

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Torekov-Solsidans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 20,3 procent. Samfälligheten förvaltar vägar och grönområden.

Föreningen äger fastigheterna Påarp 7:41-7:49 samt 8:98-8:114. Föreningens samtliga 26 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Fastigheterna är försäkrade via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 med utgångspunkt från besiktningen som gjordes 2013-10-01.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Husunderhåll, markarbeten	Stora Hults Trädgårdstjänst AB (konkurs inledd 2013-11-21)

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 lägenheter/andelar överlåtits under året. Dessutom har 1 nyförsäljning skett (hus 5 andel 7).

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per-Olov Erbacke	Ledamot
Ann-Christine Hagberg	Ledamot
Bertil Lennartsson	Ledamot
Gunilla Malmqvist	Ledamot
Lars Tengvall	Ledamot
Anders Eriksson	Suppleant
Britta Mantéus	Suppleant
Nils Albertsson	Suppleant
Hans Rosander	Suppleant
Karl Asklöf	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Malmqvist, Ann-Christine Hagberg, Bertil Lennartsson, Anders Eriksson, Britta Mantéus, Nils Albertsson, Hans Rosander och Karl Asklöf.

Styrelsen har konstituerat sig med Per-Olov Erbacke som ordförande.

För vissa arbetsuppgifter har ansvaret fördelats enligt nedan:

Ekonomigruppen: Anders Eriksson med stöd av Gunilla Malmqvist.

Husgruppen (yttre och inre underhåll): Lars Tengvall och Ann-Christine Hagberg.

Försäljning: Per-Olov Erbacke.

Hemsida (underhåll): Hans Rosander.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden 2 före och 3 efter ordinarie stämma. Mellan sammanträdena har kontakt hållits via mail och telefon.

Valberedning

Bo Dettner	Sammanställande
Maud Lennartsson	

Revisor

Göran Johansson	Ordinarie extern	KPMG AB
-----------------	------------------	---------

Verksamhet under räkenskapsåret

Årsstämma, styrelsearbete

Ordinarie stämma hölls 2013-06-16 på Torekov Hotell.

Hus-underhåll

Årliga inspektionen av hus och mark genomfördes 2013-10-01. Föreningen representerades av Lars Tengvall och Per-Olov Erbacke.

På föreningens hus längs Makrillvägen har fönsterbyte i de flesta husen skett. Två kvarstår.

Nya TV-antennar har monterats på 25 hus (1 hus hade redan egen anläggning) som varit uppkopplade på Torekov hotells antennenanläggning.

Med anledning av husens ålder har springor uppstått mellan bottenplattorna, vilket innebär att fukt kan tränga upp i träsyllarna och medföra rötskador. En husgrund har åtgärdats för att styrelsen skulle få en uppfattning om erforderliga åtgärder och kostnader. Styrelsen kommer att lägga upp en tidplan för åtgärdande av grunderna. Arbetena kommer att utföras under en tre-års period.

Vid höstens husinspektion framkom att 6 st. badrum hade läckage i plastmatta vid golvbrunn, samt att skorstensgenomföringarna inte var godkända. I övrigt är det bara mindre detaljer som behöver åtgärdas. Badrummen kommer att åtgärdas under 2014. Även skorstensgenomföringarna kommer att åtgärdas under 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Händelser t.o.m. 2014-03-31:

Styrelsen har beslut sig för att anlita Bohlins Mark och Bygg AB för att ta över vissa arbetsuppgifter efter Stora Hult. Större arbeten på byggnaderna kommer fortsättningsvis att handlas upp efter behov.

Enligt stämmobeslut 2013-06-16 ska alla hus betala sin egen elförbrukning from 1/1 2014.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna för 2013 var

Årsavgift för 4v-andel på Makrillvägen	6 000:-
Årsavgift för 3v-andel på Makrillvägen	4 500:-
Årsavgift för 2v-andel på Makrillvägen	3 000:-
Årsavgift för 1v-andel på Makrillvägen	1 500:-
Årsavgift för hus på Makrillvägen. Helårshus	72 000:-
Årsavgift 4v-andel på Sjötungevägen	6 530:-
Årsavgift för hus på Sjötungevägen. Helårshus	78 360:-
Årsavgift för hus 19 resp. 20, helårshus	61 600:- (betalar sin el själva)

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2011.

Föreningens intäkter för 2013 är i nivå med 2012 och avtalet med Torekov Hotell sedan 2006 ger föreningen en intäkt på 325 tkr bokföringsmässigt. Hotellintäkten kommer föreningen tillgodo med samma summa även under 2014 och 2015.

Föreningen har inga lån och har förbättrat sin likviditet till 2 904 tkr (2 547 tkr)

Investering av nya fönster under 2013 kommer att avskrivas under 10 år.

SBC har anlits för administrativa uppgifter omfattande bokföring, fakturautbetalningar, hyresaviseringar, deklaration och upprättande av årsredovisning mm. SBC:s webbaserade system för hantering av fakturor har medfört en effektivisering av styrelsens arbete.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	422 303
ansamlad förlust	-2 214 392
summa ansamlad förlust	-1 792 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 792 089**

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

g

ooc

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 842 325	1 871 868
Övriga rörelseintäkter		<u>339 734</u>	<u>326 100</u>
		2 182 059	2 197 968

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-16 975	-7 085
Reparationer		-511 026	-628 545
Taxebundna kostnader		-528 823	-525 983
Övriga driftskostnader		-25 086	-26 050
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-183 924	-177 450
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-113 898	-128 980
Personalkostnader		-102 569	-76 877
Avskrivningar		<u>-310 160</u>	<u>-300 295</u>
		-1 792 460	-1 871 265

RÖRELSERESULTAT

389 599

326 703

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		<u>32 704</u>	<u>27 895</u>
		32 704	27 895

ÅRETS RESULTAT

422 303

354 598

ooc

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	26 127 727	26 153 033
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>26 127 727</u>	<u>26 153 033</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 127 727	26 153 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3	21 750
Övriga fordringar		185 664	250 773
Förutbetalda kostnader	Not 5	5 513	8 548
		<u>191 180</u>	<u>281 071</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		2 903 885	2 546 772
		<u>2 903 885</u>	<u>2 546 772</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 095 064	2 827 843
SUMMA TILLGÅNGAR		29 222 792	28 980 877

000

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	Not 6	
Inbetalda insatser	24 982 500	24 970 000
Upplåtelseavgifter	3 991 050	3 991 050
Fond för yttre underhåll	Not 7 117 350	117 350
	29 090 900	29 078 400
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-2 214 392	-2 568 990
Årets resultat	422 303	354 598
	-1 792 089	-2 214 392
SUMMA EGET KAPITAL	27 298 811	26 864 008
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	49 010	189 472
Skatteskulder	16 064	9 590
Övriga kortfristiga skulder	21 460	17 956
Upplupna kostnader	Not 8 49 824	59 837
Förutbetalda avgifter och hyror	1 787 623	1 840 014
	1 923 981	2 116 869
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	29 222 792	28 980 877
Ställda säkerheter		
Uttaga fastighetsinteckningar	0	0
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).

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. En progressiv avskrivning på byggnader tillämpas fr.o.m 2009.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	20%
Våtrum	10%	10%
Fasad	10%	10%
Fönster	10%	10%
Inventarier	Fullt avskriven	20%

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 842 325	1 871 868
	1 842 325	1 871 868

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel gård beställning	15 480	0
Städning entreprenad	600	0
Gemensamma utrymmen	0	5 703
Gård	0	602
Förbrukningsmateriel	895	780
	16 975	7 085

Not 2 fortsättning

Reparationer

	2013	2012
Fastighet förbättringar	0	470
Brf Lägenheter	25 033	38 331
Gemensamma utrymmen	7 176	0
Källare	0	81 532
Lås	0	315
VVS	413	11 973
Värmeanläggning/undercentral	0	2 062
Ventilation	10 275	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	83 375	3 225
Huskropp utvändigt	130 691	218 966
Tak	3 078	75 038
Fasad	226 443	82 329
Mark/gård/utemiljö	18 917	114 305
Skador/klotter/skadegörelse	5 625	0
	511 026	628 545

Taxebundna kostnader

El	319 567	336 982
Vatten	109 957	92 421
Sophämtning/renhållning	99 290	96 580
	528 823	525 983

Övriga driftskostnader

Försäkring	23 010	23 974
Kabel-TV	2 076	2 076
	25 086	26 050

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

183 924 **177 450**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Hysesförluster	0	6
Revisionsarvode extern revisor	18 250	24 625
Föreningskostnader	3 185	3 225
Styrelseomkostnader	1 813	399
Förvaltningsarvode	69 508	62 702
Administration	2 472	10 368
Korttidsinventarier	14 400	3 385
Konsultarvode	0	20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 270
	113 898	128 980

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	44 500	44 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	31 772	28 061
Sociala kostnader	6 452	4 816
Övriga personalkostnader	19 845	0
	102 569	76 877

g
000

Not 2 fortsättning

Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	88 366	88 366
Förbättringar	221 794	208 308
Inventarier	0	3 620
	<u>310 160</u>	<u>300 295</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 792 460 **1 871 265**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	27 878 084	27 878 084
Nyanskaffningar	284 854	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>28 162 938</u>	<u>27 878 084</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 725 051	-1 428 376
Årets avskrivningar enligt plan	-310 160	-296 675
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 035 211</u>	<u>-1 725 051</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

26 127 727 **26 153 033**
14 087 820 14 087 820

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 190 000	18 190 000
Taxeringsvärde mark	43 765 000	43 805 000
	<u>61 955 000</u>	<u>61 995 000</u>

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	61 955 000	61 995 000
	<u>61 955 000</u>	<u>61 995 000</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	92 204	92 204
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>92 204</u>	<u>92 204</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-92 204	-88 584
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 620
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-92 204</u>	<u>-92 204</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

0

0

g
0000

Not 5
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	4 994	8 029
Kabel-TV	519	519
	<u>5 513</u>	<u>8 548</u>

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 982 500	12 500	0	24 970 000
Upplåtelseavgifter	3 991 050	0	0	3 991 050
Fond för yttre underhåll	117 350	0	0	117 350
Summa bundet eget kapital	<u>29 090 900</u>	<u>12 500</u>	<u>0</u>	<u>29 078 400</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 214 392	0	354 598	-2 568 990
Årets resultat	422 303	422 303	-354 598	354 598
Summa ansamlad förlust	<u>-1 792 089</u>	<u>422 303</u>	<u>0</u>	<u>-2 214 392</u>
Summa eget kapital	27 298 811	434 803	0	26 864 008

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	117 350	117 350
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	<u>117 350</u>	<u>117 350</u>

000
/s

Not 8


UPPLUPNA KOSTNADER

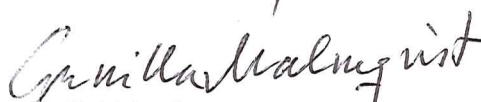
	2013-12-31	2012-12-31
El	28 156	36 177
Sophämtning	668	660
Extern revisor	21 000	23 000
	<u>49 824</u>	<u>59 837</u>

Torekov den 8/4 2014


Per-Olov Erbacke
Ledamot


Ann-Christine Hågberg
Ledamot


Bertil Lennartsson
Ledamot


Gunilla Malmqvist
Ledamot


Lars Tengvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2014

KPMG AB

Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torekov Solsidan, org. nr 716406-1587

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torekov Solsidan 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Torekov Solsidans finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Torekov Solsidan 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 maj 2014

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor