

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.

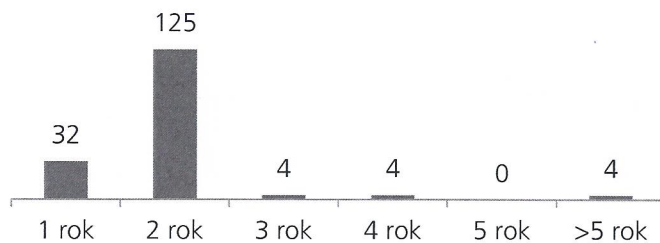
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 937 m<sup>2</sup>, varav 9 766 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 171 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affärsverksamhet	60 m <sup>2</sup>	140630
Affärsverksamhet	60 m <sup>2</sup>	140930
Affärsverksamhet	60 m <sup>2</sup>	140531

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Eskaderv. 42 kv

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nya entréportar samt portlås installerade	2013
Byte av hiss Eskaderv. 36	2013
Färdigställande av föreningslokalen Eskaderv. 42	2013
Nytt ventilationssystem i portar	2013
Byte av ventilationsdon i samtliga lägenheter.	2012
Renovering av p-platser	2012 - 2013
Byte av hiss Eskaderv. 38	2012
Renovering tvättstugor Eskaderv.42 och 36	2011 - 2012
Installation av ny värmepump och oljepanna	2011
Stamrenovering	2010 - 2011
Bergvärme	2008
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006
Renovering av balkonger	2003 - 2004
Omläggning av tak	2003 - 2004
Omputsning av fasad	2003 - 2004
Planerat underhåll	År
Renovering av tvättstuga Eskaderv. 38 och 40	2014
Byte av hissar i Eskaderv. 40 och 42	2014

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem. Fr.o.m. nov 2013 Ownit
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 Blommar
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta
IL Recycling	Återvinning sopor
Trädgårdsskötsel	B. Larsson

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 169 st.  
Överlåtelse under året: 20 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st.

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

### Styrelsen

Åsa Helene Bäärnhjelm	Ledamot
Matti Hannes Wolle Lukkarinen	Ledamot
Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Eric Marcus Olsson	Ledamot
Hans Göran Wängelin	Ledamot

Håkan Österberg	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Anita Holmberg  
Annika Niklasson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

#### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3 procent den 1 januari 2013 för att möta allmänna prisstegringar och kostnader för fortsatt renovering av fastigheten som hissbyten, renovering av tvättstugor och portar.

#### Avtal

Ett nytt serviceavtal för värmesystemet har upprättats med Climapac Stockholm. Nytt serviceavtal för ventilationssystemet har upprättats med AirCano som tidigare renoverat ventilationssystemet vilket också inkluderade byte av alla ventilationsdon i lägenheterna. Ett avtal rörande en underhållsplan, UH, har slutits med SBC som också sedan gammalt är vår ekonomiska förvaltare. Bredbands- och telefoniavtal har slutits med Ownit. Avtalet innebär gruppaccess med bredband 100/100 Mbit/s samt en IP-telefoni per hushåll. TV-inkoppling kan ske under 2014 då gällande avtal med ComHem upphör.

#### Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning

FSS Fastighetsservice AB har förvaltat våra fastigheter samt förråds- parkerings- och garagekontrakt i samarbete med SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum). SBC har förvaltat föreningens ekonomi och redovisningen har reviderats av BDO. Snöröjning och vinterunderhåll har skötts av HSB. Ett nytt avtal avseende teknisk förvaltning av fastigheterna slöts med företaget Storholmen Fastighetsservice i slutet av år 2013. Det kommer att gälla fr.o.m. 1 januari 2014.

#### Portar och portlåsssystem

Portarna på framsidan av fastigheterna har bytts ut och i samband därmed ny ventilation i huvudentréerna samt installation av ett elektroniskt portlåsssystem. Systemet innebär att porten öppnas med hjälp av en nyckeltagg i stället för de traditionella metallnycklarna och att besökare kan ringa upp till en medlem som öppnar med sin telefon. På baksidan av fastigheterna får man tillträde enbart med nyckeltagg. Under våren kommer tvättstugebokningen att införlivas i systemet samt medlemsinformation visas på bokningstavlan för att nå samtliga medlemmar

### **Styrelsearbetet**

Styrelsen har under 2013 utgjorts av endast sex personer bestående av fem ordinarie styrelseledamöter och en suppleant. Styrelsen har genomfört 14 styrelsemöten. Bostadsrättsorganisationen Borätterna har förutom rådgivning till styrelsen ordnat olika utbildningstillfällen där flera av styrelsens medlemmar utbildats. Två styrelsemedlemmar har deltagit i introduktionskurs för styrelsemedlemmar. Styrelsens medlemmar har vidare ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året, vilket bl.a. innefattat hantering av e-post, telefonsamtal samt övrigt kontorsarbete, t.ex. överlåtelser av lägenheter, pantsättningar, externa kontakter, handläggande av ansökningar om andrahandsuthyrningar, renoveringar etc. Styrelsemedlemmarna har även lagt ner mycket arbete på information, programmering och distribution av taggar (plastbrickor som ersätter portnycklar) till det nyinstallerade portlåssystemet.

### **Andrahandsupplåtelse**

11 lägenheter har upplåtits i andra hand under 2013.

### **Föreningslokalen**

Lokalen på Eskaderv. 42, KV har färdigställt och fått ett helt nytt kök med utrustning till 40 personer. Uthyrning av såväl övernattningsrum som mötes- och festlokal har kommit igång. Lokalen har använts till styrelsens möten med medlemmar och externa möten.

### **Miljön**

Ett nytt sopkärl för metallåtervinning har installerats i gropsoprummet.

Radonmätning har skett i ett urval lägenheter genom kommunens försorg.

### **Trädgård**

Trädbeskäring har utförts vid entréerna samt i anslutning till trädgården. Under sommaren har medlemmarna nyttjat trädgården för bl.a. grillning och övrig rekreation.

### **Parkering**

Samtliga parkeringsplatser har breddats och håller nu kommunens standard på 250 cm. Linjerna målades om och stängsel byggdes om. Vissa förändringar av planteringen återstår. Q-park sköter om lappning av felparkerade bilar på föreningens parkeringar.

### **Öppna möten**

Vid varje styrelsemöte har alla medlemmar under en halvtimme haft möjlighet att diskutera önskade frågeställningar. Mötestiderna ha annonserats på hemsidan och på medlemsinformationen i portarna.

### **Grannföreningar**

Föreningen har ett samarbete med föreningarna i området i syfte att stödja varandra i exempelvis upphandlingar, diskutera förbättringar i fastigheterna och med det öka trivselen för medlemmarna. Föreningarna har träffats vid två tillfällen i föreningens lokal under året.

### **Hemsida och medlemsinformation**

Föreningens hemsida [www.torpedbaten2.se](http://www.torpedbaten2.se) har bytt utseende under hösten och renoverats. Där 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.

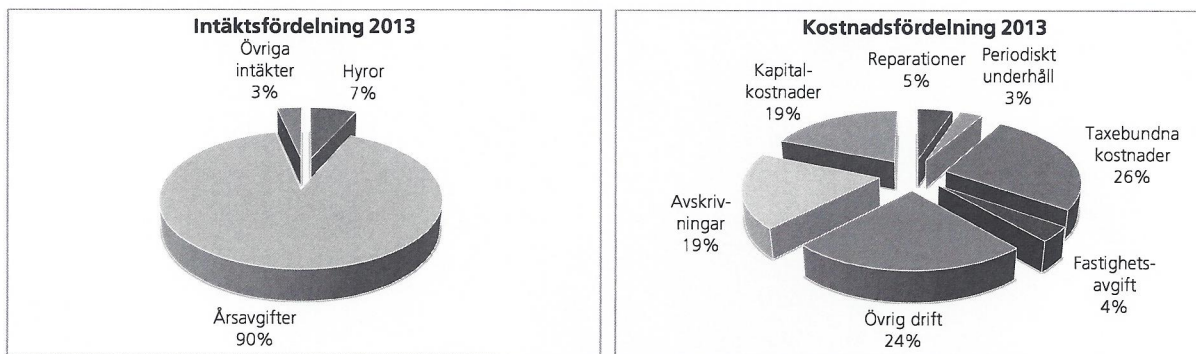
### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

- Två hissar kommer att bytas ut under 2014 vilket gäller Eskadervägen 40 och 42.
- Två tvättstugor kommer att renoveras under 2014 vilket gäller Eskadervägen 38 och 40.
- Nya förrådsutrymmen i källare är under planering.
- Entréabatten kommer att snyggas upp i samarbete med grannföreningen Torpedbåten 1.

## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 3 % samt 2014-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 766 m<sup>2</sup> bostäder och 1 171 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	574	557	536	532
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	974	929	890	671
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 421	3 430	3 349	2 084
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	22	25	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	69	91	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	14	15	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	116	101	30

## Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	198 941
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-442 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-394 287
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-637 736</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

199 067  
**-438 669**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 079 399	5 874 441
Övriga rörelseintäkter		214 320	330 709
		<b>6 293 719</b>	<b>6 205 150</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-607 829	-578 033
Reparationer		-309 756	-326 351
Periodiskt underhåll		-199 067	-463 870
Taxebundna kostnader		-1 619 274	-1 310 142
Övriga driftskostnader		-345 126	-312 447
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-229 990	-259 985
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-342 698	-334 155
Personalkostnader		-152 844	-160 034
Avskrivningar		-1 158 316	-1 091 440
		<b>-4 964 901</b>	<b>-4 836 457</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 328 818</b>	<b>1 368 693</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		14 725	2 391
Räntekostnader		-1 144 602	-1 255 590
		<b>-1 129 877</b>	<b>-1 253 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>198 941</b>	<b>115 494</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	36 109 435	36 107 411
Pågående byggnation	Not 4	1 094 086	177 083
Maskiner och inventarier	Not 5	36 561	0
		<b>37 240 081</b>	<b>36 284 494</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats Bostadsrätterna		5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 245 081</b>	<b>36 289 494</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE</b>			
Lager		146 300	139 360
		<b>146 300</b>	<b>139 360</b>
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		182	3 576
Skattefordringar		9 997	0
Övriga fordringar		43 835	2 800
Förutbetalda kostnader	Not 6	79 521	66 306
		<b>133 535</b>	<b>72 682</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		5 864	0
SBC klientmedel i SHB		2 089 995	2 620 770
		<b>2 095 860</b>	<b>2 620 770</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 375 695</b>	<b>2 832 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 620 776</b>	<b>39 122 306</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		901 188	901 188
Upplåtelseavgifter		2 631 432	2 631 432
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 280 587	1 350 170
		<b>4 813 207</b>	<b>4 882 790</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-836 677	-1 021 754
Årets resultat		198 941	115 494
		<b>-637 735</b>	<b>-906 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 175 472</b>	<b>3 976 530</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 9	105 809	99 182
Skulder till kreditinstitut	Not 10	33 669 731	33 669 731
		<b>33 775 540</b>	<b>33 768 913</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		729 817	563 371
Övriga kortfristiga skulder		4 515	47 009
Upplupna kostnader	Not 11	453 812	284 003
Förutbetalda avgifter och hyror		481 620	482 479
		<b>1 669 764</b>	<b>1 376 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>39 620 776</b>	<b>39 122 306</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	33 975 000	33 975 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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%	2,00%
Ventilation	2,50%	0

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

Not 1	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	5 666 466	5 485 975
Hysesintäkter	412 934	388 466
	<b>6 079 399</b>	<b>5 874 441</b>

<b>Not 2</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	81 000	86 012
Fastighetsskötsel beställning	66 090	118 447
Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 000	38 125
Fastighetsskötsel gård beställning	6 735	31 784
Snöröjning/sandning	142 805	95 076
Städning entreprenad	140 000	136 177
Städning enligt beställning	7 187	3 437
Hissbesiktning	8 236	14 363
Myndighetstillsyn	12 030	1 687
Gemensamma utrymmen	8 513	3 733
Garage	1 063	1 625
Gård	3 497	7 941
Serviceavtal	34 225	18 725
Förbrukningsmateriel	32 200	20 903
Brandskydd	249	0
	<b>607 829</b>	<b>578 033</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	32 254	13 610
Lås	11 185	8 046
VVS	117 079	20 036
Värmeanläggning/undercentral	9 063	7 661
Ventilation	9 396	0
Elinstallationer	47 040	16 888
Hiss	11 556	68 428
Fönster	8 750	6 300
Garage/parkering	10 988	7 375
Vattenskada	42 381	178 007
Övrigt	10 064	0
	<b>309 756</b>	<b>326 351</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	119 433	303 592
Tvättstuga	0	160 278
Mark/gård/utemiljö	79 634	0
	<b>199 067</b>	<b>463 870</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	240 439	241 827
Värme	666 378	485 574
Olja	316 703	259 049
Vatten	227 836	152 063
Sophämtning/renhållning	141 641	139 408
Grovsopor	26 277	32 221
	<b>1 619 274</b>	<b>1 310 142</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	130 470	121 935
Självrisk	0	8 800
Kabel-TV	187 352	181 712
Bredband	27 304	0
	<b>345 126</b>	<b>312 447</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>229 990</b>	<b>259 985</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	11 615	15 818
Juridiska åtgärder	4 482	57 433
Inkassering avgift/hyra	12 000	9 000
Revisionsarvode extern revisor	28 098	16 925
Föreningskostnader	5 308	9 104
Styrelseomkostnader	7 118	2 330
Fritids och Trivselkostnader	1 156	0
Förvaltningsarvode	163 484	156 221
Förvaltningsarvodena övriga	0	1 063
Administration	10 446	15 116
Korttidsinventarier	23 161	11 565
Konsultarvode	66 250	30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 580	9 580
	<b>342 698</b>	<b>334 155</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd personal.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	124 038	126 590
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	219	0
Sociala kostnader	28 587	33 444
	<b>152 844</b>	<b>160 034</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Förbättringar	1 134 351	1 070 439
Markanläggning	21 001	21 001
Inventarier	2 964	0
	<b>1 158 316</b>	<b>1 091 440</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>4 964 901</b>	<b>4 836 457</b>

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	52 451 539	49 034 091
Nyanskaffningar	1 157 376	3 417 448
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 608 915</b>	<b>52 451 539</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-16 344 128	-15 252 688
Årets avskrivningar enligt plan	-1 155 352	-1 091 440
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 499 480</b>	<b>-16 344 128</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 109 435</b>	<b>36 107 411</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	76 283 000	55 784 000
Taxeringsvärde mark	55 146 000	28 146 000
	<b>131 429 000</b>	<b>83 930 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	129 000 000	81 000 000
Lokaler	2 429 000	2 930 000
	<b>131 429 000</b>	<b>83 930 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad, fiberinstallation	384 750	0
Pågående om- och tillbyggnad, port- och låsinstallation	709 336	0
Pågående om- och tillbyggnad, hiss 36:an	0	177 083
	<b>1 094 086</b>	<b>177 083</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	39 525	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 525</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 964	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 964</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>36 561</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	11 415	10 867
Kabel-TV	47 265	46 249
Telefon	0	790
Serviceavtal hiss	5 800	8 400
Bredband	15 041	0
	<b>79 521</b>	<b>66 306</b>

<b>Not 7</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	901 188	0	0	901 188
Upplåtelseavgifter	2 631 432	0	0	2 631 432
Fond för yttre underhåll	1 280 587	394 287	-463 870	1 350 170
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 813 207</b>	<b>394 287</b>	<b>-463 870</b>	<b>4 882 790</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-836 677	-394 287	579 364	-1 021 754
Årets resultat	198 941	198 941	-115 494	115 494
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-637 735</b>	<b>-195 346</b>	<b>463 870</b>	<b>-906 260</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 175 472</b>	<b>198 941</b>	<b>0</b>	<b>3 976 530</b>

<b>Not 8</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	1 350 170	1 272 195
Reservering enligt stadgar	394 287	251 790
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-463 870	-173 815
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 280 587</b>	<b>1 350 170</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>			
Beviljad kredit	4,25 %	300 000	300 000
Utnyttjat kreditbelopp		105 809	99 182

<b>Not 10</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,750 %	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	2,840 %	5 409 000	5 409 000	2015-03-01
Stadshypotek AB	2,690 %	3 500 000	3 500 000	2015-10-30
Stadshypotek AB	2,580 %	6 586 000	6 586 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	2,750 %	700 000	700 000	2014-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 669 731</b>	<b>33 669 731</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>33 669 731</b>	<b>33 669 731</b>	

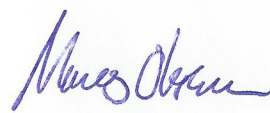
Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	22 311	19 382
Värme	86 300	80 824
Sophämtning	3 364	2 999
Extern revisor	22 000	16 000
Arvoden	123 523	10 549
Sociala avgifter	30 000	3 315
Ränta	122 808	122 071
Vattenskada	42 381	0
VVS	1 125	0
Snöröjning	0	28 863
	<b>453 812</b>	<b>284 003</b>

TÄBY den 18 / 3 2014

Åsa Helene Bäärnhielm  
Ledamot

  
Matti Hannes Wolle Lukkarinen  
Ledamot

  
Annika Elisabet Neumüller Puide  
Ledamot

  
Eric Marcus Olsson  
Ledamot

  
Hans Göran Wängelin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2014

  
Ove Olsson  
Auktoriserad 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 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 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 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 25 mars 2014



Ove Olsson  
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 836 000	5 666 466	5 650 000
Hyror lokaler	180 000	175 349	173 000
Hyror parkering	80 000	67 575	70 000
Hyror garage	180 000	166 710	171 000
Hyror förråd	0	3 300	0
Kabel-TV intäkter	120 000	179 280	185 000
Gemensamhetslokal	10 000	11 850	0
Parkering	28 000	21 200	11 000
Öresutjämning	0	123	0
Övriga intäkter	0	1 867	0
	<b>6 434 000</b>	<b>6 293 719</b>	<b>6 260 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-90 000	-81 000	-90 000
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-66 090	-130 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-64 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-6 735	-40 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-142 805	-150 000
Städning entreprenad	-142 000	-140 000	-140 000
Städning enligt beställning	-10 000	-7 187	-10 000
Hissbesiktning	-8 000	-8 236	-5 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-12 030	0
Gemensamma utrymmen	0	-8 513	0
Garage	0	-1 063	0
Gård	-38 000	-3 497	-25 000
Serviceavtal	-45 000	-34 225	-68 000
Förbrukningsmateriel	-36 000	-32 200	-20 000
Brandskydd	0	-249	0
	<b>-651 000</b>	<b>-607 829</b>	<b>-678 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	0	-32 254	-10 000
Entré/trapphus	0	0	-5 000
Lås	0	-11 185	-5 000
VVS	0	-117 079	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 063	0
Ventilation	0	-9 396	0
Elinstallationer	0	-47 040	-10 000
Hiss	0	-11 556	-50 000
Fönster	0	-8 750	0
Garage/parkering	0	-10 988	0
Vattenskada	0	-42 381	-50 000
Övrigt	-210 000	-10 064	-50 000
	<b>-210 000</b>	<b>-309 756</b>	<b>-180 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-119 433	0
Tvättstuga	-175 000	0	-160 000
Mark/gård/utemiljö	-80 000	-79 634	0
	<b>-255 000</b>	<b>-199 067</b>	<b>-160 000</b>

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-240 000	-240 439	-200 000
Värme	-650 000	-666 378	-600 000
Olja	-350 000	-316 703	-250 000
Vatten	-190 000	-227 836	-170 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-141 641	-150 000
Grovsopor	-35 000	-26 277	-30 000
	<b>-1 615 000</b>	<b>-1 619 274</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-140 000	-130 470	-130 000
Kabel-TV	-167 000	-187 352	-190 000
Bredband	-180 000	-27 304	0
	<b>-487 000</b>	<b>-345 126</b>	<b>-320 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-270 000	-229 990	-260 000
	<b>-270 000</b>	<b>-229 990</b>	<b>-260 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-15 000	-11 615	-11 000
Juridiska åtgärder	-5 000	-4 482	0
Inkassering avgift/hyra	-15 000	-12 000	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-28 098	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 308	-9 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-7 118	-2 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-1 156	0
Förvaltningsarvode	-171 000	-163 484	-165 000
Administration	-12 000	-10 446	-15 000
Korttidsinventarier	-20 000	-23 161	-30 000
Konsultarvode	-10 000	-66 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 580	-10 000
	<b>-285 000</b>	<b>-342 698</b>	<b>-267 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-140 000	-124 038	-125 000
Bilersättning skattefri	0	-219	0
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-28 587	-35 000
	<b>-181 000</b>	<b>-152 844</b>	<b>-160 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Förbättringar	-1 245 000	-1 134 351	-1 072 100
Markanläggning	-21 000	-21 001	-21 000
Inventarier	0	-2 964	-89 500
	<b>-1 266 000</b>	<b>-1 158 316</b>	<b>-1 182 600</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 220 000</b>	<b>-4 964 901</b>	<b>-4 607 600</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 214 000</b>	<b>1 328 818</b>	<b>1 652 400</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	14 250	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	331	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	144	0
Låneräntor	-1 017 000	-1 139 225	-1 270 000
Ränta checkräkning	0	-5 377	0
	<b>-1 017 000</b>	<b>-1 129 877</b>	<b>-1 270 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>197 000</b>	<b>198 941</b>	<b>382 400</b>