

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning består av bergvärme, luftvärmeåtervinning samt olja.

Byggnadsår och ytor

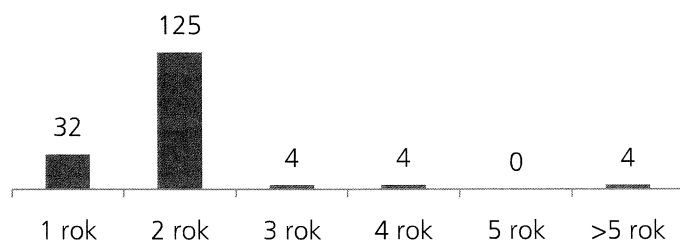
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 839 kvadratmeter, varav 9 774 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 065 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Affärsverksamhet	60 kvm	140630
Affärsverksamhet	60 kvm	140930
Affärsverksamhet	60 kvm	130531

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av fläktsystemet	2012
Byte av hiss Eskaderv. 38	2012
Renovering av p-platser	2012 - 2013
Installation av ny värmepump och oljepanna	2011
Renovering tvättstugor Eskaderv.42 och 36	2011 - 2012
Stamrenovering	2010 - 2011
Bergvärme	2008
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006
Omläggning av tak	2003 - 2004
Omputsning av fasad	2003 - 2004
Renovering av balkonger	2003 - 2004
Planerat underhåll	År
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Renovering av entréer	2013
Byte av hiss Eskaderv. 36	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	FSS
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Förråd och parkeringar	FSS
Hissar	Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB
Parkering	Q-park
Fastighetsstädning	Tarjas Blommor
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
Återvinning sopor	IL Recycling
Trädgårdsskötsel	B. Larsson

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 169 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 22 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 11 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lotta Katarina Fryklund	Ledamot
Hans Göran Wängelin	Ledamot
Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Hanne Irene Warnander	Ledamot
Åsa Helene Bäärnhjelm	Ledamot

Håkan Österberg	Suppleant
Agneta Christina Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ove Olsson	Ordinarie Extern	BDO Nordic Stockholm AB
Johan Pharmanson	Suppleant Extern	BDO Nordic Stockholm AB

Valberedning

Erik Källström	Sammanställande
Anita Holmberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2012-03-08. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 4% 1 januari 2012 för att möta allmänna prisstegringar och kostnader i och med fortsatt renovering av fastigheten ex. hissbyte samt renovering av tvättstugor.

Avtal

Våra serviceavtal har under 2012 förhandlats om gällande trädgårdsskötsel och snöröjning. Ett nytt elavtal har under 2012 förhandlats fram av Kundkraft och idag ansvarar Elverket Vallentuna El AB för elförsörjningen till fastigheten.

Försäkringsbolag

Den 1 januari 2012 bytte Torpedbåten 2 till Folksam där även medlemmarnas kompletterande tilläggförsäkring till hemförsäkringen ingår. Styrelsen har under året också påbörjat utforma styrdokument vid vattenskador för att förbättra hanteringen gentemot medlemmarna samt involverade entreprenörer.

Fastighetsskötsel & Ekonomisk Förvaltning

FSS Fastighetsservice AB har förvaltat våra fastigheter samt förråds-, parkerings- och garagekontrakt i samarbete med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB). SBC har förvaltat föreningens ekonomi inkluderande redovisning. Snöröjning och vinterunderhåll har skötts av HSB.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2012 genomfört 14 styrelsemöten. Bostadsrättsorganisationen Bostadsrätterna har förutom rådgivning till styrelsen ordnat olika utbildningstillfällen där flera av styrelsen medlemmar utbildats i bl.a. renoveringskunskap samt deltagit i introduktionskurs för nya ledamöter. Styrelsens medlemmar har ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året vilket bl.a. innefattat hantering av mail, telefonsamtal samt övrigt kontorsarbete ex. överlåtelser av lägenheter, pantsättningar, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar, renoveringar etc.

Andrahandsupplåtelse

11 antal lägenheter har upplåtits i andrahand under 2012.

Försäljning av hyreslägenhet

Styrelsen beslöt att sälja hyreslägenheten i 42 plan 1 vilket skedde under december 2012. Styrelselokalen flyttades därefter ner till 42 kv.

Nya stadgar

Under 2012 framarbetades och antogs nya föreningsstadgar då de gamla stadgarna daterades till 1993. Detta skedde vid två årsstämmor den 20 mars samt 26 april. Även trivsel- och ordningsreglerna uppdaterades och godkändes vid de bägge stämmorna.

Lokalen

Under 2012 har föreningslokalen till största delen färdigställts på Eskadervägen 42, källarvåningen. Lokalen innefattar nu även ett övernattningsrum, ny dusch och toalett. Lokalen har även fått enligt godkänt brandskydd fått ny godkänd utrymningsväg. Möbler har inköpts och kan nu användas för ca 40 personer. Lokalens kök kommer under 2013 att renoveras.

Värmesystemet

Under året har ventilationssystemet renoverats och vilket involverat samtliga lägenheter med påföljande godkänd OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll).

Föreningens värmesystem består av skilda delar: frånluftsfläktar, som drar luft ur ventilationssystemet, köldbärarledningar med värmebatteri före frånluftsfläktarna samt värmepumpar, som överför värme från köldmedia till varmvatten och värmeradiatorer.

En bergvärmepump installerad hösten 2008 förser systemet i första hand uppvärmning av radiatorvatten.

När yttertemperaturen sjunker under -6 grader kompletteras system med oljeledning och även en ny energisnål oljepanna har installerats för att minska kostnaderna för oljeförbrukningen vilket också så skett under 2012.

Fönsterreovering

I samband med uppkommet läckage reoverades ett flertal av fönstren plan 7 i samtliga portar under hösten 2012.

Stamreovering

Under 2011 genomfördes och avslutades stamreoveringen där fastigheten nu har reoverade tappvattenrör och avloppsstammar. Reoveringen har medfört att jämnare flöde av tappvatten samt en bättre kvalitet av dricksvattnet vilket också en oberoende undersökning visat. I och med stamreoveringen har också avloppsstammarna säkrats för skador i högre grad. Föreningen har under 2012 fortsatt att rekommendera reovering av originalbadrum för att ytterligare minska risken för uppkomst av vattenskador.

Reovering av tvättstugor och inköp av nya maskiner

Eskadervägen 42 fick strax innan jul 2011 en totalreoverad tvättstuga med ny maskinpark. Reovering av 36:ans tvättstuga skedde under första delen av 2012.

Ny hiss

38:ans hiss byttes ut under 2012 av Hiss-Craft som fick en ny korg med stängningsbar dörr ur säkerhetssynpunkt enligt ny gällande lag. Byte av 36:ans hiss är påbörjat.

Trädgården

Till trädgården mellan Torpedbåten 2 och 3 inköptes under 2012 nya möbler samt grill och flera medlemmar utnyttjade möjligheten till födelsedagskalas och lek i sandlådan som också installerades under sommaren. Under hösten besöks träden runt parkeringarna av certifierade arborister för att bl.a minska risken för skador på parkerade bilar.

Öppet möte

Vid varje styrelsemöte har styrelsen gett alla medlemmar möjlighet diskutera önskade frågeställningar. Mötestiderna har annonserats på hemsidan och medlemsinformationen i portarna.

Hemsida och medlemsinformation

På föreningens hemsida www.torpedbaten2.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna. Hemsidan har även använts av mäklare under året. Medlemsinformationen har uppdaterats ca varannan månad under året i portar och på hemsidan.

Parkering

P-platser med respektive utan el finns att hyra. Även enskilda garageplatser samt platser i storgarage finns i fastigheten. Under 2012 reoverades de gemensamma p-platserna mellan Torpedbåten 1 och 2 som fick nya linjer och blev bredare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

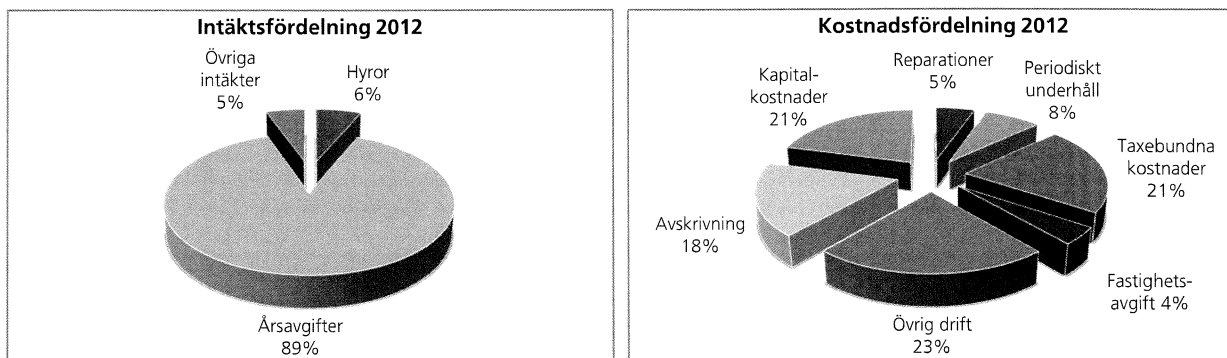
- Förberedelser inför upphandling av reovering portar och låssystem fortsätter under 2013 där utbyte av ventilationen i portarna kommer att påbörjas i april.
- Köket kommer att reoveras i föreningslokalen.
- Utredning om nya förrådsutrymmen i källare är under planering.
- Reovering av en tvättstuga under senare delen av 2013.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 774 kvm bostäder och 1 065 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	557	536	532	520
Hyror/kvm hyresrättsyta	929	890	671	862
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 430	3 349	2 084	1 940
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	30	23
Värmekostnad/kvm totalyta	69	91	95	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	23	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	116	101	30	32

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 494
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-769 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 790
summa ansamlad förlust	-906 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	463 870
att i ny räkning överförs	-442 390

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 874 441	5 654 075
Övriga rörelseintäkter		330 709	347 153
		6 205 150	6 001 228
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-578 033	-697 139
Reparationer		-326 351	-434 302
Periodiskt underhåll		-463 870	-173 815
Taxebundna kostnader		-1 310 142	-1 591 990
Övriga driftskostnader		-312 447	-346 271
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-259 985	-249 338
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-334 155	-233 733
Personalkostnader		-160 034	-161 165
Avskrivningar		-1 091 440	-697 984
		-4 836 457	-4 585 737
RÖRELSERESULTAT		1 368 693	1 415 491
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 391	4 671
Räntekostnader		-1 255 590	-1 096 810
		-1 253 199	-1 092 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 494	323 353
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	3 873
		0	3 873
ÅRETS RESULTAT		115 494	327 226

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	36 107 411
Pågående byggnation	Not 4	177 083
		<u>36 284 494</u>
		<u>33 781 402</u>
		<u>1 887 155</u>
		35 668 557
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		5 000
		<u>5 000</u>
		<u>5 000</u>
		5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 289 494	35 673 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE		
Lager		139 360
		<u>139 360</u>
		<u>161 066</u>
		161 066
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		3 576
Skattefordringar		0
Övriga fordringar		2 800
Förutbetalda kostnader	Not 5	66 306
Upplupna intäkter		0
		<u>72 682</u>
		<u>8 967</u>
		<u>199 396</u>
		<u>243 029</u>
		<u>61 063</u>
		<u>-6 000</u>
		506 455
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		0
SBC klientmedel i SHB		2 620 770
		<u>2 620 770</u>
		<u>902 803</u>
		905 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 832 812	1 572 526
SUMMA TILLGÅNGAR	39 122 306	37 246 084

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		901 188	883 308
Upplåtelseavgifter		2 631 432	1 794 312
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 350 170	1 272 195
		4 882 790	3 949 815
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 021 754	-1 271 004
Årets resultat		115 494	327 226
		-906 260	-943 779
SUMMA EGET KAPITAL		3 976 530	3 006 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	99 182	0
Skulder till kreditinstitut	Not 9	33 669 731	32 969 731
		33 768 913	32 969 731
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		563 371	465 690
Övriga kortfristiga skulder		47 009	1 311
Upplupna kostnader	Not 10	284 003	324 643
Förutbetalda avgifter och hyror		482 479	478 673
		1 376 862	1 270 316
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		39 122 306	37 246 084
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	33 975 000	32 975 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Soprum/sophus	10,00%	10,00%
Tak	2,50%	2,50%
Markanläggning	2,50%	2,50%
Tvättmaskiner	10,00%	10,00%
Stambyte	2,00%	2,00%
Garageportar	2,00%	2,00%
Hiss	2,00%	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 485 975	5 273 996
Hyresintäkter	388 466	380 079
	5 874 441	5 654 075

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	86 012	107 688
Fastighetsskötsel enligt beställning	118 447	138 864
Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 125	0
Fastighetsskötsel gård beställning	31 784	26 625
Snöröjning/sandning	95 076	210 872
Städning entreprenad	136 177	90 947
Städning enligt beställning	3 437	9 901
Hissbesiktning	14 363	3 515
Myndighetstillsyn	1 687	6 063
Gemensamma utrymmen	3 733	0
Garage	1 625	850
Gård	7 941	3 351
Serviceavtal	18 725	62 200
Förbrukningsmateriel	20 903	33 516
Brandskydd	0	2 747
	578 033	697 139

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	13 236
Brf Lägenheter	0	21 431
Tvättstuga	13 610	29 253
Lås	8 046	2 486
VVS	20 036	99 753
Värmeanläggning/undercentral	7 661	31 226
Ventilation	0	15 553
Elinstallationer	16 888	1 269
Hiss	68 428	172 803
Fönster	6 300	0
Balkonger/altaner	0	11 117
Garage/parkering	7 375	5 175
Vattenskada	178 007	31 000
	326 351	434 302
Periodiskt underhåll		
Lokaler	303 592	0
Tvättstuga	160 278	173 815
	463 870	173 815
Taxebundna kostnader		
El	241 827	266 699
Värme	485 574	567 990
Olja	259 049	415 118
Vatten	152 063	167 184
Sophämtning/renhållning	139 408	139 903
Grovsopor	32 221	35 096
	1 310 142	1 591 990
Övriga driftskostnader		
Försäkring	121 935	117 749
Självrisk	8 800	53 209
Kabel-TV	181 712	175 313
	312 447	346 271
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	259 985	249 338
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	15 818	12 930
Juridiska åtgärder	57 433	0
Inkassering avgift/hyra	9 000	0
Hyresförluster	0	7 060
Revisionsarvode extern revisor	16 925	18 586
Föreningskostnader	9 104	989
Styrelseomkostnader	2 330	20 968
Förvaltningsarvode	156 221	113 088
Förvaltningsarvodena övriga	1 063	313
Administration	15 116	20 791
Korttidsinventarier	11 565	0
Konsultarvode	30 000	29 428
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 580	9 580
	334 155	233 733

Not 2 forts	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	126 590	130 634
Sociala kostnader	33 444	30 531
	160 034	161 165
Avskrivningar		
Byggnad	0	70 192
Förbättringar	1 070 439	606 791
Markanläggning	21 001	21 001
	1 091 440	697 984
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 836 457	4 585 737
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	49 034 091	31 443 389
Nyanskaffningar	3 417 448	17 590 702
Utgående anskaffningsvärde	52 451 539	49 034 091
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-15 252 688	-14 554 705
Årets avskrivningar enligt plan	-1 091 440	-697 984
Utgående avskrivning enligt plan	-16 344 128	-15 252 688
Planenligt restvärde vid årets slut	36 107 411	33 781 402
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 784 000	55 784 000
Taxeringsvärde mark	28 146 000	28 146 000
	83 930 000	83 930 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	2 930 000	2 930 000
	83 930 000	83 930 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående nybyggnation, värmepump	0	1 887 155
Pågående om- och tillbyggnad, hiss 36:an	177 083	0
	177 083	1 887 155

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Telefon	790	916
Kabel-TV	46 249	44 647
Fastighetsförsäkring	10 867	0
Serviceavtal hiss	8 400	15 500
	66 306	61 063

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	901 188	17 880	0	883 308
Upplåtelseavgifter	2 631 432	837 120	0	1 794 312
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 350 170	251 790	-173 815	1 272 195
Summa bundet eget kapital	4 882 790	1 106 790	-173 815	3 949 815
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 021 754	-251 790	501 041	-1 271 004
Årets resultat	115 494	115 494	-327 226	327 226
Summa ansamlad förlust	-906 260	-136 296	173 815	-943 779
Summa eget kapital	3 976 530	970 494	0	3 006 036

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 272 195	1 020 405
Reservering enligt stadgar	251 790	251 790
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-173 815	0
Vid årets slut	1 350 170	1 272 195

Not 8	Räntesats	2012-12-31	2011-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	4,25%	300 000	0
Utnyttjat kreditbelopp		99 182	0

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,190 %	3 286 291	3 286 291	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,240 %	9 688 440	9 688 440	2014-03-01
Stadshypotek AB	3,250 %	4 500 000	4 500 000	2015-09-01
Stadshypotek AB	3,780 %	5 409 000	5 409 000	2013-03-01
Stadshypotek AB	3,290 %	3 500 000	3 500 000	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,100 %	6 586 000	6 586 000	2013-09-01
Stadshypotek AB	2,750 %	700 000	0	2014-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		33 669 731	32 969 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		33 669 731	32 969 731	

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	19 382	19 952
Värme	80 824	41 727
Sophämtning	2 999	2 283
Extern revisor	16 000	15 000
Arvoden	10 549	87 434
Sociala avgifter	3 315	19 260
Ränta	122 071	127 607
Fastighetskötsel	0	7 364
Elinstallation	0	1 269
Brandskydd	0	2 747
Snöröjning	28 863	0
	284 003	324 643

Täby den 12 / 3 2013

Åsa Helene Bäärnhielm
Ledamot

Lotta Katarina Fryklund
Ledamot

Annika Elisabet Neumüller Puide
Ledamot

Hanne Irene Warnander
Ledamot

Hans Göran Wängelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2013

Ove Olsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2
Org.nr. 716000-0910

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 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 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 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 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 ersättningskyldig 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 har 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 3 april 2013



Ove Olsson

Auktoriserad revisor