

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Torpedbåten

716000-0902

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Täby, Stockholms län.

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 172 lägenheter och 7 lokaler.

Dessutom finns 20 garage och 71 p-platser med eluttag samt 15 p-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

Föreningens hemsida heter www.sbc.se/torpedbåten

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-14 bestått av:

Ordinarie	Mikael Andersson	Ordf.
	Claes von Schéele	Kassör
	Agneta Halléhn	Sekreterare
	Ingemar Tesch	
	Caroline Giertz	

Suppleanter Jörgen Joshed

Handwritten signature and date: 2011-04-14

Revisorer

Ordinarie Mats Blomgren ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Suppleant Inger Lundholm ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Marianne Zellquist
Sirikka-Lisa Winter
Johan Skough

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan under utarbetande. Denna ska uppdateras årligen av den tekniska förvaltaren i samråd med styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 14 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 231 (231) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft **14 protokollförda sammanträden**.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av **ISS Facility Services AB**.

Lägenhetsförteckningen hanteras av **ISS Facility Services AB**.

Fastighetsskötsel och teknisk administrativ förvaltning har ombesörjts av **ISS Facility Services AB**.

Markskötsel har utförts av **Green Landscaping**.

Städning har utförts av **C.E.Helt Rent**.

Snöröjning har utförts av **Bokdahls och HSB Stockholm**.

Hisservice har utförts av **Otis AB**.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i **Trygg-Hansa** via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Verksamheten under året som gått

Styrelsen har under året lagt ner mycket tid och kraft på att göra egna upphandlingar, detta för att minska föreningens kostnader.

Bergvärme

Under året har styrelsen utvärderat ett antal potentiella leverantörer för bergvärmeprojektet och slutligen anlitat en konsult för att göra förfrågningsunderlagsunderlag samt utvärdering av dessa.

Mycket av förberedelserna har gått till kontakt med Fortum för säkring av eltilförsel till bergvärmerna. Efter många turer lyckades de säkra tillräckligt mycket för att starta projektet. Styrelsen valde att behålla en oljepanna trots stämmans beslut, detta för att väsentligt hålla ned kostnaden. Alternativkostnaden för föreningen vid ett helt borttagande av oljeberoendet skulle ha inneburit en kostnad om ca 1,5 miljoner kronor enbart för ytterligare eltilförsel.

Fastigheten 26-28 har en fläkt på taket som året runt släpper ut husets överskottsvärme. På inrådan av entreprenören gjorde styrelsen en tilläggsbeställning där värmen nu tas tillvara och förs ned i borrhålen. Denna kostnad är inräknad i den totala kostnaden för projektet.

Den totala kostnaden för föreningen blev 5,2 miljoner kronor inklusive moms (asfalteringskostnad tillkommer) att jämföra med de 8 miljoner som stämman godkände.

Golvbehandling

I samband med installation av bergvärmerna har golvet ytskikt förbättrats i undercentralen samt i pumphuset. Även denna kostnad är inräknad i bergvärmeprojektets totala kostnad.

Utemiljön

Det sista arbetet med utemiljön är slutförd och slutbesiktningen är gjord. Grillen har flyttats då den delvis var placerad på Torpedbåten 2s mark. Nya utemöbler till vår park/grillplats kommer att upphandlas under våren 2012.

Upphandling drift och övervakning av bergvärme och frånluftspump.

Styrelsen beslutade att skriva ett 5-årigt drift och serviceavtal på bergvärme och frånluftsvärmepump med Gerox AB

Upphandling av teknisk förvaltning

Styrelsen gjorde en uppsägning av den tekniska förvaltningen med ISS Facility Services under våren. En förhandling om nytt avtal inleddes under hösten.

En upphandling av teknisk förvaltning är mycket tidskrävande och styrelsen kände att de inte hade möjligheten att gå ut i större upphandling innan bergvärmeprojektet var klart, vilket ledde till en omförhandling med ISS Facility Services.

Handwritten signature and initials: *MA W*

Stambytesprojektet, uppföljning

Styrelsen lyckades under hösten slutligen få till ett tidsschema med BTH Bygg AB där de åtgärdade de luftkanaler som blivit skadade under stambyte. Dessa åtgärder var klara under februari 2012.

Läcka undercentral

Den läcka som upptäcktes i undercentralen i början av 2011 har upphandlats under perioden. Skadan var mer komplex än beräknad vilket innebar en del ombyggnad och besiktning av kontrollmyndighet.

Målning av tak

Under året har förberedelse gjorts för målning av våra yttertak och altaner. Information har inhämtats för att säkerställa bästa möjliga lösning vad gäller kvalitet och pris.

Efter genomgång av våra tak har det konstaterats taket på hus 26-28 är i störst behov av ommålning medan taket på hus 30-34 klarar sig 1-2 år till.

Anbud beräknas in under början av 2012.

Inventering av förråd

För att få en rättvis debitering av våra förråd har dessa mätts upp samt delats upp i storlekskategorier.

Breddning av P-platser

P-platserna 24-36 har under året breddats till att hålla samma bredd som övriga av föreningens övriga P-platser. Genom breddningen minskades antalet P-platser med 2.

Myndighetskrav skyddsrum

Under året har styrelsen haft kontakt med Myndigheten för Säkerhet och Beredskap (MSB) gällande våra skyddsrum. Skyddsrummen är godkända och ny besiktning kommer att ske under 2013. Avveckling av skyddsrummen är i dagsläget inte möjligt.

Värmeproblem i lägenheter

Styrelsen gjorde egen undersökning med hjälp av värmekamera i ett mindre antal lägenhet som upplevdes som kalla. Undersökningen ledde till en vidare undersökning av en lägenhet samt ett konstaterande att en åtgärd är nödvändig av våra kalla entréer som kyler ned lägenheterna på bottenvåningen.

Snöröjning

Styrelsen var inte helt tillfreds med snöröjningen under vintersäsongen 2010/11, vilket gjorde att en ny upphandling gjordes under hösten. Samtidigt upphandlades en ny entreprenör för skottning av våra tak.

3) / MTH

Planer för kommande verksamhetsår

Målning av tak och altaner

Anbud för takmålningen kommer att utvärderas under februari/mars och påbörjas så fort som vädret tillåter. Fokus under detta verksamhetsår kommer att vara på hus 26-28 som är i störst behov av ommålning.

Slutförande av bergvärmeprojektet

Borringen av borrhålen samt att en ny elservice drogs till föreningen gjordes att delar av parkering på skogssidan delvis blev uppgrävd. Asfaltering av detta kommer att ske under våren och därmed blir bergvärmeprojektet avslutat.

Entréer

Under kalla vinterdagar blir våra entréplan mycket kalla. Vår tekniska förvaltare har gjort flera försök under de senaste åren att åtgärda detta. Styrelsen har för avsikt att själva hitta en entreprenör som kan få till en kostnadseffektiv lösning som sätter stopp för nedkylningen.

Uppföljning av teknisk förvaltning

Innan första halvårets utgång kommer styrelsen att göra en utvärdering av den tekniska förvaltningen för att avgöra om ny upphandling av förvaltare skall göras.

Ventilationskanaler

Föreningens ventilationskanaler är i behov av renovering.

Fibernät till samtliga lägenheter

I samband med stambytet förbereddes en ny ledningsdragnings av fibernät till samtliga lägenheter. Föreningen har idag ett avtal med ComHem som är uppsagt per september 2013. En utvärdering av kommande fiberinstallation kommer att påbörjas under året för beslut av stämman våren 2013.

Ekonomi

Resultaträkning

Intäkter

Ökningen av intäkter beror på att föreningen från och med 2011-01-01 höjde medlemsavgiften med 5 %, hyra av garage och P-plats med 5 % samt vissa förrådshyror med varierande procentsatser. Vidare har en tidigare vakant lokal hyrts ut.

Underhållskostnader

Ökningen av underhållskostnaderna beror på att styrelsen beslutat att disponera den yttre reparationsfonden för de kostnader som nedlagts på den yttre miljön under 2010 och 2011. Detta belopp om kr 1 871 970 var bokförd i föreningens balansräkning tills beslut togs om att utnyttja den yttre reparationsfonden. Av bokföringsmässiga skäl måste då beloppet bokas om från balansräkningen till

Handwritten signature and initials, possibly "ST/MA" and "CH".

resultaträkningen för att sedan föras mot den yttre reparationsfonden. Den underliggande underhållskostnaden var sålunda 678 654 motsvarande en minskning med 11,3 % mot föregående år. Detta redovisningsförfarande gör att det överskott om kr 334 795 (utan hänsyn till avskrivningar på arbetena för den yttre miljön) som föreningen skulle ha redovisat utan denna disposition ej synliggörs.

Driftskostnader

Minskningen av driftskostnader beror främst på mildare vinter och mindre snöröjning. Resultatet av bergvärmerna ser vi först vid nästa verksamhetsår.

Förvaltnings- och externa kostnader

Övriga externa tjänster är främst en effekt av att styrelsen kunnat minska kostnaden för externa konsulter. Även konsultkostnader för konsultationer kring ventilationen har minskat.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 5 stycken bergvärmepumpar installerat för att minska föreningens oljeberoende. En upphandling av teknisk förvaltning har gjorts för att på ett tydligare sätt kunna särskilja förvaltaren och föreningens ansvar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012= 440 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

[Handwritten signature]

Flerårsöversikt (Tkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Föreningens intäkter	7 931	7 349	7 154	6 832	6 407
Underhållskostnader	-2 550	-765	-2 163	-545	-533
Driftkostnader	-3 475	-4 202	-3 514	-3 257	-2 820
Förvaltnings- o externa kostn.	-143	-466	-223	-298	-334
Personalkostnader	-254	-255	-248	-189	-187
Avskrivningar	-1 814	-1 737	-1 748	-1 032	-1 032
Ränteintäkter	7	0	2	68	7
Räntekostnader	-1 016	-519	-514	-785	-130
Resultat efter finansiella poster	-1 537	-644	-1 596	866	1 412
Årets resultat	-1 537	-596	-1 597	847	1 411

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-946 507
årets förlust	-1 537 175
	-2 483 682

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	367 359
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 871 970
i ny räkning överföres	-979 071
	-2 483 682

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

Handwritten signature and initials:
DF MA C

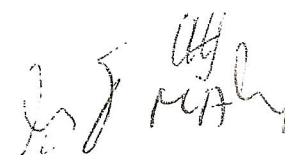
Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	7 931 946	7 349 912
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 550 624	-765 013
Driftskostnader	3	-3 675 684	-4 202 420
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-143 701	-466 051
Personalkostnader	5	-254 304	-255 593
Avskrivningar	6	-1 835 656	-1 737 956
Resultat före finansiella poster		-528 024	-77 121
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 341	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 016 492	-519 978
Resultat efter finansiella poster		-1 537 175	-596 898
Resultat före skatt		-1 537 175	-596 898
Årets resultat		-1 537 175	-596 898

3/8
MÅLN

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	33 972 935	35 147 667
Mark		2 941 760	2 941 760
Markanläggningar	10	1 664 776	1 748 015
Pågående om- och tillbyggnader		0	1 822 950
Maskiner och inventarier	11	6 307 870	1 621 285
		44 887 341	43 281 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		44 888 741	43 283 077
Omsättningstillgångar			
Lager		128 000	150 000
Hyses- och avgiftsfordringar		200	135
Kundfordringar		0	4 557
Övriga fordringar	12	72 297	114 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 652	55 261
		265 149	324 342
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		579 652	862 366
Summa omsättningstillgångar		844 801	1 186 708
SUMMA TILLGÅNGAR		45 733 541	44 469 785

[Handwritten signature]
MFA W

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 738 805	5 738 805
Reservfond		90 119	90 119
Upplåtelseavgifter		666 111	666 111
Yttre reparationsfond		2 225 140	1 857 781
		8 720 175	8 352 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-946 507	17 750
Årets resultat		-1 537 175	-596 898
		-2 483 682	-579 148
Summa eget kapital		6 236 493	7 773 668
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	235 723	812 462
Byggnadskreditiv		4 040 662	0
Fastighetslån	16	33 800 000	33 800 000
Summa långfristiga skulder		38 076 385	34 612 462
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		170 278	840 571
Övriga skulder	17	44 020	37 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 206 366	1 206 064
Summa kortfristiga skulder		1 420 664	2 083 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 733 541	44 469 785
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
		38 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 537 175	-618 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	1 835 656	1 759 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		298 481	1 141 058
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		22 000	3 030
Förändring av kundfordringar		4 492	-556
Förändring av kortfristiga fordringar		32 701	-32 401
Förändring av leverantörsskulder		-670 293	136 063
Förändring av kortfristiga skulder		7 301	362 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-305 318	1 609 523
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 441 320	-1 861 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 441 320	-1 861 205
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		3 463 923	409 107
Årets kassaflöde		-282 715	157 425
Likvida medel vid årets början	20		
Likvida medel vid årets början		862 366	704 941
Likvida medel vid årets slut		579 652	862 366

[Handwritten signature]
2011-12-31

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,87 %
Ombyggnader	10,00 %
Stamreovering	2,00 %
Markanläggning	4,00 %
Inventarier	10 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

[Handwritten signature]
MAG

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	123 257	117 836
Hysesintäkter garage	143 472	130 436
Hysesintäkter p-platser	140 109	137 175
Hysesintäkter övriga objekt	93 175	46 341
Årsavgifter bostäder	7 305 644	6 792 038
Kabel-TV / Internet	113 190	112 860
Hysesbortfall ./.	-33 561	-50 138
Debiterade avgifter	2 776	2 776
Ersättningar och intäkter	15 501	8 035
Fakturerade kostnader	28 382	52 553
	7 931 945	7 349 912

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	24 618	13 667
Löpande reparationer bostäder	6 060	16 715
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	54 127	352 987
Löp rep o UH av tvättutrust	36 755	27 087
Löp rep o UH av lås o larm	10 267	11 162
Löp rep o UH av VA/sanitet	49 409	17 350
Löp rep o UH av värme	92 158	111 016
Löp rep o UH av ventilation	24 826	124 854
Löp rep o UH av el	25 455	26 078
Löp rep o UH av hissar	30 563	36 061
Löpande reparationer huskropp utvändigt	78 244	19 863
Löpande reparationer av markytor	22 466	5 623
Löp rep o UH av planteringar	0	2 550
Underhåll mark	1 871 970	0
Underhåll värme	223 707	0
	2 550 625	765 013

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	171 412	185 176
Sotning	1 273	0
Obligatorisk ventilationskontroll	17 750	0
Besiktning/serviceavtal	136 010	14 866
Bevakning	0	1 664
Yttre skötsel/snöröjning	172 262	334 344
Fastighetsel	300 393	242 447
Uppvärmning	372 335	252 785
Olja	910 637	1 549 462
Vatten	245 818	256 008
Sophämtning	165 902	175 493
Container/grovsopor	68 602	55 804
Fastighetsförsäkring	133 699	126 380
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 418	0
Kabel-TV och internet	143 981	136 792
Arvode teknisk förvaltning	580 379	615 407
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	248 474	244 174
Övriga driftkostnader	3 339	11 619
	3 675 684	4 202 421

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	88 302	121 648
Hyses- och kundförluster	300	25
Revisionsarvode	24 500	34 875
Förvaltningsarvode	11 420	11 264
Övriga externa tjänster	19 179	298 239
	143 701	466 051

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	36 000	36 000
Styrelsearvoden	172 076	172 000
Sociala avgifter	46 228	47 593
Övriga personalkostnader	0	0
	254 304	255 593

Handwritten signature and initials

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	135 000	135 000
Om/tillbyggnad	1 039 732	1 145 732
Markanläggningar	83 239	83 239
Bergvärme/Fjärrvärme	533 668	316 792
Maskiner	0	0
Inventarier	44 017	57 193
	1 835 656	1 737 956

