

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Torpedbåten

716000-0902

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 brf.sbc.se/torpedbaten

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-18 bestått av:

Ordinarie	Mikael Andersson	Ordf.
	Claes von Schéele	Kassör
	Agneta Halléhn	Sekreterare
	Ingemar Tesch	
	Pernilla Renholm	

Suppleanter	Jörgen Joshed
-------------	---------------

Revisorer

Ordinarie

Mats Blomgren

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Suppleant

Inger Lundholm

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedning

Marianne Zellquist

Sirkka-Lisa Winter

Caroline Giertz

Fastighetens tekniska status

Energideklarationen har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-11-23. OVK besiktning har skett 2009-03-23.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 19 st överlåtelse 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 234 (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 **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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

[Handwritten signatures and initials]

Verksamheten under året som gått

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

Takmålning

Under året ~~räkenskapsåret~~ har upphandling gjorts av tak- och altan målning på hus 26-28 då detta tak var i dåligt skick. I upphandlingen ingick också en 10-årig garanti vilket innebär regelbundna besiktningar, förbättringsåtgärder samt ommålning det sista garantiåret.

Målning garage

En upphandling av ommålning av föreningens garageportar har gjorts och genomförts.

Målning av balkonger

En inventering av föreningens balkonger har genomförts och konstaterats att fönster och träddetaljerna på hus 26-28 är i stort behov av ommålning. En upphandling har genomförts och målning skall påbörjas under våren 2013.

Bytt lås garage

Vid ommålning av garageportar upptäcktes att de flesta lås var mycket slitna vilket föranledde ett byte av samtliga lås.

Byte av armaturer

Belysningen på baksidan och gavlar på fastighet 30-34 har bytts ut till mer energisnåla och starkare armaturer.

Utemiljön

En upphandling av markskötsel har påbörjats. Ett nytt kontrakt skall vara tecknat senast under maj månad då nuvarande kontrakt löper ut.

För att få en trevligare sittmiljö vid sandlådan har buskar planterats under hösten. Vidare har de träd och buskar som varit dåliga tagits bort för att få en trevligare miljö och minska risken för eventuella skador.

Stambytesprojektet, uppföljning

Fortsatt har föreningen vissa problem efter stambytet som BTH Bygg AB gjorde och då framförallt ventilation. En extern ventilationsexpert har anlitats och har börjat undersökningen i port 34 för att sedan gå vidare till övriga portar.

Planer för kommande verksamhetsår

Målning av tak och altaner

En genomgång av taket på fastighet 30-34 skall göras så fort väder och vind tillåter för att avgöra om målning skall göras under detta verksamhetsår eller om vi kan skjuta på det ytterligare 1-2 år.

Målning av balkonger

Målning av balkongfönster på fastighet 26-28 kommer att ske under våren.



Entréer

Vi kommer försöka hitta en lösning för värmen i våra entréer. Fläktarna som finns är från när fastigheten byggdes och är i stort behov av utbyte.

Ventilation

En utredning är påbörjad för att undersöka om vi behöver modifiera alternativt byta ut de 5 fläktarna som vi har på våra tak.

Ventilationskanaler

I samband med genomgång av ventilationskanalerna (början port 34) kommer dessa också att rengöras.

Fibernet till samtliga lägenheter

En upphandling för fibernet har gjorts och installation skall vara gjord senast i september.

Utemiljö

Avtal kommer att tecknas med entreprenör för skötsel av vår utemiljö.

Ekonomi

Resultaträkning

Intäkter

Ökningen av intäkter beror på att föreningen från och med 2012-01-01 höjde medlemsavgiften med 5 %, hyra av P-plats med 5 % samt vissa förrådshyror med varierande procentsatser. Vidare har en tidigare vakant lokal hyrts ut.

Underhållskostnader

En ökning av underhållskostnaderna från föregående år har skett med hänsyn tagen till kostnaderna för den yttre miljön som bokfördes via resultaträkningen på den yttre reparationsfonden. Ökningen beror på takmålning av fastigheten Eskadervägen 26 - 28.

Bergvärmen

Under 2012 har föreningen gjort en inbesparing på ca 500.000 kronor tack vare bergvärmen räknat på värmekostnaden för 2011. Från 2010 har minskningen varit 1 mkr. Under hela 2012 förbrukade vi ingen olja över huvud taget.

Förvaltnings- och externa kostnader

En betydande besparing har skett genom omförhandling av avtal för övervakning av värme samt el till bergvärmeanläggningen.

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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 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.

[Handwritten signature]
MA

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1.113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013= 445 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Föreningens intäkter	8 389	7 931	7 349	7 154	6 832
Underhållskostnader	-754	-2 550	-765	-2 163	-545
Driftkostnader	-2 965	-3 475	-4 202	-3 514	-3 257
Förvaltnings- o externa kostn.	-166	-143	-466	-223	-298
Personalkostnader	-289	-254	-255	-248	-189
Avskrivningar	-1 835	-1 814	-1 737	-1 748	-1 032
Ränteintäkter	10	7	0	2	68
Räntekostnader	-1 357	-1 016	-519	-514	-785
Resultat efter finansiella poster	1 031	-1 537	-644	-1 596	866
Årets resultat	1 031	-1 537	-596	-1 597	847

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-979 071
årets vinst	1 031 127

52 056

disponeras så att

ianspråktagande av yttre reparationsfond	367 359
i ny räkning överföres	-315 303

52 056

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

Handwritten signature and initials:
AH
K. V. A.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	8 389 218	7 931 946
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-754 512	-2 550 624
Driftskostnader	3	-2 965 847	-3 675 684
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-166 163	-143 701
Personalkostnader	5	-289 178	-254 304
Avskrivningar	6	-1 835 656	-1 835 656
Resultat före finansiella poster		2 377 861	-528 024
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 401	7 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 357 135	-1 016 492
Resultat efter finansiella poster		1 031 127	-1 537 175
 Resultat före skatt		1 031 127	-1 537 175
 Årets resultat		1 031 127	-1 537 175

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	37 799 259	33 972 935
Mark		2 941 760	2 941 760
Markanläggningar	10	1 581 537	1 664 776
Maskiner och inventarier	11	729 129	6 307 870
		43 051 685	44 887 341
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	1 400
Summa anläggningstillgångar		43 051 685	44 888 741
Omsättningstillgångar			
Lager		128 000	128 000
Hyres- och avgiftsfordringar		0	200
Kundfordringar		4 475	0
Övriga fordringar	12	61 910	72 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 672	64 652
		261 057	265 149
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		37	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 829 737	579 652
		1 829 774	579 652
Summa omsättningstillgångar		2 090 831	844 801
SUMMA TILLGÅNGAR		45 142 516	45 733 541

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		720 529	2 225 140
		7 215 564	8 720 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-979 071	-946 507
Årets resultat		1 031 127	-1 537 175
		52 056	-2 483 682
Summa eget kapital		7 267 620	6 236 493
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	0	235 723
Byggnadskreditiv		0	4 040 662
Fastighetslån	16	36 910 000	33 800 000
Summa långfristiga skulder		36 910 000	38 076 385
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 080	170 278
Övriga skulder	17	114 075	44 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	684 741	1 206 366
Summa kortfristiga skulder		964 896	1 420 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 142 516	45 733 541
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
		38 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 031 127	-1 537 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	1 835 656	1 835 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 866 783	298 481
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	22 000
Förändring av kundfordringar		-4 275	4 492
Förändring av kortfristiga fordringar		8 367	32 701
Förändring av leverantörsskulder		-4 198	-670 293
Förändring av kortfristiga skulder		-451 570	7 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 415 107	-305 318
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 441 320
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		1 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 400	-3 441 320
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-1 166 385	3 463 923
Årets kassaflöde		1 250 122	-282 715
Likvida medel vid årets början	20		
Likvida medel vid årets början		579 652	862 366
Likvida medel vid årets slut		1 829 774	579 652

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 %
Stamrening	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 föreningsstämma 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.

