

Brf Torpedbåten

716000-0902

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004

Brf Torpedbåten
716000-0902

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Torpedbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-04-21 bestått av:

Ordinarie	Kenneth Eliasson Ingrid Nordenstam Ingrid Johansson Gunilla Thermaenius Gunnar Eriksson	Ordf. Vice ordf. och sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot, avgick 2004-05-03
-----------	---	---

Suppleanter Mija Thomas

Revisorer

Ordinarie	Mats Blomgren Claes von Scheele	ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers
-----------	------------------------------------	--------------------------------

Suppleant Inger Lundholm
Åke Palmborg ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Kjell Öjheden Gunvor Palmborg Ulf Thermaenius Marianne Mohlin	Sammanställande
--	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2003-02-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Täby Torpedbåten, bebyggdes 1958/59 av Samuelsson & Bonnier och är belägen i Täby kommun.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 172 lägenheter och 7 lokaler, varav 6 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 20 garage och 36 p-platser med eluttag samt 15 platser utan eluttag.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök
34 st	2 rum och kök
44 st	3 rum och kök
48 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök
6 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 14 525 kvm Total lokalyta: 370 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 19 överlåtelse ägt rum. Styrelsen har under året inte beviljat några andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har utförts av ISS Ecuro AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen). Föreningen har även ett s k Trygghetsavtal med Anticimex innebärande bl a att bostadsrättsinnehavarnas våtutrymmen besiktigas vart tredje år.

Ekonomi

Resultaträkning*Intäkter*

Nedgången i intäkterna kan främst förklaras av att föreningen tappat en lokalhyresgäst. Föreningen har f n 3 lokaler outhyrda på totalt ca 173 kvm, varav en f n disponeras av styrelsen. De är källarlokal med fönster, som kan användas för kontor och lager. Potentiell intäkt vid full uthyrning kan i dagens marknadsläge uppskattas till ca 85 – 95 000 kronor per år eller ca 1.5 procent av föreningens nuvarande intäkter. Styrelsen funderar f n på om lokalerna i stället kan användas för föreningens medlemmar. Alternativt kommer försöken att hyra ut dem att intensifieras under 2005.

Underhållskostnader

Kostnader för planerade åtgärder enligt underhållsplan år 2003 och 2004 var 390 339 respektive 160 019 kronor. Kostnaden 2004 avser främst målningsarbeten. Kostnaden för löpande reparationer åren 2003 och 2004 var 488 851 respektive 588 857 kronor..

Driftkostnader

Den stora ökningen av driftkostnaderna med 24 procent kan dels förklaras av kraftiga prisuppgångar på vår förbrukning av olja, el och vatten dels av periodiska fel mellan åren.

Olja

Trots oförändrad oljeförbrukning, ca 103 kbm per år, har kostnaderna ökat med 29 procent eller 172 831 kronor jämfört med 2003. Vi får hoppas på sjunkande oljepriser under 2005.

El

Elkostnaderna har ökat kraftigt beroende dels på ökad förbrukning, dels på höjda priser och eftersläpning i debiteringen. Styrelsen har påbörjat en energiutredning.

Vatten

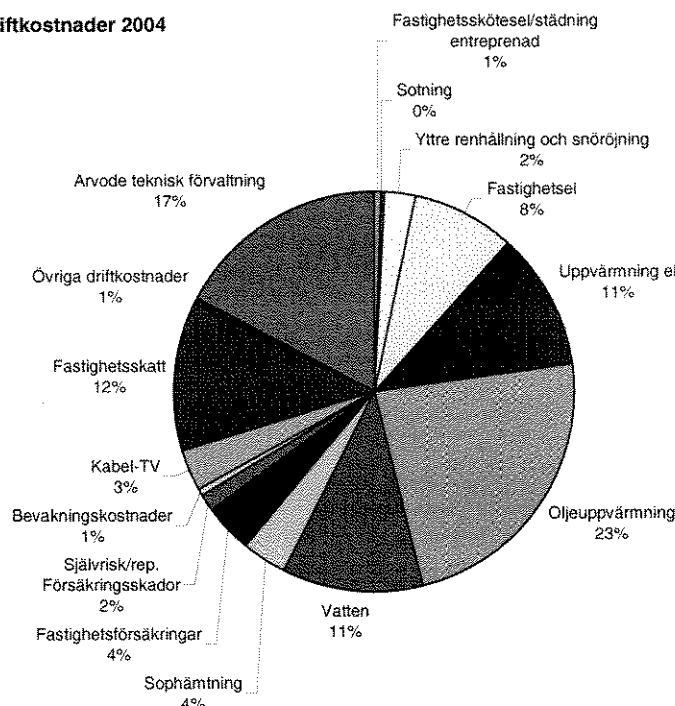
Kostnaden för vattenförbrukningen åren 2003 och 2004 var 261 406 respektive 371 950 kronor. Den 10-procentiga höjningen av vattentaxan 2004-01-01 förklarar inte höjningen om 110 544 kronor. En genomgång med Roslagsvatten AB visade att företaget under 2003 endast debiterat en förbrukning av 12 621 kbm, trots att vår förbrukning var omkring 14 600 kbm, vilket en avläsning under 2004 visade. Kostnaden 2004 för mellanskillnaden 1 979 kbm tillsammans med taxehöjningen och en något ökad förbrukning uppgick till 371 950 kronor, som belastas vårt resultat. Kostnaden kan även jämföras med kostnaderna för vattenförbrukningen åren 2001 och 2002 som var 297 731 respektive 286 632 kronor.

18/1 13

Sophämtning

Sophämningsavgifterna har gått upp med ca 25 000 kronor, främst beroende på att föreningen måste ta kostnaden för att mellanförvara sopor på grund av att sopsäckar numera endast får väga maximalt 15 kilo per styck. Föreningen har också vid ett flertal tillfällen tvingats beställa extra tömning av grovsopor och sopnedkast till följd av medlemmarnas felaktiga hantering av både grov- och hushållssopor. En översyn av våra sophämningsrutiner pågår i samarbete med vår entreprenör SITA.

Fördelning driftkostnader 2004



Förvaltnings- och externa kostnader

Finns inget särskilt att kommentera.

Personalkostnader

Styrelsearvoden har under 2004 ökat på grund av ändrade principer för uttag av arvode. Arvudet har tidigare släpat från halvår till halvår, vilket innebar att arvudet bokfört under 2003 avsåg tiden 2002-07-01 – 2003-06-30. Arvudet 152 181 avser således tiden 2003-07-01 – 2004-12-31. I fortsättningen kommer arvudet att tas ut under rätt räkenskapsår. Ökningen av de sociala avgifterna kan förklaras av ökande styrelsearvode men även av att 10 395 kronor egentligen skulle ha påförts 2003 års resultat.

Avskrivningar

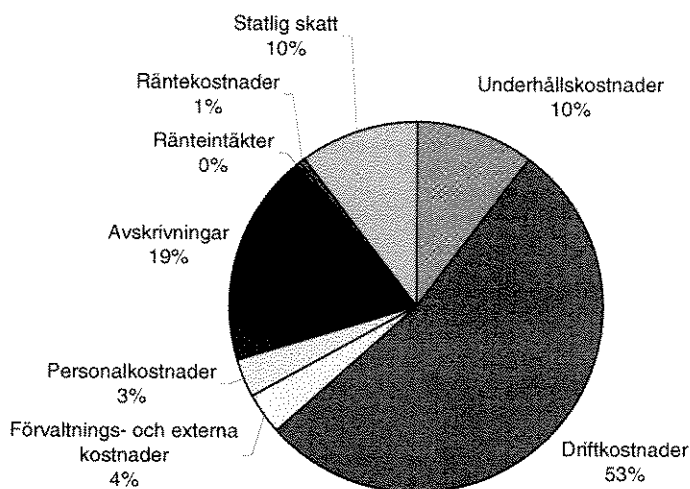
Den stora förändringen är att vår totala investering på 3 240 014 kronor avseende den renovering av yttertaken, som färdigställdes och slutbesiktigades under maj 2004, börjar avskrivas under en 10 års-period, med 162 007 kronor under 2004 och 324 014 kronor per kommande år. Att den totala avskrivningen inte ökar i motsvarande grad beror på att en större avskrivning på vår värmeanläggning har utgått under 2004.

Statlig skatt

Föreningens statliga skatt uppgående till 636 126 kronor har minskat till följd av ett något lägre taxeringsvärde.

MBL

Fördelning av kostnader 2004



Årets resultat

Är negativt för fjärde året i rad. Det beror delvis på att föreningen sedan 1996 endast har höjt årsavgiften en gång med 5 procent nämligen 2002-07-01. Förfaringssättet är naturligtvis ohållbart på sikt, varför styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 6,5 procent från 2005-01-01. Trots höjningen måste föreningens årsavgifter på i snitt 394 kronor per kvm betraktas som mycket låga.

4 år i sammandrag	År 2004	År 2003	År 2002	År 2001	År 2004 kr/kvm	Snitt kr/kvm
Föreningens intäkter	5 721 923	5 737 136	5 591 164	5 463 537	394 kr	388 kr
Föreningens kostnader						
Underhållskostnader	-648 870	-979 196	-409 670	-554 354	-45 kr	-45 kr
Driftkostnader	-3 313 646	-2 679 102	-3 012 242	-2 533 114	-228 kr	-199 kr
Förvaltnings- och externa kostnader	-238 412	-231 594	-155 148	-531 912	-16 kr	-20 kr
Personalkostnader	-211 327	-143 378	-117 900	-118 007	-15 kr	-10 kr
Avskrivningar	-1 167 584	-1 342 400	-1 342 400	-1 405 407	-80 kr	-90 kr
Resultat för finansiella poster	142 084	361 466	553 804	320 743	10 kr	24 kr
Ränteintäkter	8 978	59 208	96 971	187 040	1 kr	6 kr
Räntekostnader	-44 263	-70 499	-145 796	-206 526	-3 kr	-8 kr
Resultat efter finansiella poster	106 799	350 175	504 979	301 257	7 kr	22 kr
Statlig skatt	-636 126	-717 146	-711 073	-554 675	-44 kr	-45 kr
Årets resultat	-529 327	-366 971	-206 094	-253 418	-36 kr	-23 kr
Underskott i procent	-9,25%	-6,40%	-3,69%	-4,64%	-9,25%	-6,02%

Till följd av den relativt stora posten avskrivningar har föreningen under en 4-årsperiod inte haft några problem med vare sig likviditet eller kassaflöde. Föreningen har därför valt att amortera sina lån med ca 137 kronor per kvm, eller totalt 1 986 092 kronor.

137 kr/kvm

Balansräkning*Pågående arbeten*

Avser de kostnader som hittills har nedlagts i projekteringskostnader för parkeringsprojektet enligt nedan.

Kassa och bank

412 218 kronor är kortfristig placerade hos Föreningssparbanken på ett s k penningmarknadskonto till marknadsmässiga villkor.

Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB

245 976 kronor är inestående på ett s k klientmedelskonto hos ISS Ekonomiförvaltning, till vilket alla föreningens intäkter styrs och från vilket alla utbetalningar sker.

Yttre reparationsfond

Uppgår till 2 398 956 kronor och är den del av årsavgifterna, som successivt har avsatts för yttre underhåll, d v s sådant underhåll av föreningens fastigheter, som *inte* rör de enskilda lägenheterna. Observera att avsättningarna görs som en särskild avdelning av det egna kapitalet i årsredovisningen, och inte motsvaras av pengar på något bankkonto eller en placering i värdepapper.

Fastighetslån

Föreningen har endast 1 500 000 kronor i lån, vilket innebär en mycket god möjlighet för föreningen att vid behov låna pengar på fördelaktiga villkor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	- 885 165
årets resultat	- 529 327
	-1 414 492

behandlas så att

till yttre reparationsfond överförs	230 673
uttag yttre reparationsfond	- 160 019
i ny räkning överförs	-1 485 146
	-1 414 492

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (0,5 %).

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %

Vårt totala taxeringsvärde uppgår till 76 891 000 kronor.

MSK 

Verksamhet under året som gått.

Renovering/underhåll

Yttertak

Renoveringen av yttertaken inklusive höjning av takräckena på altanerna slutfördes och slutbesiktades under våren 2004.

Målning

Garageportar.

Sockel Eskadervägen 30 – 34.

Räckena till källare Eskadervägen 30 – 34.

Samtliga entréportar har lackats.

Grovsoprum.

Cykelrum Eskadervägen 32.

Trädgård/mark

Trädmästarna har åtgärdat föreningens trädbestånd.

Brandsäkerhet

Åtgärdat och förnyat samtliga brandgasventilatorer i trapphusen.

Ordningsregler

Nya ordningsregler för ökad trivsel och hänsyn framtogs av styrelsen under hösten 2004.

Parkeringssituationen

Parkering av bostadsrättsinnehavarnas bilar har under de senaste åren varit ett växande problem i vår förening. Mot den bakgrunden inlämnades en motion till årsmötet 2004 med begäran att styrelsen omedelbart skulle vidta åtgärder för att skapa ytterligare parkeringsplatser. Årsmötet beslutade att förslaget i motionen skulle utredas vidare av en arbetsgrupp utsedd av styrelsen.

Arbetsgruppen har under året i samarbete med ISS Eucuro projekt arbetat fram ett förslag, som presenteras under "Viktig händelser efter räkenskapsårets utgång".

Viktig händelse efter räkenskapsårets utgång.

Arbetsgruppen för parkeringsfrågan presenterade under februari månad sitt förslag till en långfristig lösning av föreningens parkeringssituation.

En extra föreningsstämma under april godkände dock inte förslaget.

Verksamhet under kommande år.

Renovering/underhåll

Takaltaner

Renovering av takaltaner.

10-11

Tvättstugor

Renovering och målning av vissa tvättstugor Eskadervägen 32.
Utbyte av grovtvättmaskin Eskadervägen 32.

Tvättning

Vissa fasader.

Målning

Sockel Eskadervägen 26 – 28
Källargångar.

Entréer

Renovering/uppfräschning av samtliga entréer inklusive förbättring av belysningen.

Körytor

Asfaltering

Ventilation

Bättre balanserad ventilation i lägenheterna

Trädgård/mark

Förbättring av utemiljön

Mediaförsörjning*Värme*

Värmeanläggningen ska granskas ingående för att ytterligare optimera och effektivisera värmeproduktionen inte minst mot bakgrunden att kostnaderna står för ca 35 procent av driftkostnaderna.

El

Omförhandling av vissa elavtal kommer att ske per 2005-05-31.

Vatten

Förbrukning av vatten visar en svag ökning. Medlemmarna uppmanas till sparsamhet.

Förvaltningsavtal

Nuvarande förvaltningsavtal avseende såväl teknisk- som ekonomisk förvaltning kommer att omförhandlas/upphandlas för att bättre passa föreningens behov.

Bredband

Inventering av olika alternativ för eventuell bredbandsinstallation i fastigheten.

Hemsida

För att förbättra informationen till medlemmarna planeras upprättandet av en egen hemsida för föreningen.

Renovering av badrum och stammar

I många fall, när ett flerfamiljshus uppnår 45 – 50 års ålder, är det vanligt att man beslutar att byta alla stammar (vatten- och avloppsrör), samtidigt som man renoverar alla badrum.

I vår långsiktiga underhållsplan är sådan renovering planerad till 2010 – 2012. Under de kommande åren

12/11

kommer vi därför att noggrant undersöka statusen på stammarna för att utreda om stamrenoveringen behöver tidigareläggas eller kan senareläggas.

Däremot kan det anses klarlagt att i ej renoverade badrum är risken för läckage stor. De medlemmar, som har sådana badrum, uppmanas därför till stor försiktighet vid duschning etc.

Vi anser att det troligen är mer angeläget att renovera enskilda badrum än att börja med en total stamrenovering, varför vi erinrar om medlemmens underhållsansvar enligt stadgarna.

Både i medlemmarnas eget och i föreningens intresse är det viktigt att badrummens status hålls under uppsikt och att medlem i tid renoverar sitt badrum.

När en badrumsrenovering blir aktuell ska medlem kontakta vår förvaltare på ISS Facility Services AB för en bedömning av eventuella åtgärder, som enligt stadgarna är föreningens ansvar (avloppsledningar etc.).

Om en skada ändå inträffar, är det viktigt att minska din egen kostnad genom att ha rätt försäkring, d v s en egen hemförsäkring och den av Brf Torpedbåten tecknade tilläggsförsäkringen för sina medlemmar. Tänk dock på att det inte är "funktionen" badrum du har försäkrad utan precis det badrum du har. Om ett badrum är så gammalt att det ändå hade behövts renoveras inom en nära framtid, så förtidsutlöser den inträffade skadan bara den renoveringskostnad du ändå snart skulle ha haft.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2004 = 983 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2004=393 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 50 kronor vid sen betalning.



Resultaträkning	Not	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Föreningens intäkter	1	5 721 923	5 737 136
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-648 870	-979 196
Driftskostnader	3	-3 313 645	-2 679 103
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-238 413	-231 593
Personalkostnader	5	-211 327	-143 378
Avskrivningar	6	-1 167 584	-1 342 400
Resultat före finansiella poster		142 084	361 466
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 978	59 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-44 263	-70 499
Resultat efter finansiella poster		106 799	350 175
Statlig skatt		-636 126	-717 146
Årets resultat		-529 327	-366 971

18/1

Balansräkning

Not

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

9

5 819 945

3 747 385

Mark

2 941 760

2 941 760

Pågående om- och tillbyggnader

99 044

1 831 703

8 860 749

8 520 848

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga fordringar

1 400

1 400

Summa anläggningstillgångar

8 862 149

8 522 248

Omsättningstillgångar

Lager

145 760

185 130

Hyses- och avgiftsfordringar

25 507

50 453

Kundfordringar

20 632

17 683

Övriga fordringar

10

59 411

433

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

105 412

40 940

356 722

294 639

Kassa och bank

Kassa och bank

412 218

1 378 349

Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB

245 976

549 783

658 194

1 928 132

Summa omsättningstillgångar

1 014 916

2 222 771

Summa tillgångar

9 877 065

10 745 019

132 h

Balansräkning

Not

2004-12-31

2003-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Insatser	5 738 805	5 738 805
Reservfond	90 119	90 119
Upplåtelseavgifter	666 111	666 111
Yttre reparationsfond	2 398 956	2 532 171
Summa bundet eget kapital	8 893 991	9 027 206

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-885 165	-651 409
Årets resultat	-529 327	-366 971
Summa fritt eget kapital	-1 414 492	-1 018 380

Summa eget kapital

7 479 499 8 008 826

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13	1 500 000	1 500 000
---------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		445 703	593 323
Skatteskulder		0	212 065
Övriga skulder	14	33 358	15 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	418 505	414 975
Summa kortfristiga skulder		897 566	1 236 193

Summa eget kapital och skulder

9 877 065 10 745 019

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		12 785 000	12 785 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12/11/04

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital, enligt BFAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för anspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2004-12-31	2003-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	2 070	1 885
Hysesintäkter lokaler	89 240	135 651
Hysesintäkter garage	55 192	55 080
Hysesintäkter p-platser	40 482	39 004
Årsavgifter bostäder	5 343 828	5 343 888
Årsavgifter lokaler	31 444	31 444
Kabel-TV	71 676	71 676
Uppvärmning	15 940	4 272
Övriga ersättningar/intäkter	39 523	41 520
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 528	15 956
Rabatt hyresint lok	0	-3 240
	5 721 923	5 737 136

MAC
5

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	128 115	36 400
Reparationer och underhåll enl underh.pl	160 019	390 339
Rep bostäder	16 759	56 275
Rep gemens utrymmen	777	0
Rep tvättutrustning	60 323	50 170
Rep lås och larm	14 663	2 221
Rep va/sanitet	46 485	97 662
Rep soprum	15 272	14 118
Rep värme	79 313	162 970
Rep ventilation	2 167	8 487
Rep el	7 387	14 319
Rep tele/tv/porttele	0	850
Rep hissar	18 438	43 691
Rep badrum	10 000	0
Rep tak	0	8 938
Rep trapphus	0	2 188
Rep portar	406	0
Rep markytor	67 787	3 815
Rep planteringar	1 305	4 126
Serviceavtal	13 598	15 278
Rep installationer	0	5 341
Underh huskropp	6 056	62 008
	648 870	979 196

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	22 477	0
Sotning	6 032	5 279
Yttre renhållning och snöröjning	81 725	59 922
Fastighetsel	218 432	93 608
Uppvärmning	426 311	319 885
Oljeuppvärmning	774 772	601 941
Vatten	371 950	261 406
Sophämtning	125 391	100 363
Fastighetsförsäkringar	125 126	60 166
Självrisk/rep. försäkringsskador	50 769	87 367
Bevakningskostnader	16 905	0
Kabel-TV	112 104	112 075
Fastighetsskatt	393 910	437 080
Övriga driftskostnader	18 606	20 346
Arvode tekn förvalning	569 136	519 664
	3 313 646	2 679 102

100
5

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	62 841	53 853
Revisionsarvode	15 875	12 875
Förvaltningsarvode	111 716	109 040
Övriga externa tjänster	47 980	55 826
	238 412	231 594

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	152 181	111 367
Löner	1 100	0
Kostnadsersättningar	144	325
Sociala avgifter	48 596	14 577
Övriga personalkostnader	9 306	17 109
	211 327	143 378

6 Avskrivningar

Byggnad 1,87% / år	135 000	135 000
Renovering tak 10% / år, 6 månader 2004	162 007	0
Värmeanläggning 10% / år	73 514	410 337
Om-tillbyggnad fasad/hissar 10% / år	797 063	797 063
	1 167 584	1 342 400

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	8 978	59 208
---------------	-------	--------

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	44 263	69 211
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	1 288
	44 263	70 499

13/12/04

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 7 202 240 7 202 240

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto) 7 202 240 7 202 240

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan -5 930 518 -5 795 518

Årets avskrivningar enligt plan -135 000 -135 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -6 065 518 -5 930 518

Bokfört värde 1 136 722 1 271 722

Om-tillbyggnad fönster 1 273 007 1 273 007

Värdeminskning -1 273 007 -1 273 007
0 0

Om-tillbyggnad fasader 6 910 625 6 910 625

Värdeminskning -6 219 566 -5 528 503
691 059 1 382 123

Om-tillbyggnad hissar 1 060 000 1 060 000

Värdeminskning -424 000 -318 000
636 000 742 000

Värmeanläggning 4 102 346 4 102 346

Värdeminskning -3 824 319 -3 750 805
278 027 351 541

Renovering tak 3 240 144 0

Värdeminskning -162 007 0
3 078 137 0

Utgående bokförtvärde 5 819 945 3 747 385

Taxeringsvärden byggnader 47 071 000 60 948 000

Taxeringsvärden mark 29 820 000 24 760 000

76 891 000 85 708 000

10 Övriga fordringar

Skattefordran	59 411	433
---------------	--------	-----

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	34 898	10 374
Förutbetald kabel-tv	21 797	27 494
Förutbetalda elavgifter	0	3 073
Övriga interimfordringar	48 717	0
	105 412	40 941

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 738 805	756 230	2 532 171	-651 409	-366 971
Disposition av föregående års resultat			-133 215	-233 756	366 971
Årets resultat					-529 327
Belopp vid årets utgång	5 738 805	756 230	2 398 956	-885 165	-529 327

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 2,749% - rörligt	1 500 000	1 500 000
----------------------------	-----------	-----------

14 Övriga skulder

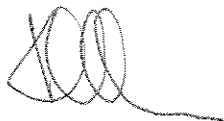
Källskatt	33 358	12 855
Övr kortfr skulder	0	2 975
	33 358	15 830

184

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	27 991	0
Upplupna utgiftsräntor	5 154	6 506
Förutbetalda hyror och avgifter	303 184	284 864
Beräknat arvode för revision	12 000	9 000
Upplupna va-avgifter	0	4 895
Upplupna elavgifter	42 104	86 393
Upplupen renhållning	28 071	21 648
Upplupna reparationer/underhåll	0	1 669
	418 504	414 975

Täby den 2005-04-06



Kenneth Eliasson



Ingrid Nordenstam



Ingrid Johansson



Gunilla Thermanius

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Claes von Scheele
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten

Org nr 716000-0902

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

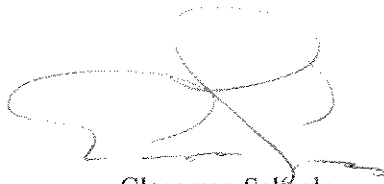
Täby den 11 april 2005



Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Claes von Schféele

Föreningsvald revisor