

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torekov Solsidan

Org nr 716406-1587

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Torekov Solsidan för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2011- 05-25

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 1980-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheterna PÅARP 7:41 – 7:49 samt 8:98 – 8:114. Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Torekov-Solsidans samfällighetsförening. Föreningens andel är 20,3%. Samfälligheten förvaltar vägar, grönområden.

9

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelse

Vid stämman 2010-06-14 valdes följande till styrelsen:

Ledamöter	Omval/Nyval/Kvarstår	Period
Hans Rosander	Kvarstår	1 år
Britta Mantéus	Omval	1 år
Charlotte Bille Edholm	Kvarstår	1 år
Gösta Berggren	Nyval	2 år
Per Paulsson	Nyval	2 år

Suppleanter	Omval/Nyval/Kvarstår	Period
Hasse Carlsson	Omval	1 år
Käthe Berggren	Nyval	1 år
Anders Eriksson	Nyval	1 år
Rolf Tinggren	Nyval	1 år

Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna enligt:

Hans Rosander: ordförande

Grupp Ekonomi: Britta, Gösta. Ansvarig: Britta. Stöd från Anders.

Grupp Hus: Per, Hans. Ansvarig: Per. Stöd från Rolf och Hasse C.

Husgruppen ansvarar för hus och mark: reparationer, underhåll etc.

Försäljning, hemsidor: Hans

Verksamhet under räkenskapsåret

Stämmor, styrelsearbete

Ordinariestämma hölls 2010-06-14 på Torekov Hotell.

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten – 2 före och 4 efter ordinarie stämma. Under året har kontakt hållits inom gruppen av ledamöter och suppleanter, främst via mail.

Hus- underhåll

Under första halvåret reparerades husgavlar (reglar och syllar) i hus nr 6,7,9,15,16,17,19,23 och 25. Dessa kostnader var den helt dominerande kostnadsposten.

Inspektion av hus och mark har företagits 10-10-11.

G

Försäljning

Under året har sammanlagt upplåtits 116 veckor (dvs. BRF har sålt 116 "tomma" veckor). 40 av dessa veckor såldes till föreningsmedlemmar. Under samma period har 6 st. (4-veckorsandelar) överlåtits (dvs. medlemmar har sålt andelar). Skandias Personalstiftelse har sålt hus 16 och hus 26 till privatpersoner och har hus 28 ute till försäljning.

I perioden 1 december till 15 januari 2011 har styrelsen haft en realisation av andelar med nedsatta priser (50 % och i vissa fall lägre). Realisationen riktade sig enbart till medlemmar och medförde en försäljning av 36 veckor (varav 32 under 2010).

BRF:s försäljning har skett dels via vår mäklare (Lotsen Mäklarhus AB) och till en mindre del direkt av styrelsen. Den senare försäljningen är enbart till föreningens medlemmar. Avtalet med Lotsen har omförhandlats under sommaren innebärande att försäljning till medlemmar kan ske via styrelsen och då utan mäklararvodet.

Övrigt

Antalet medlemmar var vid årets slut ca 100 personer.

Planering 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Händelser t.o.m. 2011-03-11:

- 2 andelar sålda
- Inbrott i hus 1 och 3 under januari
- Sista lånet avbetalat

9

Föreningens ekonomi

Årsavgifter för 2010 var:

- Backsippehus-helår: 76'800: -
- Backsippehus-4-veckorsandel: 6'400: -
- Blåsippehus-helår: 67'200: -
- Blåsippehus-4-veckorsandel: 5'600: -
- Blåsippehus-2-veckorsandel: 2'800: -
- Blåsippehus-1-veckorsandel: 1'400: -

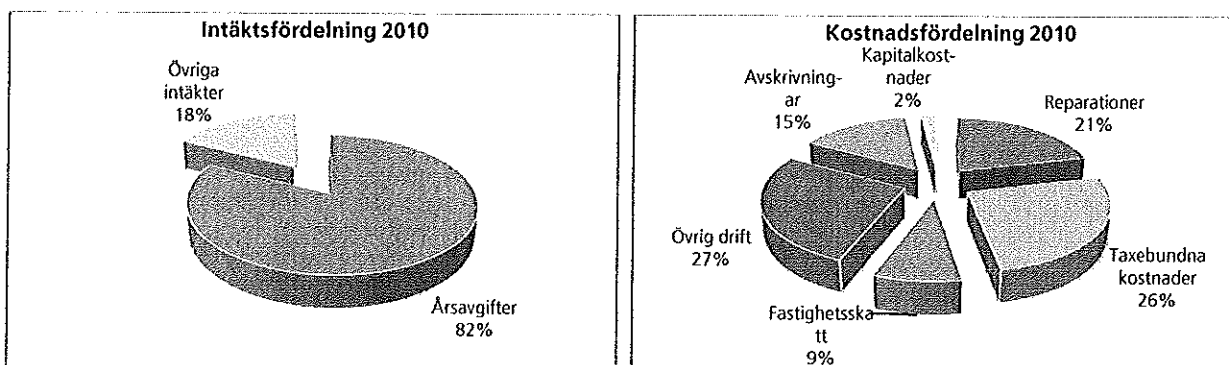
Likviditeten har förbättrats under 2010, på grund av sålda andelar. De två bundna lånen på tillsammans 850,000 enligt bokslut 2009 med en ränta på 5,16 % har vid löptidens slut, i september 2010 sagts upp och avslutats. Styrelsen beslutade även i slutet av 2010 att lånet på 401,861 (2009) med löpande ränta skulle sägas upp, vilket har skett i början av 2011. Detta betyder alltså att föreningen nu är helt skuldfri.

Årets kostnader har belastats med konsultarvoden med 377.000 mot budgeterade 140,000 vilket till stor del består av mäklararvoden för sålda andelar. Detta medför framgent en positiv effekt på våra intäkter då fler årsavgifter betalas. Själva försäljningarna av andelar ger ingen effekt på intäkterna i resultaträkningen då detta ju är föreningens tillgångar vi säljer, så de försäljningarna minskar bara föreningens förmögenhet och slår inte igenom i resultaträkningen, vilket ju däremot mäklararvoden gör på kostnadssidan.

SBC har anlåtats för administrativa arbetsuppgifter omfattande bokföring, fakturabetalningar, hyresavisering, deklaration, upprättande av årsredovisning, mm. I december började vi att använda SBC:s Web-baserade system för hantering (inklusive godkännande) av fakturor.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-12-31 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	183 kr
Övriga intäkter	39 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	50 kr
Taxebundna kostnader	61 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	64 kr
Avskrivningar	35 kr
Kapitalkostnader	5 kr

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	183	170	144	80
Lån/kvm bostadsrättsyta	44	151	164	99
Elkostnad/kvm totalyta	40	38	39	18
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	10	9	6

Skatter och avgifter

Fastighetskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset 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. *G*

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-124 684
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-2 471 292
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 595 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -2 595 976

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



RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 516 267	1 417 896
Övriga rörelseintäkter		325 000	325 009
		1 841 267	1 742 905
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-2 251	-4 838
Reparationer		-417 824	-457 191
Taxebundna kostnader		-500 698	-481 066
Övriga driftskostnader		-21 497	-21 487
Fastighetsskatt		-166 062	-165 432
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-468 616	-240 005
Personalkostnader		-36 144	-25 892
Avskrivningar		-315 116	-315 116
		-1 928 207	-1 711 027
RÖRELSERESULTAT		-86 940	31 878
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 441	4 335
Räntekostnader		-42 185	-58 667
		-37 744	-54 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 684	-22 455
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 065
		0	-1 065
ÅRETS RESULTAT		-124 684	-23 520

G

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	26 746 383	27 043 058
Maskiner och inventarier	Not 4	22 061	40 502
		<u>26 768 444</u>	<u>27 083 559</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 768 444	27 083 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5	0
Övriga fordringar		248 917	243 519
Förutbetalda kostnader	Not 5	6 653	19 157
		<u>255 574</u>	<u>262 676</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		11 846	58 448
SBC klientmedel i SHB		1 816 976	1 914 566
		<u>1 828 822</u>	<u>1 973 015</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 084 396	2 235 690
SUMMA TILLGÅNGAR		28 852 840	29 319 250

g

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 085 369	27 262 269
Fond för yttre underhåll	Not 7	117 350	117 350
		<u>28 202 719</u>	<u>27 379 619</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 471 292	-2 447 772
Årets resultat		-124 684	-23 520
		<u>-2 595 976</u>	<u>-2 471 292</u>
SUMMA EGET KAPITAL		25 606 743	24 908 327
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	367 416	1 150 750
		<u>367 416</u>	<u>1 150 750</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	101 111
Leverantörsskulder		91 082	70 067
Skatteskulder		11 783	26 243
Övriga kortfristiga skulder		5 600	5 600
Upplupna kostnader	Not 9	66 586	150 052
Förutbetalda avgifter och hyror		2 703 630	2 907 100
		<u>2 878 681</u>	<u>3 260 173</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 852 840	29 319 250
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	11 546 400	11 546 400
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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år har tillämpas. En progressiv avskrivning på byggnader tillämpas fr.o.m. 2009.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
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%
Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 511 467	1 410 596
Hysesintäkter	4 800	7 300
	1 516 267	1 417 896
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	850	0
Städning enligt beställning	1 110	0
Förbrukningsmateriel	291	4 838
	2 251	4 838
Reparationer		
Hyseslägenheter	43 164	49 878
Brf Lägenheter	72 154	28 298
Lokaler	0	13 618
Gemensamma utrymmen	220	1 125
Elinstallationer	12 150	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 550	0
Huskropp utvändigt	250 280	279 948
Fönster	0	3 250
Mark/gård/utemiljö	37 306	81 074
	417 824	457 191
Taxebundna kostnader		
El	333 619	316 158
Vatten	83 747	82 227
Sophämtning/renhållning	83 332	82 681
	500 698	481 066

Övriga driftskostnader

Försäkring	18 926	16 816
Kabel-TV	2 571	4 671
	<u>21 497</u>	<u>21 487</u>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 062	165 432
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	20 097	24 375
Föreningskostnader	3 225	2 400
Styrelseomkostnader	1 120	1 200
Förvaltningsarvode	54 376	52 427
Förvaltningsarvoden övriga	313	2 829
Administration	8 402	12 784
Konsultarvode	376 813	140 000
Medlemsavgift SBC ek för	4 270	3 990
	<u>468 616</u>	<u>240 005</u>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Kostnadsersättningar och naturaförmåner	36 144	25 892
	<u>36 144</u>	<u>25 892</u>

Avskrivningar

Byggnad	88 366	88 366
Förbättringar	208 308	208 308
Inventarier	18 441	18 441
	<u>315 116</u>	<u>315 116</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 928 207	1 711 027
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
--------------	-------------------	-------------------

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	27 878 084	27 743 846
Nyanskaffningar	0	134 238
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 878 084</u>	<u>27 878 084</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-835 026	-538 352
Årets avskrivningar enligt plan	-296 675	-296 675
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 131 701</u>	<u>-835 026</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	14 087 820	14 087 820
--	------------	------------

Taxeringsvärde

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

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	92 204	92 204
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	92 204	92 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-51 702	-33 261
Årets avskrivningar enligt plan	-18 441	-18 441
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-70 143	-51 702
Redovisat restvärde vid årets slut	22 061	40 502

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 653	5 619
Förvaltningsarvode 2010, kv 1	0	13 538
	6 653	19 157

g

Not 6 EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 085 369	823 100	0	27 262 269
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	117 350	0	0	117 350
Summa bundet eget kapital	28 202 719	823 100	0	27 379 619
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 471 292	0	-23 520	-2 447 772
Årets resultat	-124 684	-124 684	23 520	-23 520
Summa ansamlad förlust	-2 595 976	-124 684	0	-2 471 292
Summa eget kapital	25 606 743	698 416	0	24 908 327

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2010	2009
Vid årets början	117 350	117 350
Vid årets slut	117 350	117 350

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31
SPARBANKEN GRIPEN	0,000 %	0	425 000
SPARBANKEN GRIPEN	0,000 %	0	425 000
SPARBANKEN GRIPEN	3,300 %	367 416	401 861
Summa skulder till kreditinstitut		367 416	1 251 861

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-101 111
	367 416	1 150 750

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

EI

Extern revisor

Storahults Trädgård

2010-12-31

2009-12-31

48 864

47 868

17 722

15 000

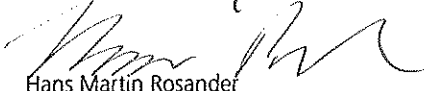
0

87 184


66 586

150 052

ÄLTA den 11/4 2011


Hans Martin Rosander
Ordförande

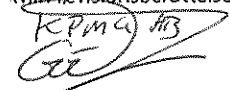

Gösta Berggren
Ledamot


Charlotte Edholm
Ledamot


Britta Christina Manteus
Ledamot


Per Paulsson
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2011


Göran Johansson
Extern revisor