h
AH
MA

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	136 504	123 257
Hysesintäkter garage	143 472	143 472
Hysesintäkter p-platser	173 580	140 109
Hysesintäkter övriga objekt	116 212	93 175
Årsavgifter bostäder	7 670 956	7 305 644
Rabatter	-2 805	0
Kabel-TV / Internet	120 180	113 190
Hysesbortfall	-10 760	-33 561
Debiterade avgifter	2 776	2 776
Ersättningar och intäkter	1 100	15 501
Fakturerade kostnader	38 004	28 382
	8 389 219	7 931 945

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	20 052	24 618
Löpande reparationer bostäder	7 793	6 060
Löpande reparationer lokaler	5 365	0
Löpande reparationer gemensamma utrymmen	77 054	54 127
Löpande reparationer tvättutrust	20 612	36 755
Löpande reparationer lås o larm	28 540	10 267
Löpande reparationer VA/sanitet	3 162	49 409
Löpande reparationer värme	46 691	92 158
Löpande reparationer ventilation	37 951	24 826
Löpande reparationer el	43 334	25 455
Löpande reparationer hissar	134 629	30 563
Löpande reparationer tak	275 000	0
Löpande reparationer huskropp utvändigt	6 700	78 244
Löpande reparationer av markytor	9 698	22 466
Underhåll mark	49 500	1 871 970
Underhåll värme	-11 569	223 707
	754 512	2 550 625

7
MA

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	161 594	171 412
Sotning	0	1 273
Obligatorisk ventilationskontroll	0	17 750
Besiktning/serviceavtal	162 519	136 010
Yttre skötsel/snöröjning	226 259	172 262
Fastighetsel	244 201	300 393
Uppvärmning	612 823	372 335
Olja	0	910 637
Vatten	225 904	245 818
Sophämtning	165 495	165 902
Container/grovsopor	58 419	68 602
Fastighetsförsäkring	143 279	133 699
Självrisk/reparation försäkringsskador	10 429	3 418
Kabel-TV och internet	146 785	143 981
Arvode teknisk förvaltning	542 737	580 379
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	259 310	248 474
Övriga driftkostnader	6 094	3 339
	2 965 848	3 675 684

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	90 933	88 302
Hyses- och kundförluster	0	300
Revisionsarvode	25 000	24 500
Förvaltningsarvode	17 741	11 420
Övriga externa tjänster	32 489	19 179
	166 163	143 701

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	36 000	36 000
Styrelsearvoden	200 000	172 076
Sociala avgifter	53 178	46 228
	289 178	254 304

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	135 000	135 000
Om/tillbyggnad	1 302 946	1 039 732
Markanläggningar	83 239	83 239
Bergvärme/Fjärrvärme	270 454	533 668
Inventarier	44 017	44 017
	1 835 656	1 835 656

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	9 952	6 450
Överskatteränta ej skattepliktig	449	891
	10 401	7 341

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	1 357 135	1 016 492
	1 357 135	1 016 492

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 202 240	7 202 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 202 240	7 202 240
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 010 518	-6 875 518
Årets avskrivningar enligt plan	-135 000	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 145 518	-7 010 518
Om-tillbyggnad	52 912 949	47 648 679
Utgående ackumulerade uppskrivningar	52 912 949	47 648 679
Ingående avskrivningar	-13 867 466	-12 827 734
Årets avskrivning	-1 302 946	-1 039 732
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 170 412	-13 867 466
Utgående redovisat värde	37 799 259	33 972 935
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 56.722 kr
Om-tillbyggnad hissar 0 kr
Renovering tak 2.673.025 kr
Skorsten 46.575 kr
Stamrenovering 32.208.881 kr
.

Not 10 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 080 971	2 080 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 080 971	2 080 971
Ingående avskrivningar	-416 195	-332 956
Årets avskrivningar	-83 239	-83 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-499 434	-416 195
Utgående redovisat värde	1 581 537	1 664 776

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	480 439	480 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 439	480 439
Ingående avskrivningar	-363 857	-319 840
Årets avskrivningar	-44 017	-44 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407 874	-363 857
Värmeanläggningar	6 806 885	6 806 885
Bergvärme		5 264 270
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 806 885	12 071 155
Ingående nedskrivningar	-5 879 867	-5 346 199
Årets avskrivning	-270 454	-533 668
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 150 321	-5 879 867
Utgående redovisat värde	729 129	6 307 870

Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	58 524	69 360
Avräkning skattekonto	3 386	2 937
	61 910	72 297

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	24 151	22 523
Förutbetald kabel-tv	36 112	35 956
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	6 409	6 173
	66 672	64 652

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	2 225 140	-946 508	-1 537 175
Disposition av föregående års resultat:			-1 504 611	-32 563	1 537 175
Årets resultat					1 031 127
Belopp vid årets utgång	5 738 805	756 230	720 529	-979 071	1 031 127

Not 15 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	3 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	5 213	235 723

Not 16 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 3,61 % - 2013-02-11	1 000 000	1 500 000
Stadshypotek - 3,78 % - 2014-06-30	10 766 000	10 766 000
Stadshypotek - 3,47 % - 2013-06-30	10 767 000	10 767 000
Stadshypotek - 3,31 % - 2013-06-30	10 767 000	10 767 000
Stadshypotek - 3,28 % - 2014-06-01	3 610 000	
	36 910 000	33 800 000

[Handwritten signature]
MA

Not 17 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	60 898	36 656
Övriga skulder	0	7 364
Avr lagstadgade sociala avg	53 177	0
	114 075	44 020

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

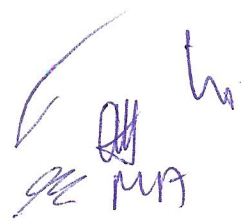
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	1 284
Upplupna sociala avgifter	0	31 840
Uppl räntekostnader externt	121 129	124 744
Förskottsbetalda hyror/avg	368 507	501 759
Upplupna uppvärmningskostnader	108 503	200 544
Upplupna elavgifter	26 993	36 088
Upplupna renhållningsavgifter	5 572	4 060
Upplupna reparationer och underhåll	24 037	276 047
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	684 741	1 206 366

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

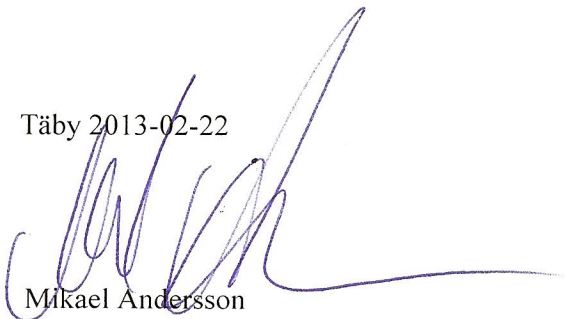
	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar	1 835 656	1 835 656
	1 835 656	1 835 656

Not 20 Likvida medel

	2012-12-31	2011-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	37	0
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 829 737	579 652
	1 829 774	579 652



Täby 2013-02-22



Mikael Andersson



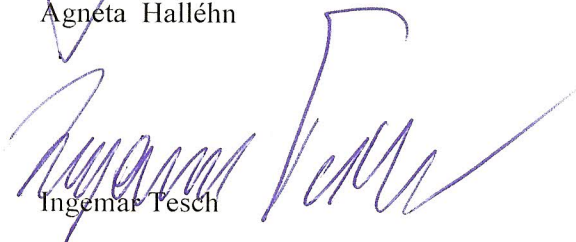
Claes von Schéele



Agneta Hallén



Pernilla Ingrid Maria Renholm



Ingemar Tesch

Min revisionsberättelse har lämnats . 19 Mars 2013



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 2012.

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 2012 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 2012.

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 revisionssed 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.

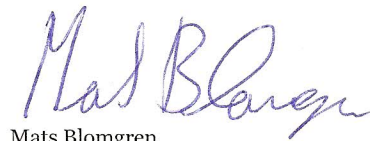
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2013



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor