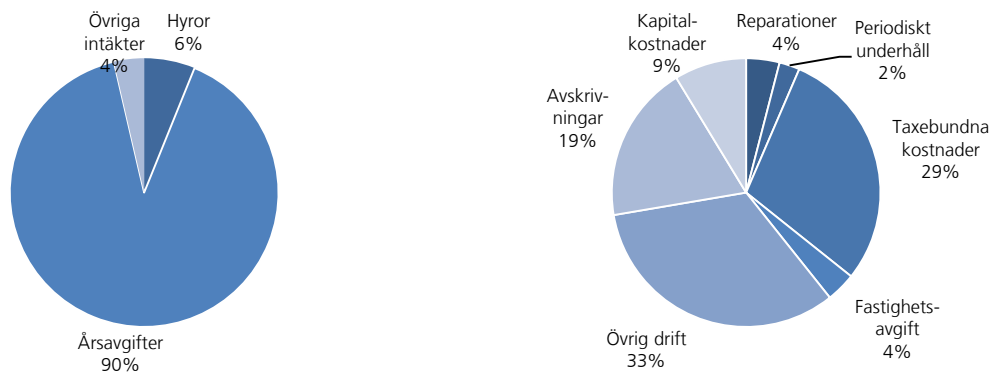
### Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 876 387</b>	<b>3 867 105</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 303 102	5 014 721
Finansiella intäkter	445	1 198
Minskning kortfristiga fordringar	36 928	34 731
Ökning av långfristiga skulder	0	15 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	158 837	0
	<b>5 499 312</b>	<b>20 050 650</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 100 680	2 742 066
Finansiella kostnader	370 715	658 559
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 193 013	15 342 443
Minskning av långfristiga skulder	60 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	298 301
	<b>6 724 408</b>	<b>19 041 369</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 651 291</b>	<b>4 876 387</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 225 095</b>	<b>1 009 281</b>

\*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamrenovering till största delen färdigställdes. Se händelser 2017. Not 17

Gemensamt elabonnemang för alla medlemmar.

Alla elcentraler i allmänna utrymmen ersatta (vissa delar var över 50 år gamla).

Belysning i källare och trapphus har bytts ut till energisnål led-belysning.

Nytt bastuaggregat installerat i den nyrenoverade bastun som kompletterats med en toalett.

Införande av 3-månaders portkoder.

Genomgång av delar av värmesystemet (element, handdukstorkar). Mer under 2017

God ekonomi gör att vi inte behöver höja avgifterna 2017. För närvarande amorterar vi 120 000 kr/år.

Matavfallshantering är påbörjad.

Trädgårdsgruppen har arbetat med att underhålla och utveckla vår utemiljö under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113 st  
Överlåtelse under året: 15 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152 st  
Tillkommande medlemmar: 24 st  
Avgående medlemmar: 20 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 156 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	516	506	496	481
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	665	638	639	640
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 930	3 936	2 319	1 996
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	57	93	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	69	51	55
Soliditet (%)	6	3	2	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 021	794	542	-8
Nettoomsättning (tkr)	5 291	5 014	4 927	4 788

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 261 m<sup>2</sup> bostäder och 288 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	770 000	0	0	770 000
Fond för yttre underhåll	850 686	263 066	0	587 620
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 620 686</b>	<b>263 066</b>	<b>0</b>	<b>1 357 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-345 669	-263 066	793 502	-876 106
Årets resultat	1 021 184	1 021 184	-793 502	793 502
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>675 515</b>	<b>770 618</b>	<b>0</b>	<b>-82 603</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 296 201</b>	<b>1 021 184</b>	<b>0</b>	<b>1 275 017</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 021 184
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-82 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-263 066</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>675 515</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>675 515</b></u>
----------------------------------	-----------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 291 314	5 013 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 788	864
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 303 102</b>	<b>5 014 721</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 541 644	-2 220 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 740	-338 976
Personalkostnader	Not 6	-184 296	-182 319
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-810 969	-821 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 911 648</b>	<b>-3 563 858</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 391 454</b>	<b>1 450 863</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	1 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 715	-658 559
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370 270</b>	<b>-657 361</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 021 184</b>	<b>793 502</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 021 184</b>	<b>793 502</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 537 597	15 314 397
Pågående byggnation	Not 9	21 415 027	18 222 014
Maskiner och inventarier	Not 10	87 458	121 627
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 040 082</b>	<b>33 658 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 041 482</b>	<b>33 659 438</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-40	56
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 451 401	4 710 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 505	60 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 508 866</b>	<b>4 770 889</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		207 685	207 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>207 685</b>	<b>207 685</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 716 551</b>	<b>4 978 575</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 758 033</b>	<b>38 638 012</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		770 000	770 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	850 686	587 620
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 620 686</b>	<b>1 357 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-345 669	-876 106
Årets resultat		1 021 184	793 502
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>675 515</b>	<b>-82 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 296 201</b>	<b>1 275 017</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 331 000	36 511 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 331 000</b>	<b>36 511 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	120 000	0
Leverantörsskulder		261 605	218 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	749 228	633 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 130 833</b>	<b>851 996</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 758 033</b>	<b>38 638 012</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 786 374	4 692 523
Hyror lokaler	132 946	127 520
Hyror parkering	191 538	191 125
Hyror förråd	120	100
Elintäkter	175 582	0
Gästlägenhet	4 700	2 500
Öresutjämning	55	89
	<b>5 291 314</b>	<b>5 013 857</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fakturerade kostnader	1 844	0
	Övriga intäkter	9 944	864
		<b>11 788</b>	<b>864</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	171 487	211 017
	Fastighetsskötsel beställning	95 876	73 743
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 812	0
	Snöröjning/sandning	70 888	60 657
	Städning entreprenad	120 817	134 431
	Städning enligt beställning	47 675	2 151
	Mattvätt/Hyrmattor	7 837	8 024
	Hissbesiktning	3 924	5 421
	Myndighetstillsyn	4 340	3 720
	Gemensamma utrymmen	4 494	740
	Garage	0	1 330
	Gård	7 232	289
	Serviceavtal	90 524	81 099
	Förbrukningsmateriel	20 594	23 119
		<b>657 498</b>	<b>605 740</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 701	0
	Hyreslägenheter	10 000	56 000
	Tvättstuga	18 460	13 731
	Bastu/pool	5 299	0
	Entré/trapphus	1 803	0
	Lås	0	5 244
	VVS	8 075	71 699
	Värmeanläggning/undercentral	22 430	5 538
	Ventilation	13 764	0
	Elinstallationer	0	75 576
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 323	0
	Hiss	51 291	38 843
	Tak	3 594	0
	Fasad	3 438	0
	Fönster	20 280	0
	Garage/parkering	0	41 109
	Vattenskada	0	13 768
		<b>174 457</b>	<b>321 508</b>

<b>Not 4</b>	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	25 000
	VVS	15 600	0
	Värmeanläggning	91 963	0
		<b>107 563</b>	<b>25 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	928 405*	544 992
	Vatten	187 669	193 816
	Sophämtning/renhållning	131 065	126 726
		<b>1 247 139</b>	<b>865 534</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	90 903	139 359
	Kabel-TV	115 469	108 707
	Bredband	0	5 414
		<b>206 372</b>	<b>253 480</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>148 614</b>	<b>149 509</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 541 644</b>	<b>2 220 771</b>

\*Differensen för elkostnader 2015/2016 på totalt 383 413 kronor har 175 582 kronor debiterats medlemmarna under året. Resterande 207 831 kronor ligger som eftersläpad periodisering och debiteras kvartal 1 påföljande år.

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	9 460	7 152
	Juridiska Åtgärder	1 563	18 126
	Inkassering avgift/hyra	0	2 900
	Hysesförluster	0	6 052
	Revisionsarvode extern revisor	18 000	17 500
	Föreningskostnader	4 599	6 403
	Styrelseomkostnader	79	9 673
	Fritids- och trivselkostnader	8 025	2 622
	Förvaltningsarvode	205 902	193 062
	Förvaltningsarvoden övriga	5 003	9 750
	Administration	21 959	16 109
	Korttidsinventarier	0	3 824
	Konsultarvode	92 520	38 173
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 630	7 630
		<b>374 740</b>	<b>338 976</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	156 000	147 750
	Kostnadsersättningar	1 750	0
	Sociala kostnader	26 546	34 569
		<b>184 296</b>	<b>182 319</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Stomme och grund K3	49 824	49 824
	Stomkomplettering förening K3	441 137	452 550
	Stamledningar VA K3	16 908	17 311
	Värmesystem K3	215 624	215 624
	Luftbehandlingssystem K3	49 856	48 863
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	3 450	3 450
	Maskiner	3 246	3 246
	Inventarier	30 923	30 923
		<b>810 969</b>	<b>821 792</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 687 836	28 687 836
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 687 836</b>	<b>28 687 836</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 373 439	-12 585 816
	Årets avskrivningar enligt plan	-776 800	-787 623
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 150 239</b>	<b>-13 373 439</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 537 597</b>	<b>15 314 397</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	130 000	130 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	74 533 000	96 560 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	50 345 000
		<b>131 533 000</b>	<b>146 905 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	131 000 000	146 000 000
	Lokaler	533 000	905 000
		<b>131 533 000</b>	<b>146 905 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	21 415 027	18 222 014
		<b>21 415 027</b>	<b>18 222 014</b>

<b>Not 10</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	209 574	209 574
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 574</b>	<b>209 574</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-87 947	-53 778
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 169	-34 169
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-122 116</b>	<b>-87 947</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>87 458</b>	<b>121 627</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	0	35 057
	Skattefordran	7 795	6 900
	Klientmedel hos SBC	3 443 606	4 668 701
		<b>3 451 401</b>	<b>4 710 658</b>
<b>Not 12</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring	21 187	23 411
	Kabel-TV	28 688	27 825
	Tele och datakommunikation	0	1 309
	Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
		<b>57 505</b>	<b>60 175</b>
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	587 620	293 810
	Reservering enligt stadgar	263 066	293 810
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>850 686</b>	<b>587 620</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,000 %	0	18 511 000	Avslutat
Handelsbanken	1,050 %	2 940 000	3 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	0,990 %	5 500 000	0	2019-03-01
Handelsbanken	0,990 %	13 011 000	0	2018-03-01
Handelsbanken	0,990 %	7 500 000	7 500 000	2019-03-01
Handelsbanken	1,000 %	7 500 000	7 500 000	2019-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 451 000</b>	<b>36 511 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	0	
		<b>36 331 000</b>	<b>36 511 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 851 000 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 511 000	29 011 000

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Som komplettering till 2016 års stambyte kommer avloppsstammen under hela huset förstärkas med ett extra skydd s.k. relining. Arbetet planeras till sommaren 2017 för att bereda medlemmarna minsta möjliga besvär

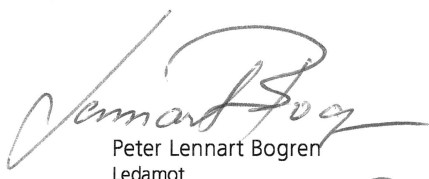
Genomgång av värmeledningssystemet med byte av termostater planeras.

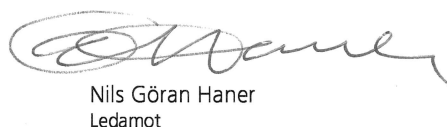


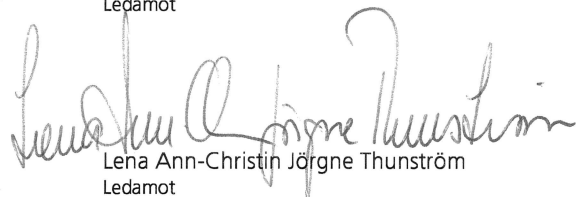
<b>Not 18</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
El	113 921	63 961
Extern revisor	18 000	17 500
Löner	8 000	4 000
Arvoden	65 065	73 500
Sociala avgifter	22 957	24 350
Ränta	31 247	44 877
Avgifter och hyror	490 038	405 304
	<b>749 228</b>	<b>633 492</b>

## Styrelsens underskrifter

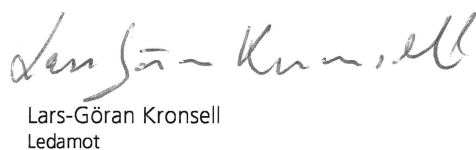
TÄBY den 20 / 3 2017

  
Peter Lennart Bogren  
Ledamot

  
Nils Göran Haner  
Ledamot

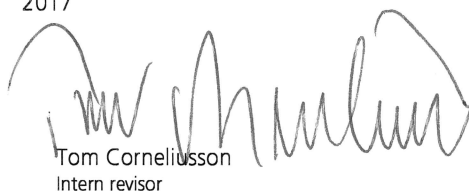
  
Lena Ann-Christin Jörgne Thunström  
Ledamot

  
Lena Margareta Kristensson  
Ledamot

  
Lars-Göran Kronsell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2017

  
Carina Toresson  
Extern revisor

  
Tom Corneliusson  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Torpedbåten 3 för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av vår revision använder vi professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland de betydande brister i den interna  
kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört  
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torpedbåten  
3 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

cl TC

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

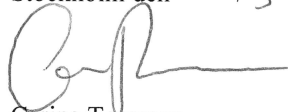
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

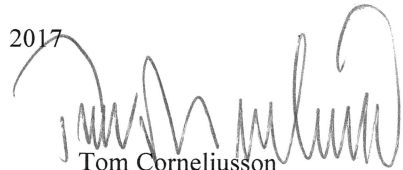
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22/3 2017



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Tom Corneliusson

# Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 786 000	4 786 374	4 786 000
Hyror lokaler	139 000	132 946	127 200
Hyror parkering	191 000	191 538	188 100
Hyror förråd	0	120	0
Elintäkter	200 000	175 582	220 000
Gästlägenhet	5 000	4 700	5 000
Öresutjämning	0	55	0
Fakturerade kostnader	0	1 844	0
Övriga intäkter	0	9 944	1 000
	<b>5 321 000</b>	<b>5 303 102</b>	<b>5 327 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-223 000	-171 487	-216 200
Fastighetskötsel beställning	-100 000	-95 876	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-11 812	0
Snöröjning/sandning	-90 000	-70 888	-90 000
Städning entreprenad	-135 000	-120 817	-137 000
Städning enligt beställning	-20 000	-47 675	-10 000
Mattvätt/Hymattor	-10 000	-7 837	0
Hissbesiktning	-5 000	-3 924	-5 600
Myndighetstillsyn	-5 000	-4 340	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 494	0
Gård	-5 000	-7 232	-5 000
Serviceavtal	-68 000	-90 524	-51 300
Förbrukningsmateriel	-15 000	-20 594	-15 000
	<b>-676 000</b>	<b>-657 498</b>	<b>-580 100</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	-2 701	-450 000
Hyseslägenheter	0	-10 000	0
Tvättstuga	0	-18 460	0
Bastu/pool	0	-5 299	0
Entré/trapphus	0	-1 803	0
VVS	0	-8 075	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 430	0
Ventilation	-200 000	-13 764	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-13 323	0
Hiss	-30 000	-51 291	0
Tak	0	-3 594	0
Fasad	0	-3 438	0
Fönster	0	-20 280	0
	<b>-380 000</b>	<b>-174 457</b>	<b>-450 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	-60 000	-15 600	0
Värmeanläggning	-500 000	-91 963	0
	<b>-560 000</b>	<b>-107 563</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-800 000	-928 405	-816 000
Vatten	-210 000	-187 669	-196 600
Sophämtning/renhållning	-129 000	-131 065	-153 000
Grovsopor	0	0	-19 500
	<b>-1 139 000</b>	<b>-1 247 139</b>	<b>-1 185 100</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-64 000	-90 903	-143 300
Kabel-TV	-117 000	-115 469	-109 300
Bredband	0	0	-6 400
	<b>-181 000</b>	<b>-206 372</b>	<b>-259 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-154 020	-148 614	-152 400
	<b>-154 020</b>	<b>-148 614</b>	<b>-152 400</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-500
Tele- och datakommunikation	-11 000	-9 460	-15 000
Juridiska Åtgärder	0	-1 563	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 000	-17 900
Föreningskostnader	-10 000	-4 599	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-79	-500
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-8 025	0
Förvaltningsarvode	-213 000	-205 902	-199 400
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-5 003	-2 000
Administration	-20 000	-21 959	-10 000
Konsultarvode	-62 000	-92 520	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 630	-10 000
	<b>-357 000</b>	<b>-374 740</b>	<b>-340 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-152 000	-152 000	-152 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-4 000	-4 000
Övriga arvoden	-10 000	0	-10 000
Bilersättning skattefri	0	-1 295	0
Bilersättning skattepliktig	0	-455	0
Arbetsgivaravgifter	-52 000	-26 546	-22 000
	<b>-218 000</b>	<b>-184 296</b>	<b>-188 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-49 824	-49 824	-49 800
Stomkomplettering förening K3	-441 137	-441 137	-441 100
Stamledning VA K3	-16 908	-16 908	-300 000
Värmesystem K3	-215 624	-215 624	-215 600
Luftbehandlingssystem K3	-49 856	-49 856	-49 900
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-3 450	-3 450	-3 500
Maskiner	-3 246	-3 246	-3 300
Inventarier	-26 349	-30 923	-30 900
	<b>-806 394</b>	<b>-810 969</b>	<b>-1 094 100</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 471 414</b>	<b>-3 911 648</b>	<b>-4 249 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>849 586</b>	<b>1 391 454</b>	<b>1 078 300</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	130	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	270	0
Låneräntor	-365 000	-370 708	-480 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
	<b>-365 000</b>	<b>-370 270</b>	<b>-480 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>484 586</b>	<b>1 021 184</b>	<b>598 300</b>