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	6 450	166
Överskatteränta ej skattepliktig	891	35
	7 341	201

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	1 016 492	541 328
Extraordinära intäkter	0	-21 350
	1 016 492	519 978

Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 202 240	7 202 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 202 240	7 202 240
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 875 518	-6 740 518
Årets avskrivningar enligt plan	-135 000	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 010 518	-6 875 518
Om-tillbyggnad, stamreovering	47 648 679	47 648 679
Utgående ackumulerade uppskrivningar	47 648 679	47 648 679
Ingående avskrivningar	-12 827 734	-11 682 002
Årets avskrivning	-1 039 732	-1 145 732
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 867 466	-12 827 734
Utgående redovisat värde	33 972 935	35 147 667

Handwritten signature and initials

Taxeringsvärden byggnader	82 541 000	82 541 000
Taxeringsvärden mark	39 912 000	39 912 000
	122 453 000	122 453 000

Utgående värde består av
Byggnad 191.722 kr
Om-tillbyggnad hissar 0 kr
Renovering tak 810.039 kr
Skorsten 62.100 kr
Stamrenovering 32.909.074 kr

Not 10 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 080 971	2 080 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 080 971	2 080 971
Ingående avskrivningar	-332 956	-249 717
Årets avskrivningar	-83 239	-83 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 195	-332 956
Utgående redovisat värde	1 664 776	1 748 015

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	480 439	442 184
Inköp		38 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 439	480 439
Ingående avskrivningar	-319 840	-262 647
Årets avskrivningar	-44 017	-57 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 857	-319 840
Värmeanläggningar	6 806 885	6 806 885
Bergvärme	5 264 270	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 071 155	6 806 885
Ingående nedskrivningar	-5 346 199	-5 029 407
Årets avskrivning	-533 668	-316 792
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 879 867	-5 346 199
Utgående redovisat värde	6 307 870	1 621 285

Utgående värde består av
Inventarier 116.582 kr
Värmeanläggningar 1.190 231 kr samt Bergvärme 5.001.057 kr

Not 12 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattefordran	69 360	112 343
Avräkning skattekonto	2 937	2 046
	72 297	114 389

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	22 523	21 082
Förutbetald kabel-tv	35 956	34 179
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	6 173	0
	64 652	55 261

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 738 805	756 230	1 857 781	17 749	-596 898
Disposition av föregående års resultat:			367 359	-964 257	596 898
Årets resultat					-1 537 175
Belopp vid årets utgång	5 738 805	756 230	2 225 140	-946 508	-1 537 175

Not 15 Checkräkningskredit

	2011-12-31	2010-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 500 000	3 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	235 723	812 462

Not 16 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 4,53 % - rörligt	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek - 3,78 % - 2014-06-30	10 766 000	10 766 000
Stadshypotek - 3,47 % - 2013-03-30	10 767 000	10 767 000
Stadshypotek - 3,26 % - 2012-06-30	10 767 000	10 767 000
	33 800 000	33 800 000

Not 17 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	36 656	37 020
Övriga skulder	7 364	0
	44 020	37 020

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	1 284	0
Upplupna sociala avgifter	31 840	33 570
Uppl räntekostnader externt	124 744	118 534
Förskottsbetalda hyror/avg	501 759	429 970
Upplupna uppvärmningskostnader	200 544	237 412
Upplupna elavgifter	36 088	25 040
Upplupna renhållningsavgifter	4 060	5 144
Upplupna reparationer och underhåll	276 047	321 394
Beräknat arvode för revision	30 000	35 000
	1 206 366	1 206 064

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivningar	1 835 656	1 737 956
Skattefordran		21 350
	1 835 656	1 759 306

Not 20 Likvida medel

	2011-12-31	2010-12-31
Likvida medel		
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	579 652	862 366
	579 652	862 366

[Handwritten signature]

Täby, 2012-03-20



Mikael Andersson



Claes von Schéele



Agneta Hallén



Caroline Giertz



Ingemar Tesch

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2012



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten, org. nr 716000-0902

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2012

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor