

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Torekov Solsidan 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.

#### *Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Torekov Solsidan 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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, 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 2012-06-30

KPMG AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Styrelse

Vid stämman 2011-06-19 valdes följande till styrelsen:

Ledamöter	Omval/Nyval/Kvarstår	Period
Gösta Berggren	Kvarstår	1 år
Per Paulsson	Kvarstår	1 år
Hans Rosander	Omval	2 år
Gunilla Malmqvist	Nyval	2 år

Suppleanter	Omval/Nyval/Kvarstår	Period
Käthe Berggren	Omval	1 år
Anders Eriksson	Omval	1 år
Rolf Tinggren	Omval	1 år
Britta Mantéus	Nyval	1 år
Gunnel Hjerpe	Nyval	1 år

Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna enligt:

Hans Rosander: ordförande

Ekonomigruppen: Gösta med stöd av Gunilla. Ansvarig: Gösta.

Husgruppen (yttre o. inre underhåll): Per, Rolf, Hans. Ansvarig: Per

Försäljning, hemsidor: Hans

Verksamhet under räkenskapsåret

Stämmor, styrelsearbete

Ordinarie stämma hölls 2010-06-19 på Hotell & Restaurang Hovs Hallar.

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten – 3 före och 3 efter ordinarie stämma. Två av mötena hölls som telefonkonferens. Under året har kontakt hållits inom gruppen av ledamöter och suppleanter, främst via mail.

Hus-underhåll

Årliga inspektionen av hus och mark har företagits 2011-10-24.

Bland kostnaderna för husreparationer kan nämnas badrumsrenoveringar (hus 4, 19, 20), syllreparationer (hus 6, 19, 22) samt byte av ett antal dörrar (entrédörrar, altandörrar och förrådsdörrar).

Försäljning

Under året har sammanlagt upplåtits 59 veckor (dvs BRF har sålt 59 "tomma" veckor). 35 av dessa veckor såldes till föreningens medlemmar. Efter senaste upplåtelsen har styrelsen t.v. stoppat försäljningen av andelsveckor på Makrillvägen p.g.a. restriktionerna i avtalet med hotellet (650 nätter/år ska lämnas till hotellet). Fortfarande finns 4 andelar lediga till försäljning på Sjötongevägen.

I perioden under tiden fr 2011-08-16 t.o.m. 2011-09-15 har styrelsen haft en realisation av andelar med nedsatta priser. Realisationen riktade sig enbart till medlemmar och medförde en försäljning av 27 veckor.

BRFs försäljning har skett dels via vår mäklare (Lotsen Mäklarhus AB, 24 veckor) och dels direkt av styrelsen (35 veckor). Den senare försäljningen var enbart till föreningens medlemmar.

Under året har 3 st 4-veckorsandelar överlåtits (dvs medlemmar har sålt andelar).

#### Övrigt

Hus 1 och 3 hade inbrott under januari. TV och diskmaskin försvann från hus 1.

Antalet medlemmar var vid årets slut ca 116 personer.

Styrelsen har efter samtal med medlemmarna inrättat en ny roll i andelshusen, huskoordinatör. Sådana finns nu i alla andelshus utom i hus 7 och 14.

#### Planer inför framtiden

Styrelsen ser som viktigt att fortsätta sälja fler av föreningens lediga andelar samt att följa upp och styra kostnaderna för husunderhåll och elförbrukning.

#### Föreningens ekonomi

Årsavgifter för 2011 var:

Årshyra för 4w-andel på Makrillv :	6000:-
Årshyra för 3w-andel på Makrillv :	4500:-
Årshyra för 2w-andel på Makrillv :	3000:-
Årshyra för 1w-andel på Makrillv :	1500:-
Årshyra för hus på Makrillv, helårshus :	72000:-
Årshyra för 4w-andel på Sjöungev :	6530:-
Årshyra för hus på Sjöungev, helårshus :	78360:-
Årshyra för hus 19 resp. 20, helårshus:	61600:- (betalar sin el själva)

Årsavgifterna har höjts något sedan 2010.

Likviditeten har förbättrats under 2011 på grund av sålda andelar, höjda årsavgifter och lägre lånekostnader. Lånet på 402 tkr med löpande ränta har sagts upp i början av 2011 vilket betyder att föreningen är skuldfri. Föreningens lånekostnader har från 2009 sänkts från 59 tkr till 1 tkr samtidigt som ränteintäkterna har ökat.

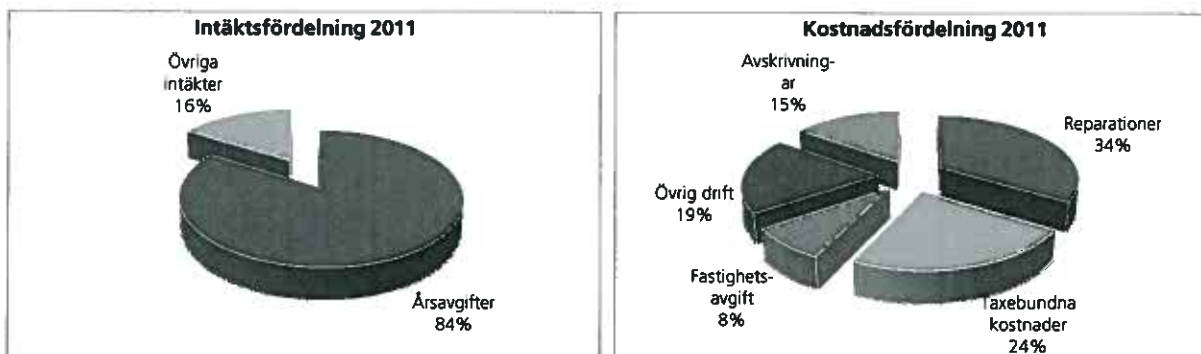
Årets kostnader har belastats med konsultarvoden på 120 tkr (år 2010 377 tkr) vilket till stor del består av mäklararvoden för försålda andelar. Detta har haft stor betydelse för ekonomin. När fler andelar säljs medför detta en positiv effekt på intäkterna då fler årsavgifter inbetalas. Försäljningen av andelar i sig, ger ingen effekt på intäkterna i resultaträkningen, då detta är föreningens tillgångar vi säljer, utan minskar bara föreningens förmögenhet och slår inte genom i resultaträkningen vilket däremot mäklararvode gör på kostnadssidan. Försäljning via styrelsen till medlemmar medför inget mäklararvode.

Då ekonomin har varit god har föreningen kostnadsfört badrumsrenoveringar och byte av dörrar.

SBC har anlåtats för administrativa uppgifter omfattande bokföring, fakturabetalningar, hyresaviseringar, deklaration och upprättande av årsredovisning mm.

SBC:s webbaserade system för hantering av fakturor har medfört en effektivisering av styrelsens arbete.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1690 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 022	894	835	703
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	217	741	801
Elkostnad/kvm totalyta	183	197	187	191
Vattenkostnad/kvm totalyta	50	50	49	45
Kapitalkostnader/kvm totalyta	1	25	35	47

#### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst med 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhusenhet 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	26 986
ansamlad förlust	-2 595 976
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 568 990</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs -2 568 990**

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 736 100	1 516 267
Övriga rörelseintäkter		329 362	325 000
		<b>2 065 462</b>	<b>1 841 267</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-54 796	-2 251
Reparationer		-552 627	-417 824
Periodiskt underhåll		-139 720	0
Taxebundna kostnader		-481 450	-500 698
Övriga driftskostnader		-49 998	-21 497
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-169 312	-166 062
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-224 675	-468 616
Personalkostnader		-66 563	-36 144
Avskrivningar		-315 115	-315 116
		<b>-2 054 256</b>	<b>-1 928 207</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>11 206</b>	<b>-86 940</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		16 784	4 441
Räntekostnader		-1 004	-42 185
		<b>15 780</b>	<b>-37 744</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>26 986</b>	<b>-124 684</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 26 449 708	26 746 383
Maskiner och inventarier	Not 4 3 620	22 061
	<b>26 453 328</b>	<b>26 768 444</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 453 328</b>	<b>26 768 444</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5
Övriga fordringar	292 088	248 917
Förutbetalda kostnader	Not 5 8 436	6 653
Upplupna intäkter	2 204	0
	<b>302 728</b>	<b>255 574</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	94 471	11 846
SBC klientmedel i SHB	1 920 449	1 816 976
	<b>2 014 920</b>	<b>1 828 822</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 317 648</b>	<b>2 084 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 770 976</b>	<b>28 852 840</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		24 970 000	28 085 369
Uppåtelseavgifter		3 643 400	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	117 350	117 350
		<b>28 730 750</b>	<b>28 202 719</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 595 976	-2 471 292
Årets resultat		26 986	-124 684
		<b>-2 568 990</b>	<b>-2 595 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 161 760</b>	<b>25 606 743</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	367 416
		<b>0</b>	<b>367 416</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		82 780	91 082
Skatteskulder		1 452	11 783
Övriga kortfristiga skulder		19 690	5 600
Upplupna kostnader	Not 9	56 903	66 586
Förutbetalda avgifter och hyror		2 448 392	2 703 630
		<b>2 609 217</b>	<b>2 878 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>28 770 976</b>	<b>28 852 840</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	11 546 400	11 546 400
<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).

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

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,75%	0,75%
Yttre anläggningar	20,0%	20,0%
Fasad	10,0%	10,0%
Fönster	10,0%	10,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 726 900	1 511 467
Hysesintäkter	9 200	4 800
	<b>1 736 100</b>	<b>1 516 267</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	18 608	0
Fastighetsskötsel gård beställning	36 188	0
Snöröjning/sandning	0	850
Städning enligt beställning	0	1 110
Förbrukningsmateriel	0	291
	<b>54 796</b>	<b>2 251</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	0	43 164
Brf Lägenheter	181 025	72 154
Gemensamma utrymmen	0	220
Elinstallationer	0	12 150
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 500	2 550
Huskropp utvändigt	285 537	250 280
Fasad	15 250	0
Mark/gård/utemiljö	63 315	37 306
	<b>552 627</b>	<b>417 824</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	57 299	0
Fasad	79 960	0
Mark/gård/utemiljö	2 461	0
	<b>139 720</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	308 903	333 619
Vatten	85 178	83 747
Sophämtning/renhållning	87 369	83 332
	<b>481 450</b>	<b>500 698</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	22 441	18 926
Samfällighetsavgift	26 000	0
Kabel-TV	1 557	2 571
	<b>49 998</b>	<b>21 497</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>169 312</b>	<b>166 062</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Övriga förluster	636	0
Revisionsarvode extern revisor	22 653	20 097
Föreningskostnader	3 600	3 225
Styrelseomkostnader	0	1 120
Förvaltningsarvode	55 859	54 376
Förvaltningsarvoden övriga	0	313
Administration	17 481	8 402
Korttidsinventarier	176	0
Konsultarvode	120 000	376 813
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 270
	<b>224 675</b>	<b>468 616</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	42 800	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	17 503	36 144
Sociala kostnader	6 260	0
	<b>66 563</b>	<b>36 144</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	88 366	88 366
Förbättringar	208 308	208 308
Inventarier	18 441	18 441
	<b>315 115</b>	<b>315 116</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 054 256</b>	<b>1 928 207</b>
<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	27 878 084	27 878 084
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 878 084</b>	<b>27 878 084</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 131 701	-835 026
Årets avskrivningar enligt plan	-296 675	-296 675
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 428 376</b>	<b>-1 131 701</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 449 708</b>	<b>26 746 383</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	14 087 820	14 087 820

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 047 000	14 047 000
Taxeringsvärde mark	34 123 000	34 123 000
	<b>48 170 000</b>	<b>48 170 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

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

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-70 143	-51 702
Årets avskrivningar enligt plan	-18 441	-18 441
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-88 584</b>	<b>-70 143</b>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 620</b>	<b>22 061</b>
---	--------------	---------------

<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	7 917	6 653
Radiotjänst	519	0
	<b>8 436</b>	<b>6 653</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 970 000	-3 115 369	0	28 085 369
Upplåtelseavgifter	3 643 400	3 643 400	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	117 350	0	0	117 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>28 730 750</b>	<b>528 031</b>	<b>0</b>	<b>28 202 719</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 595 976	0	-124 684	-2 471 292
Årets resultat	26 986	26 986	124 684	-124 684
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 568 990</b>	<b>26 986</b>	<b>0</b>	<b>-2 595 976</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 161 760</b>	<b>555 017</b>	<b>0</b>	<b>25 606 743</b>

Insatserna är ombokade efter den ekonomiska planen. Upplåtelseavgifter avser inbetalda insatser under 2006- 2011.

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
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
<b>Vid årets slut</b>	<b>117 350</b>	<b>117 350</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Sparbanken Gripen	0,000 %	0	367 416	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>367 416</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>0</b>	<b>367 416</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2011-12-31	2010-12-31
El	38 243	48 864
Extern revisor	18 000	17 722
Sophämtning	660	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>56 903</b>	<b>66 586</b>

ÄLTA den 17,4 2012



Hans Rosander  
Ordförande



Gösta Berggren  
Ledamot



Gunilla Malmqvist  
Ledamot



Per Paulsson  
Ledamot

Värg

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 15 2012

KPMG AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor