

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Torpedbåten

716000-0902

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 2013-06-27.

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 2013-04-17 bestått av:

Ordinarie

Mikael Andersson
Claes von Schéele
Agneta Hallén
Ingemar Tesch
Pernilla Renholm

Ordf.
Kassör
Sekreterare

Suppleanter

Jörgen Joshed

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 18 (19) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 (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 236 (234) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft **12 (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 IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Verksamheten under året som gått

Styrelsen har fortsatt lagt mycket tid och kraft på att minimera kostnaderna genom att göra egna upphandlingar. Vi har också tagit hjälp av medlemmar när det har funnits specialkunskaper inom området som upphandlats.

Takmålning

Under året har upphandling gjorts av tak- och altan målning på hus 30-34 vilket innebär att alla tak är nu nymålade och med en 10-årig garanti. Garantin innebär regelbundna besiktningar, förbättringsåtgärder samt ommålning det sista garantiåret.

Målning av balkonger

Målning av fönster och trädetaljer på balkongerna i hus 26-28 genomfördes under våren.

Utemiljön

HSB har upphandlats som ny entreprenör av vår utemiljö.

TV & Bredband

Under året gick avtalet med ComHem ut och styrelsen tillsammans med en av våra medlemmar som har mer än 20 års erfarenhet av denna bransch gjort en upphandling. Valet blev Ownit Bredband och Canal Digital. Pga av ny teknik hos Canal Digital blev tyvärr installationen inte helt smärtfri, men alla problem skall vara lösta sedan november månad.

Byte av oljetank

Vid installation av bergvärmens beslutades att vi skall ha kvar olja som spets, dvs när bergvärmens inte orkar ge tillräcklig med värme får vi hjälp av oljan. Sedan installationen har föreningen gjort av med mindre än 500 liter olja och vi har därför beslutat att byta ut vår 30m3 stora tank till en mindre. Genom att göra detta har vi också fått sälja ca 14 m3 olja

Ventilation

En fullständig genomgång av vår ventilation har genomförts under 2013. Under året kommer fel att åtgärdas så föreningen kan få en godkänd OVK. Försök har gjorts att få BTH Bygg AB att ansvara för de skador de orsakade under stambytet, dock utan framgång. Pga av de avtal som var standard vid stambytet kommer vi inte att driva en process via domstol då ett eventuellt skadestånd på sin höjd kommer att betala genomgången av ventilationen samt processen.

Planer för kommande verksamhetsår

Renovering av balkonger

Föreningen har några balkonger med sprickor och där betong har lossat. Dessa skador är ofarliga, men kommer att åtgärdas under våren så skadorna inte förvärras.

Renovering av ventilationskanaler

Ventilationskanalerna kommer att repareras under året och efter det genomföra en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Entréer

Innan vintersäsongen är planen att vi skall installera nya fläktar i våra entréer. De som finns idag installerades när fastigheten byggdes och fungerar mycket dåligt.

Fasadtvätt

Fasaden på fastigheterna kommer under året att tvättas för att få bort missfärgning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och eventuella underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Ekonomi

Resultaträkning

Intäkter

Någon justering av avgifterna till föreningen har inte skett under året då föreningen har en god kostnadskontroll och ett positivt kassaflöde. Föreningen har de två senaste åren även visat vinst.

Underhållskostnader

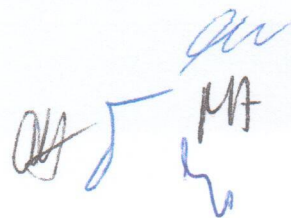
Under året har takmålning skett av fastigheten Eskadervägen 30 - 34 till en kostnad av 475 000. Utöver detta har renovering av en lokal skett inför byte av hyresgäst samt genomgång av ventilationssystemet. Detta gör att underhållskostnaderna har ökat från 2012.

Driftskostnader

En viss ökning av driftskostnaderna har skett på grund av att vintern 2012 till 2013 var relativt kall vilket ger en högre elkostnad för bergvärmen. Under 2012 bokfördes även en kreditfaktura från Fortum avseende bergvärmen, vilket gav en lägre elförbrukning för bergvärmepumpen rent bokföringsmässigt. Vissa kostnader för bredbandsinstallationen togs även som driftskostnad under året.

Avskrivningar

Bredbandsinvesteringen är så långt det går aktiverad. Detta ger högre avskrivningar på kort sikt. På lång sikt kommer avskrivningarna att sjunka då bland annat fastigheterna är färdigavskrivna. Detta förutsätter att inga nya större investeringar tillkommer.



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 reparationsfonden.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Föreningens intäkter	8 387	8 389	7 931	7 349	7 154
Underhållskostnader	-1 271	-754	-2 550	-765	-2 163
Driftkostnader	-3 155	-2 965	-3 475	-4 202	-3 514
Förvaltnings- o externa kostn.	-167	-166	-143	-466	-223
Personalkostnader	-284	-289	-254	-255	-248
Avskrivningar	-1 878	-1 835	-1 814	-1 737	-1 748
Ränteintäkter	25	10	7	0	2
Räntekostnader	-1 176	-1 357	-1 016	-519	-514
Resultat efter finansiella poster	481	1 031	-1 537	-644	-1 596
Årets resultat	481	1 031	-1 537	-596	-1 597

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-315 303
årets vinst	480 897
	165 594

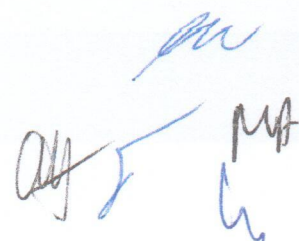
disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	585 087
i ny räkning överföres	-419 493
	165 594

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	8 387 087	8 389 218
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 271 349	-754 512
Driftkostnader	3	-3 155 188	-2 965 847
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-166 797	-166 163
Personalkostnader	5	-284 486	-289 178
Avskrivningar	6	-1 877 744	-1 835 656
Resultat före finansiella poster		1 631 522	2 377 861
 Ränteintäkter		25 230	10 401
Räntekostnader		-1 175 856	-1 357 135
Resultat efter finansiella poster		480 897	1 031 127
 Resultat före skatt		480 897	1 031 127
 Årets resultat		480 897	1 031 127



Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	36 075 142	37 799 259
Mark		2 941 760	2 941 760
Markanläggningar	8	1 498 298	1 581 537
Maskiner och inventarier	9	1 037 740	729 129
		41 552 940	43 051 685

Summa anläggningstillgångar

41 552 940 **43 051 685**

Omsättningstillgångar

Lager		128 000	128 000
Hyres- och avgiftsfordringar		50	0
Kundfordringar		2 550	4 475
Övriga fordringar	10	91 306	61 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	162 951	66 672
		384 857	261 057

Kassa och bank

Kassa och bank		1 497 644	37
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 183 871	1 829 737
		2 681 515	1 829 774

Summa omsättningstillgångar

3 066 372 **2 090 831**

SUMMA TILLGÅNGAR

44 619 312 **45 142 516**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<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		1 087 888	720 529
		7 582 923	7 215 564
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-315 303	-979 071
Årets resultat		480 897	1 031 127
		165 594	52 056
Summa eget kapital		7 748 516	7 267 620
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	35 280 000	36 910 000
Mottagna depositioner		17 400	0
Summa långfristiga skulder		35 297 400	36 910 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		667 292	166 080
Övriga skulder	14	109 383	114 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	796 721	684 741
Summa kortfristiga skulder		1 573 396	964 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 619 312	45 142 516
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar			38 000 000
			38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		480 897	1 031 127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	1 877 744	1 835 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 358 641	2 866 783
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 875	-4 275
Förändring av kortfristiga fordringar		-125 675	8 367
Förändring av leverantörsskulder		501 212	-4 198
Förändring av kortfristiga skulder		107 288	-451 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 843 341	2 415 107
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-378 999	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	1 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 999	1 400
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder		-1 612 600	-1 166 385
Årets kassaflöde		851 742	1 250 122
Likvida medel vid årets början	17		
Likvida medel vid årets början		1 829 774	579 652
Likvida medel vid årets slut		2 681 515	1 829 774

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 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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	132 504	136 504
Hysesintäkter garage	143 471	143 472
Hysesintäkter p-platser	140 580	173 580
Hysesintäkter övriga objekt	126 000	116 212
Årsavgifter bostäder	7 670 956	7 670 956
Rabatter	-8 269	-2 805
Kabel-TV / Internet	166 538	120 180
Hysesbortfall	-27 046	-10 760
Debiterade avgifter	2 776	2 776
Ersättningar och intäkter	1 950	1 100
Fakturerade kostnader	37 627	38 004
	8 387 087	8 389 219

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löp rep bostäder	77 233	7 793
Löp rep lokaler	0	5 365
Löp rep gemensamma utrymmen	176 429	97 666
Löp rep huskropp utvändigt	54 023	35 240
Löp rep installationer	351 058	265 767
Löp rep diverse	19 237	0
Löp rep markytor	-1 866	9 698
Löp rep garage och p-platser	554	20 052
Periodiskt underhåll mark	0	49 500
Periodiskt underhåll värme	0	-11 569
Periodiskt underhåll tak	475 000	275 000
Periodiskt underhåll fönster	60 000	0
Periodiskt underhåll ventilation	59 681	0
	1 271 349	754 512

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	183 936	161 594
Besiktning/serviceavtal	106 129	162 519
Yttre skötsel/snöröjning	210 907	226 259
Fastighetsel	246 443	244 201
Uppvärmning	726 148	612 823
Vatten	212 781	225 904
Sophämtning	162 083	165 495
Container/grovsopor	59 812	58 419
Fastighetsförsäkring	148 538	143 279
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	10 429
Kabel-TV och internet	245 482	146 785
Arvode teknisk förvaltning	612 892	542 737
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	229 620	259 310
Övriga driftkostnader	10 418	6 094
	3 155 189	2 965 848

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	90 170	90 933
Revisionsarvode	25 000	25 000
Förvaltningsarvode	12 020	17 741
Övriga externa tjänster	39 607	32 489
	166 797	166 163

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	36 000	36 000
Styrelsearvoden	199 999	200 000
Sociala avgifter	48 487	53 178
	284 486	289 178

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	56 722	135 000
Om/tillbyggnad	1 667 395	1 302 946
Markanläggningar	83 239	83 239
Fjärrvärme	26 191	270 454
Inventarier	44 197	44 017
	1 877 744	1 835 656

Avskrivningskostnaden för bergvärmerna fanns i 2012 års bokslut i raden för fjärrvärme, den ligger nu enligt anläggningsregistret i om/tillbyggnad, därav skillnaden i kostnad mellan 2012-2013 för raderna Om/tillbyggnad och fjärrvärme.

Not 7 Byggnader

Byggnad, avskriven

Fönster, avskrivna

Fasad, avskriven

Hissar, avskrivna

Renovering tak 2004, 10 år

Skorsten 2006, 10 år

Stamrenovering 2009, 50 år

Bergvärme 2011, 15 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 202 240	7 202 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 202 240	7 202 240
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 145 518	-7 010 518
Årets avskrivningar enligt plan	-56 722	-135 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 202 240	-7 145 518
Om-tillbyggnad	52 912 949	52 912 949
Utgående ackumulerade uppskrivningar	52 912 949	52 912 949
Ingående avskrivningar	-15 170 412	-13 867 466
Årets avskrivning	-1 667 395	-1 302 946
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 837 807	-15 170 412
Utgående redovisat värde	36 075 142	37 799 259
Taxeringsvärden byggnader	114 234 000	82 541 000
Taxeringsvärden mark	80 795 000	39 912 000
	195 029 000	122 453 000

Not 8 Markanläggningar

Värmeanläggning, avskriven

Värmepumpsbyte 2006, 10 år

Injustering värmeanläggning 2007, 10 år

Bredband 2013, 5 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 080 971	2 080 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 080 971	2 080 971
Ingående avskrivningar	-499 434	-416 195
Årets avskrivningar	-83 239	-83 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-582 673	-499 434
Utgående redovisat värde	1 498 298	1 581 537

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

Miljöskåp 2005, 10 år

Tvättmaskiner 2009, 5 år

Fundament 2010, 5 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	480 439	480 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 439	480 439
Ingående avskrivningar	-407 874	-363 857
Årets avskrivningar	-44 197	-44 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-452 071	-407 874
Värmeanläggningar	6 806 885	6 806 885
Inköp	378 999	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 185 884	6 806 885
Ingående nedskrivningar	-6 150 321	-5 879 867
Årets avskrivning	-26 191	-270 454
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 176 512	-6 150 321
Utgående redovisat värde	1 037 740	729 129

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	87 418	58 524
Avräkning skattekonto	3 888	3 386
	91 306	61 910

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalad försäkring	24 878	24 151
Förutbetalad kabel-tv	26 843	36 112
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	111 230	6 409
	162 951	66 672

Not 12 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	720 529	-979 071	1 031 127
Disposition av föregående års resultat:			367 359	663 768	-1 031 127
Årets resultat					480 897
Belopp vid årets utgång	5 738 805	756 230	1 087 888	-315 303	480 897

Not 13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek - avslutat	0	1 000 000
Stadshypotek - 3,78 % - 2014-06-30	10 516 000	10 766 000
Stadshypotek - 2,69 % - 2013-06-30	10 767 000	10 767 000
Stadshypotek - 2,45 % - 2013-06-30	10 767 000	10 767 000
Stadshypotek - 3,28 % - 2014-06-01	3 230 000	3 610 000
	35 280 000	36 910 000

Not 14 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	60 896	60 898
Avr lagstadgade sociala avg	48 487	53 177
	109 383	114 075

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	87 449	121 129
Förskottsbetalda hyror/avg	478 958	368 507
Upplupna uppvärmningskostnader	86 081	108 503
Upplupna elavgifter	24 211	26 993
Upplupna renhållningsavgifter	16 984	5 572
Upplupna reparationer och underhåll	73 038	24 037
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	796 721	684 741

[Handwritten signatures and initials]

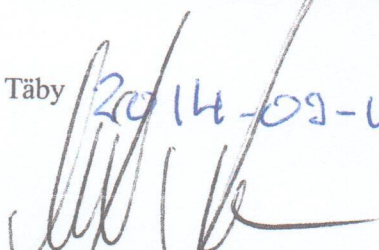
Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

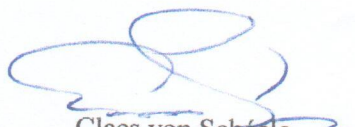
	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	1 877 744	1 835 656
	1 877 744	1 835 656

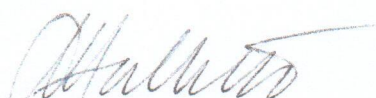
Not 17 Likvida medel

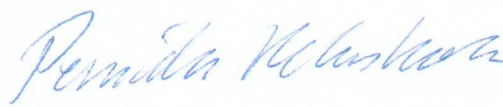
	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	1 497 644	37
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 183 871	1 829 737
	2 681 515	1 829 774

Täby

2014-03-19

Mikael Andersson

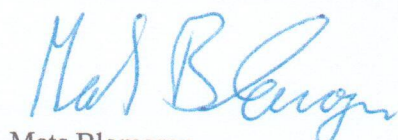

Claes von Schéele


Agneta Hallén


Pernilla Ingrid Maria Renholm


Ingemar Tesch

Min revisionsberättelse har lämnats . 26 mars 2014


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten för år 2013.

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 jag 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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten för år 2013.

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.

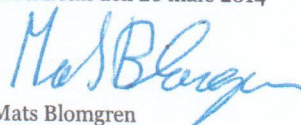
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 26 mars 2014



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor