Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torpedbåten

716000-0902

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10-11
Upplysningar till resultaträkningen	11-12
Upplysningar till balansräkning	12-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Allmänt om verksamheten

I styrelsen uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet, dock minst vad som framgår av stadgarna. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i not 15.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättning avsättningens storlek, se not 7.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 11.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-11-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12 hos Bolagsverket.

Styrelsen har sitt säte i Täby, Stockholms län.

Styrelsen

Agneta Halléhn	Ledamot
Ingemar Tesch	Ledamot
Karin Ekstav Westin	Ledamot
Liselotte Hammarberg	Ledamot
Anna Aurell Sundvall	Ledamot
Jonas Lindgren	Suppleant
Lovisa Rosendahl	Suppleant
Susanne Andersson	Suppleant

Revisor

Mats Blomgren	Ordinarie extern, ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers
Inger Lundholm	Suppleant extern, ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers

Valberedningen

Otto Gröntoft	Ledamot
Thomas Eriksson	Ledamot
Isabell Midy	Ledamot

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02.

Fastighetsfakta
Föreningen äger fastighet i Täby med fastighetsbeteckning Torpedbåten 1.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

Uppvärmning
Uppvärmning sker via bergvärme, luftvärmeåtervinningssystem samt olja.

Byggnadsår
Fastigheten bebyggdes 1958/59 av Samuelsson & Bonnier och består av 2 flerbostadshus.

Byggnaders totalyta är 14 895 kvm, varav 14 618 kvm utgör lägenhetsyta och 277 kvm utgör lokalyta,

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler.

Lägenhetsfördelning:
18 lägenheter med 1 rum och kök
36 lägenheter med 2 rum och kök
44 lägenheter med 3 rum och kök
49 lägenheter med 4 rum och kök
17 lägenheter med 5 rum och kök
7 lägenheter med 6 rum och kök
2 lägenheter med 7 rum och kök

Verksamhet i lokalerna
Affärsverksamhet, garagelokal, 30,5 kvm
Affärsverksamhet, lokal, 74 kvm
Föreningslokal/styrelserum/garage, övrigt 172,5 kvm

Parkeringsmöjligheter
20 garage
72 parkeringsplatser med eluttag
27 parkeringsplatser utan eluttag

År	***Utfört underhåll***
2017	Namntavlor har renoverats i samtliga entréer
2017	Ommålning av fönsterpartier och dörrar vid balkonger
2017	Byte av låssystem för det yttre och inre skyddet
2017	Byte av 2 stycken torkrumsfläktar
2017	Byte till ledlampor i trapphus och gemensamma utrymmen
2016	Elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna
2016	Utbyggnad av parkering med flera platser
2015	Luftvärmepump för varmvatten utbytt
2015	Byte av trapphusfläktar
2014	Tvättning av fasader Eskadervägen 26 - 28
2013	Installation av fibernät som sköts av Ownit AB
2013	Målning av yttertak Eskadervägen 30 - 34
2012	Målning av yttertak Eskadervägen 26 - 28
2011	Installation av bergvärme
2010	Upprustning av utemiljö med nyplanteringar och plattsättning
2009	Renovering och målning av trapphus, tvättstugor och källargångar
2008	Stambyte i badrum med våtrumsrenovering
2008	Stambyte i extra wc
2008	Stambyte i kök
2008	Byte av elstigare, el-centraler m.m.
2008	Takaltaner renoverades med ny tak duk

Planer för kommande verksamhetsår, se not 15 .

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	*Leverantör*
Internetleverantör	Ownit
Internetuppkopplingstyp	Bredband/fiber
TV utbud	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Roslagens Energi & Driftteknik AB
Ekonomisk förvaltning	Roslagens Energi & Driftteknik AB
Lägenhetsförteckning samt förråd och garagekö	Roslagens Energi & Driftteknik AB
Takskottning	Påhlman Accesso AB
Parkeringsövervakning	LA Parkering AB
Hisservice	Otis AB
Markskötsel	HSB Stockholm
Snöröjning	HSB Stockholm
Städning	Jägerholm Margita extra städ AB
Värmecentral	Gerox AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsberättelse 2017

Ekonomi
Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningens ställning är mycket god med låg skuldsättning och god likviditet.

Avtal
Inga avtal har omförhandlats under året.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning
Ingen förändring har skett.

Reparationer/underhåll
Ommålning av dörr- och fönsterpartier på balkongerna Eskadervägen 30-34.

Portar och portlåssystem
En total uppgradering av både det inre och yttre skyddet har gjorts med införande av passerbrickor för att komma in i entréer och övriga gemensamma utrymmen.

Tvättstugor
Byte av två stycken torkrumsfläktar.

Trapphus
Byte till ledbelysning i trapphusen gemensamma utrymmen. Namntavlorna i entréerna har renoverats.

Parkering
Det finns ett fåtal lediga parkeringsplatser. Enbart kö till garage.

Laddstolpar för elbilar
På årsstämman 2017 fick styrelsen i uppdrag att utarbeta en strategi och policy för laddning av elbilar. Sedan dess har denna fråga ytterligare aktualiserats på grund av bl.a. diskussion om miljözoner i städerna och att intresset generellt har ökat för el- och hybridbilar. Styrelsen håller för närvarande på och undersöker vilken kapacitet nuvarande elnät har och hur många ladd stationer som eventuellt kan installeras utan att ny kapacitet måste tillföras från Fortum som är nätägare. När detta är klart kan kontakt tas med presumtiva leverantörer för att få en prisbild som i slutändan får mynna ut i en proposition till en stämma för beslut om detta är något som föreningen ska investera i och hur detta ska finansieras.

Trädgård
Rostig flaggstång har tagits ned.

Samarbete med grannföreningarna
Samarbetet mellan föreningarna i området har fortsatt för att utbyta erfarenheter och för gemensamma projekt.

Extraordinär händelse
Under november och december 2017 har föreningen drabbats av inbrott.

Styrelsearbetet
Styrelsen arbetar för föreningen och dess medlemmar. Arbetet innebär ansvar för föreningens ekonomi, fastighetsskötsel, skötsel och underhåll av parkeringar, trädgårdar och gemensamma utrymmen, medlemsregister och beviljande av nya medlemmar, upphandling av leverantörstjänster, och att verkställa beslut från årsstämma. Vidare arbetar styrelsen med information, råd och stöd till medlemmar i frågor som berör föreningen.

Hemsida och medlemsinformation
På föreningens hemsida www.torpedbaten.bostadsratterna.se finns information om föreningen, stadgar, ordningsregler samt övrig värdefull information för medlemmarna och mäklare.

Föreningens mailadress är eskader@live.se.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 173 st
Överlåtelser under året: 19 (23) st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 (6) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.
Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgarna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 245
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 250

Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2017	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	8 569	8 521	8 524	8 508
Resultat efter finansiella poster	1 462	2 018	634	1 416
Soliditet, %	31,4	27,0	23,4	22,0
Kassalikviditet (%)	162,0	107,2	98,9	74,0
Reservering yttre reparationsfond(kkr)	585	585	585	585
Saldo yttre reparationsfond (kkr)	1 509	1 381	1 913	1 673
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	525	525	525	528
Lån kr/kvm yta	1 871	1 951	2 031	2 100

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	1 380 638	1 922 250	2 018 446
Disposition av f.g. års resultat			585 087	1 433 359	-2 018 446
lanspråkt. av yt. rep.			-456 337	456 337	
Årets resultat					1 462 085
Belopp vid årets utgång	**5 738 805**	**756 230**	**1 509 388**	**3 811 946**	**1 462 085**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 811 946
årets resultat	1 462 085
Totalt	**5 274 031**
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	632 253
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-922 053
i ny räkning överföres	5 563 831
Summa	**5 274 031**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	*2*		
Nettoomsättning		8 568 688	8 520 703
Övriga rörelseintäkter		139 725	107 614
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 708 413	8 628 317
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*3,4*	-5 130 925	-4 410 469
Förvaltnings och övriga externa kostnader	*5*	-180 757	-168 264
Personalkostnader	*6*	-289 171	-301 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 348 659	-1 382 392
Summa rörelsekostnader		-6 949 512	-6 263 021
Rörelseresultat		1 758 901	2 365 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 816	-347 349
Summa finansiella poster		-296 816	-346 850
Resultat efter finansiella poster		1 462 085	2 018 446
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 462 085	2 018 446
Skatter			
Årets resultat	*7*	1 462 085	2 018 446

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	37 359 558	36 878 496
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*9*	56 848	132 650
Inventarier, verktyg och installationer	*9*	281 834	271 903
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*8*	-	1 541 613
Summa materiella anläggningstillgångar		37 698 240	38 824 662
Summa anläggningstillgångar		37 698 240	38 824 662
Omsättningstillgångar			
Bränslelager			
Bränslelager		18 089	23 620
Summa varulager		18 089	23 620
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 568	10 688
Övriga fordringar	*10*	2 981 515	2 297 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 398	152 280
Summa kortfristiga fordringar		3 105 481	2 460 401
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 505 553	2 501 553
Summa kassa och bank		1 505 553	2 501 553
Summa omsättningstillgångar		4 629 123	4 985 574
SUMMA TILLGÅNGAR		42 327 363	43 810 236

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 738 805	5 738 805
Upplåtelseavgifter		666 111	666 111
Reservfond		90 119	90 119
Yttre reparationsfond		1 509 388	1 380 638
Summa bundet eget kapital		8 004 423	7 875 673
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 811 946	1 922 250
Årets resultat		1 462 085	2 018 446
Summa fritt eget kapital		5 274 031	3 940 696
Summa eget kapital		13 278 454	11 816 369
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	26 185 056	27 351 916
Övriga skulder		17 400	17 400
Summa långfristiga skulder		26 202 456	27 369 316
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		875 145	875 145
Leverantörsskulder		957 275	2 674 318
Skatteskulder		24 883	20 197
Övriga skulder	*12*	116 972	129 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	872 178	925 663
Summa kortfristiga skulder		2 846 453	4 624 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 327 363	43 810 236

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 462 085	2 018 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 348 659	1 382 392
	2 810 744	3 400 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 810 744**	**3 400 838**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	5 531	6 380
Klientmedel förändring	679 570	1 159 565
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-645 078	-574 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 778 099	1 162 101
	-1 738 076	1 753 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 072 668**	**5 154 436**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 250	-284 847
Nyanläggning p-platser	-145 988	-1 541 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-222 238**	**-1 826 460**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 166 860	-1 166 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 166 860**	**-1 166 860**
Årets kassaflöde	**-316 430**	**2 161 116**
Kassa och bank	**1 505 553**	**2 501 553**
Klientmedelskonto	**2 977 005**	**2 297 435**
Likvida medel vid årets slut	**4 482 558**	**4 798 988**

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvesteringar i fastigheten genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter
Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften index uppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

	Avskriven
Byggnader	
Om- och tillbyggnader före 2015	10-50 år
Markanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Definition av nyckeltal
Soliditet
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet(%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	*2016*
Hyresintäkter lokaler	110 334	118 983
Hyresintäkter garage och p-plats	324 841	283 552
Hyresintäkter övriga	115 359	134 196
Årsavgifter bostäder	7 673 146	7 671 752
Kabel-TV / Internet	321 780	318 958
Debiterade avgifter	23 228	11 262
Övriga ersättningar och intäkter	4 319	3 422
Överlåtelse- och pantsättnings avgifter	37 027	44 342
Försäkringsersättning	98 379	41 850
	8 708 413	**8 628 317**

Försäkringsersättning avser vattenskada Eskadervägen 34.

Not 3 Underhållskostnader

	2017	*2016*
Löpande reparationer	489 040	545 202
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	922 052	456 338
	1 411 092	**1 001 540**

Not 4 Driftkostnader

	2017	*2016*
Fastighetsskötsel / Städning entrerprenad	280 093	263 530
Besiktning / Serviceavtal	33 107	31 777
Yttre skötsel / Snöröjning	306 947	211 859
Fastighetsel	245 530	237 819
Uppvärmning	918 613	892 975
Vatten	298 444	301 109
Sophämtning	266 045	272 521
Fastighetsförsäkring	207 254	198 597
Självrisk / Reparation försäkringsskador	166 364	15 812
Kabel.TV / Internet	326 426	330 654
Arvode teknisk förvaltning	419 625	409 904
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	251 385	242 372
	3 719 833	**3 408 929**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	*2016*
Administration, kontor och övrigt	35 883	29 513
Revisionsarvode	45 000	39 843
Förvaltningsarvode	77 500	73 380
Övriga externa tjänster /kostnader	22 374	20 228
Övriga förbrukningsinventarier/material	-	5 300
	180 757	**168 264**

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	*2016*
Styrelsearvoden	216 250	216 250
Löner övriga	12 000	27 000
Sociala kostnader	60 921	58 646
	289 171	**301 896**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Not 7 Analys av årets resultat

	2017	*2016*
Årets resultat	1 462 085	2 018 446
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-632 253	-585 087
Förslag till ianspråkstagande yttre reparationsfond	922 054	456 337
	1 751 886	**1 889 696**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående anskaffningsvärden:	60 115 189	60 115 189
Markanläggningar	3 768 572	2 080 971
	63 883 761	**62 196 160**
Ingående avskrivningar :	-28 259 424	-27 111 543
Årets avskrivningar	-1 206 539	-1 147 881
	-29 465 963	**-28 259 424**
Redovisat värde vid årets slut	**34 417 798**	**33 936 736**
Taxeringsvärde byggnader:	118 638 000	118 638 000
Taxeringsvärde mark:	92 113 000	92 113 000
	210 751 000	**210 751 000**
Bokfört värde byggnader	34 417 798	33 936 736
Bokfört värde mark	2 941 760	2 941 760
Pågående nyanläggning p-platser/Aktiverad	-	1 541 613
	37 359 558	**38 420 109**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 901 795	7 616 948
-Nyanskaffningar	76 250	284 847
Vid årets slut	7 978 045	7 901 795
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 497 242	-7 262 731
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-142 121	-234 511
Vid årets slut	-7 639 363	-7 497 242
Redovisat värde vid årets slut	**338 682**	**404 553**

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Avräkning skattekonto	4 510	-2
Avräkningskonto Roslagens Energi och Driftteknik AB	2 977 005	2 297 435
	2 981 515	**2 297 433**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långivare	**Räntesats %**	**Datum ränteändring**	**Lånebelopp 2017-12-31**	**Lånebelopp 2016-12-31**
Stadshypotek AB	1,00	2019-06-30	10 417 079	10 524 747
Stadshypotek AB	1,15	2018-06-30	10 524 738	10 632 410
Stadshypotek AB	1,10	2021-06-30	6 410 099	7 361 619
			27 351 916	**28 518 776**
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 166 860	-1 166 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 517 616 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	*2015-12-31*
Källskatter	59 112	72 054
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	57 860	57 174
	116 972	**129 228**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutaviserade hyror och avgifter	677 592	691 936
Upplupna uppvärmningskostnader	109 796	114 530
Upplupna elavgifter	23 484	26 834
Upplupna renhållningsavgifter	7 531	6 807
Upplupna reparationer och underhåll	16 275	55 556
Beräknat arvode för revision	37 500	30 000
	872 178	**925 663**

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	43 300 000
Summa ställda säkerheter	**38 000 000**	**43 300 000**

Årets redovisade pantförskrivning är ställd säkerhet mot upptagna lån. Föregående års redovisade belopp är för föreningens samtliga pantbrev.

Not 15 Planer för kommande verksamhetsår

År	*Planerat underhåll*
2018	Energideklaration inkluderar radonmätning samt OVK
2018	Slutförande av byte av låssystem
2018	Iordningställande av garage till cykelförvaring
2018	Renovering- och ommålning av grund Eskadervägen 26 - 34
2018	Spolning av stammar
2020	Byte av hissar

Underskrifter

Täby 2018-03-05

Agneta Halléhn

Ingemar Tesch

Karin Ekstav Westin

Liselotte Hammarberg

Anna Aurell Sundvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 Mars 2018

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Torpedbåten för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

allabrf.se

pwc

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Torpedbåten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

allabrf.se

pwc

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 15 mars 2018

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor