

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 1993-03-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torpedbåten 2	1960-09-07	Täby

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning består av bergvärme, luftvärmeåtervinning samt olja.

Byggnadsår och ytor

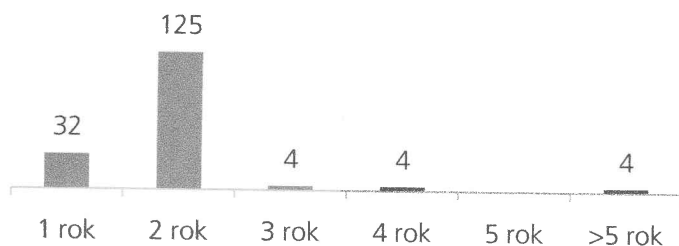
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

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 bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Affärsverksamhet	60 kvm	2012-04-15
Affärsverksamhet	60 kvm	2013-03-31
Föreningsverksamhet	105 kvm	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Installation av nytt värmeåtervinningssystem och oljepanna	2011
Stamreovering	2010 - 2011
Bergvärme	2008
Renovering av värmeåtervinningssystem	2005 - 2006
Renovering av balkonger	2003 - 2004
Omputsning av fasad	2003 - 2004
Omläggning av tak	2003 - 2004

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	Otis, Hiss-Craft
Underhåll panncentralen och fläktsystem	Climapac AB, CBB, Kylmiljö
Parkering	Q-park
Fastighetsstädning	CE Helt Rent
Snöröjning	HSB
Hissinspektion	Inspecta

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 169 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 21 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annika Elisabet Neumüller Puide	Ledamot
Åsa Helene Bäärnhjelm	Ledamot
Hanne Irene Warnander	Ledamot

Per-Åke Friberg	Suppleant
Agneta Christina Eriksson	Suppleant
Peder Gösta Berten Westerlund	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

Karolina Stenqvist	Sammanställande
Anita Holmberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 2 % fr. o .m. 1 januari för att möta allmänna prisstegringar och kostnader i och med stamrenoveringen. Likviditeten uppfattas som god och skälet till det positiva resultatet är att avskrivning för stamrenovering inte bokats för 2011 pga. av försenat avslut.

Avtal

Ett flertal av våra serviceavtal har under 2011 förhandlats om gällande bl.a. städning, service av panncentralen, hisservice och hissinspektion.

Försäkringsbolag

Hösten 2011 gav vi vår försäkringsmäklare Bolander & Co uppdraget att ansvara för upphandling om nytt försäkringsbolag för fastigheten. Den 1 januari 2012 bytte Torpedbåten nr 2 till Folksam där även medlemmarnas kompletterande tilläggsförsäkring till hemförsäkringen ingår.

Fastighetsskötsel & Ekonomisk Förvaltning

FSS Fastighetsservice AB har förvaltat våra fastigheter samt trädgård och planteringar. SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) har förvaltat den ekonomiska redovisningen. Snöröjning och vinterunderhåll sköts av HSB.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under 2011 genomfört 14 styrelsemöten samt ett antal byggnadsmöten i och med stamrenovering och upphandlingar. I samråd med bostadsrättsorganisationen Bostadsrätterna som erbjuder bland annat rådgivning till styrelserna och utbildning har flera av styrelsen medlemmar utbildats i bl.a. vattenskadehantering, styrelsens stadgar, introduktionskurs för nya ledamöter samt temakväll för ordförande och vice ordförande. Styrelsens medlemmar har ansvarat för kontinuerlig jourverksamhet på styrelseexpeditionen under året vilket bl.a. innefattar hantering av mail och telefonsamtal. I och med Boverkets anmodan om upprättande av lägenhetsregister har alla lägenheter fått ett nummer tilldelat sig vilket markerats på utsidan av ytterdörrens karm.

Lokalen

Under hösten 2011 har arbete påbörjats med att färdigställa lokalen i port 42.

Värmesystemet

Under året har ny värmepump installerats samt en total uppdatering av det gamla uppvärmningssystemet som också förstärkts med en digitaliserad avläsning för att kunna snabbt åtgärda vid avbrott. För bästa effekt av den nya värmepumpen har också det tagits beslut om en uppdatering av ventilationssystemet vilket påbörjas 2012. 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 ytttemperaturen sjunker under -6 grader kompletteras systemet med oljeeldning och även en ny energisnål oljepanna har installerats för att minska kostnaderna för oljeförbrukningen.

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. I och med stamreoveringen har också avloppsstammarna säkrats för skador i högre grad.

Reovering av tvättstugor och inköp av nya maskiner

Eskadervägen 42 fick strax innan jul en totalreoverad tvättstuga med ny maskinpark. Utredningen innefattade även en reovering av 36:ans tvättstuga som planeras sätta igång strax efter nyår 2012. Byte av tvättmaskin har också gjorts i 38:an under 2011.

Öppet möte

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

Hemsida

På föreningens hemsida www.torpedbaten2.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna. Hemsidan har även använts flitigt av mäklare under året.

Parkering

P-platser med respektive utan el finns att hyra. Även enskilda garageplatser samt platser i storgarage finns i fastigheten. Under 2011 installerades nya elektriska garageportar samt av säkerhetsskäl även belysning i garagen. Utöver detta finns ett antal gemensamma p-platser som kräver parkeringstillstånd. Administreringen av p-platser och förråd har omförhandlats under 2011 och övergått till FSS.

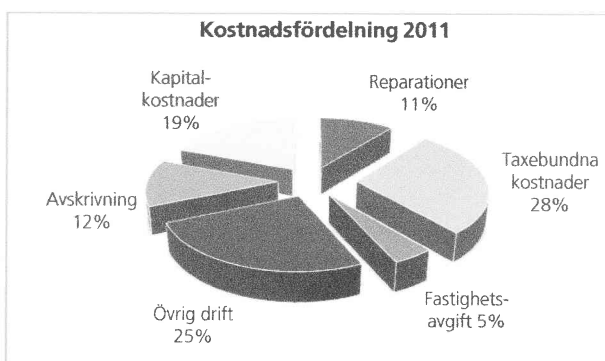
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Under 2012 planeras tvättstugan i 36:an att totalreoveras och planerna är att under 2013 även port 38 och 40 ska få nya tvättstugor.
- Då hissen under sommaren 2011 inte fungerade optimalt togs ett beslut under hösten att byta ut hela hissen vilket kommer att ske under den tidiga delen av 2012. Hissens utseende kommer att motsvara de nya säkerhetsreglerna för hissar. Även hissen i 36:an planeras bytas ut.
- Förberedelser inför upphandling av reovering portar och låssystem fortsätter under 2012.
- Förbättrad inomhusmiljö kommer via ventilationsinstallation och inställning av nya ventilationsdon att genomföras under februari/mars 2012.
- Utredning om nya förrådsutrymmen i källare kommer att påbörjas.
- Förslag till nya stadgar för föreningen kommer att behandlas under två årsstämmor under 2012.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	536	532	520	505
Hyror/kvm hyresrättsyta	890	671	862	799
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 349	2 084	1 940	1 940
Elkostnad/kvm totalyta	25	30	23	19
Värmekostnad/kvm totalyta	91	95	88	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	23	24	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	101	30	32	71

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	327 226
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 019 214
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 790
summa ansamlad förlust	-943 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	173 815
	-769 963

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 654 075	5 590 208
Övriga rörelseintäkter		347 153	195 784
		6 001 228	5 785 992
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-697 139	-654 014
Reparationer		-434 302	-379 264
Periodiskt underhåll		-173 815	-146 887
Taxebundna kostnader		-1 591 990	-1 790 860
Övriga driftskostnader		-346 271	-277 677
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-249 338	-247 585
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-233 733	-576 882
Personalkostnader		-161 165	-151 999
Avskrivningar		-697 984	-1 107 057
		-4 585 737	-5 332 224
RÖRELSERESULTAT		1 415 491	453 767
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 671	1 455
Räntekostnader		-1 096 810	-327 518
		-1 092 139	-326 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		323 353	127 704
SKATT			
Skatt ändrad taxering		3 873	0
		3 873	0
ÅRETS RESULTAT		327 226	127 704

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	33 781 402
Pågående byggnation	Not 4	1 887 155
		<u>35 668 557</u>
		<u>16 888 685</u>
		<u>7 132 519</u>
		24 021 204
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		5 000
		<u>5 000</u>
		<u>5 000</u>
		5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 673 557	24 026 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE		
Lager		161 066
		<u>161 066</u>
		<u>206 780</u>
		206 780
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		8 967
Skattefordringar		199 396
Övriga fordringar		243 029
Förutbetalda kostnader	Not 5	61 063
Upplupna intäkter		-6 000
		<u>506 455</u>
		<u>36 071</u>
		<u>203 621</u>
		<u>239 330</u>
		<u>162 886</u>
		<u>0</u>
		641 908
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		2 203
SBC klientmedel i SHB		902 803
		<u>905 005</u>
		<u>500 000</u>
		<u>434 572</u>
		934 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 572 526	1 783 260
SUMMA TILLGÅNGAR	37 246 084	25 809 464

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		883 308	883 308
Upplåtelseavgifter		1 794 312	1 794 312
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 272 195	1 020 405
		3 949 815	3 698 025
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 271 004	-1 146 919
Årets resultat		327 226	127 704
		-943 779	-1 019 214
SUMMA EGET KAPITAL		3 006 036	2 678 811
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	0	2 899 985
Skulder till kreditinstitut	Not 9	32 969 731	17 474 731
		32 969 731	20 374 716
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		465 690	2 055 516
Skatteskulder		0	1 626
Övriga kortfristiga skulder		1 311	1 260
Upplupna kostnader	Not 10	324 643	221 123
Förutbetalda avgifter och hyror		478 673	476 412
		1 270 316	2 755 937
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		37 246 084	25 809 464
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	32 975 000	29 475 000
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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Fullt avskriven	2,63%
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Soprum/sophus	10,00%	10,00%
Tak	2,50%	4,16%
Markanläggning	2,50%	4,16%
Tvättmaskiner	10,00%	
Stambyte	2,00%	
Garageportar	2,00%	

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 273 996	5 199 791
Hysesintäkter	380 079	390 417
	5 654 075	5 590 208

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	107 688	39 180
Fastighetsskötsel enligt beställning	138 864	126 920
Fastighetsskötsel gård beställning	26 625	0
Snöröjning/sandning	210 872	189 473
Städning entreprenad	90 947	96 033
Städning enligt beställning	9 901	8 222
Hissbesiktning	3 515	4 789
Myndighetstillsyn	6 063	1 740
Garage	850	360
Gård	3 351	9 731
Serviceavtal	62 200	166 846
Förbrukningsmateriel	33 516	10 720
Brandskydd	2 747	0
	697 139	654 014

Not 2 forts	2011	2010
Reparationer		
Hyseslägenheter	13 236	5 075
Brf Lägenheter	21 431	12 214
Tvättstuga	29 253	32 510
Lås	2 486	9 538
VVS	99 753	112 877
Värmeanläggning/undercentral	31 226	93 240
Ventilation	15 553	0
Elinstallationer	1 269	5 501
Hiss	172 803	111 388
Fönster	0	2 446
Balkonger/altaner	11 117	14 301
Garage/parkering	5 175	0
Vattenskada	31 000	-19 826
	434 302	379 264
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	173 815	0
Värmeanläggning	0	146 887
	173 815	146 887
Taxebundna kostnader		
El	266 699	329 621
Värme	567 990	573 972
Olja	415 118	457 902
Vatten	167 184	252 444
Sophämtning/renhållning	139 903	145 740
Grovsopor	35 096	31 181
	1 591 990	1 790 860
Övriga driftskostnader		
Försäkring	117 749	111 259
Självrisk	53 209	0
Kabel-TV	175 313	166 418
	346 271	277 677
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	249 338	247 585
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	12 930	14 222
Hysesförluster	7 060	0
Förvaltning	0	2 000
Revisionsarvode extern revisor	18 586	12 250
Föreningskostnader	989	1 254
Styrelseomkostnader	20 968	2 932
Förvaltningsarvode	113 088	192 616
Förvaltningsarvoden övriga	313	157 851
Administration	20 791	12 782
Konsultarvode	29 428	50 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 580	9 580
Övriga driftskostnader	0	120 895
	233 733	576 882

Not 2 forts	2011	2010
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	130 634	120 861
Sociala kostnader	30 531	31 138
	161 165	151 999
Avskrivningar		
Byggnad	70 192	195 000
Förbättringar	606 791	878 456
Markanläggning	21 001	33 601
	697 984	1 107 057
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 585 737	5 332 224
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 443 389	31 399 768
Nyanskaffningar	17 590 702	43 621
Utgående anskaffningsvärde	49 034 091	31 443 389
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-14 554 705	-13 447 647
Årets avskrivningar enligt plan	-697 984	-1 107 057
Utgående avskrivning enligt plan	-15 252 688	-14 554 705
Planenligt restvärde vid årets slut	33 781 402	16 888 685
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	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående nybyggnation, värmepump	1 887 155	0
Pågående om- och tillbyggnad, stambyte	0	7 132 519
	1 887 155	7 132 519

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Telefon	916	1 875
Kabel-TV	44 647	43 262
Försäkring	0	117 749
Serviceavtal hiss	15 500	0
	61 063	162 886

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	883 308	0	0	883 308
Upplåtelseavgifter	1 794 312	0	0	1 794 312
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 272 195	251 790	0	1 020 405
Summa bundet eget kapital	3 949 815	251 790	0	3 698 025
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 271 004	-251 790	127 704	-1 146 919
Årets resultat	327 226	327 226	-127 704	127 704
Summa ansamlad förlust	-943 779	75 436	0	-1 019 214
Summa eget kapital	3 006 036	327 226	0	2 678 811

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 020 405	768 615
Reservering enligt stadgar	251 790	251 790
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 272 195	1 020 405

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT		
Beviljad kredit	0	12 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	2 899 985

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,500 %	3 286 291	3 286 291	9999-12-31
Stadshypotek AB	4,240 %	9 688 440	9 688 440	2009-01-19
Stadshypotek AB	3,250 %	4 500 000	4 500 000	2999-03-17
Stadshypotek AB	3,780 %	5 409 000	0	9999-12-31
Stadshypotek AB	3,290 %	3 500 000	0	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,100 %	6 586 000	0	2099-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		32 969 731	17 474 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		32 969 731	17 474 731	

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH INTÄKTER		
El	19 952	50 064
Värme	41 727	84 704
Sophämtning	2 283	2 737
Extern revisor	15 000	12 750
Ränta	127 607	70 868
Fastighetskötsel	7 364	0
Elinstallation	1 269	0
Brandskydd	2 747	0
Styrelsearvode	87 434	0
Arbetsgivaravgifter	19 260	0
Intäkt självrisk vattenskada	6 000	0
	324 643	221 123

Täby den 15 / 3 2012

Åsa Helene Bäärnhielm
Ledamot

Annika Elisabet Neumüller Puide
Ledamot

Hanne Irene Warnander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2012

Ove Olsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torpedbåten 2 för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god 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 21 mars 2012



Ove Olsson

Auktoriserad revisor