

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 Blåsippan 1 (716406-1587) har fusionerats med bostadsrättsföreningen Backsippan (716406-1504). Tillståndet till fusionen lämnades 2008-01-15 och registrerades 2008-03-30. Beslutet innebär att brf Backsippan är upplöst och har uppgått i brf Blåsippan 1.

Brf Blåsippan har under året bytt namn till brf Torekov Solsidan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-21 hos Bolagsverket.

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

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 69 st.
Under året har 5 andelar nyupplåtits och 3 andelar överlåtits.

Styrelse

Vid stämman 080616 valdes följande ordinarie ledamöter:

Hans Rosander
Anders Eriksson
Britta Mantéus
Bo Dettner
Lars Borgemar
Jarl Solberg

Vis stämman valdes även följande suppleanter:

Charlotte Bille Edholm
Eva Åkesson
Hasse Carlsson

Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna enligt:

Hans Rosander: ordf
Grupp Ekonomi: Britta, Anders och Jarl, med Britta som sammankallande.
Grupp Hus: Hans, Bo, Britta och Hasse C, med Hans som sammankallande.
Grupp kontakt med mäklare: Lars och Bengt W (adj), med Lars som ansvarig.
Grupp information: Hans, Jarl, Anders med Hans som sammankallande.

Valberedning

Lars Manteus, Erik Haeger

Revisor

Göran Johansson, KPMG Göteborg med en utsedd suppleant från KPMG.

Verksamhet under räkenskapsåret

Från 20080101 är vi en förening, bildat av en sammanslagning av BRF Blåsippet och BRF Backsippet. Vårt nya namn är BRF Torekov Solsidan.

Två stämmor har hållits under 2008: ordinarie stämma 080616 samt en extra stämma 080813. Den extra ordinarie stämman föranleddes av förslag om nya stadgar, ekonomisk plan och nytt namn, vilka alla förslag godkändes.

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten – 2 före och 2 efter stämman - under verksamhetsåret samt 080927 företagit den årliga husinspektionen samt en ytterligare inspektion 090102 av Blåsippetshuset. Under året har tät kontakt hållits inom gruppen av ledamöter och suppleanter, främst via mail. - Varmvattenberedarna i Blåsippetshuset är (med ett undantag) alla från när husen byggdes, varför vi får bereda oss på utbyte i en framtid. Många Backsippetshuset kommer inom en snar framtid att behöva byta hängrännor och stuprör.

Kostnadsbudgeten för 2008 har kraftigt överskridits. Orsakerna till detta är flera:

- kostsamma reparationer på husen (fönster och fönsterlister har bytts, golv slipats/omlagts, gavlar på vissa hus har åtgärdats, stensättning mot kaniner)
- instängsling av fårhagen
- en oväntad advokaträkning från 2005/2006 på 151 250:-
- inbrott i 6 Backsippetshuset

För att förhindra att resultatet för 2009 inte kommer ånyo att visa underskott har följande åtgärder genomförts:

1. Nytt, dokumenterat beställningsförfarande gentemot entreprenör framtaget och i bruk.
2. Ny rutin för attest och firmatecknande framtagen och i bruk.
3. Tilläggsavtal tecknat med vår huvudentreprenör.
4. Inspektion av husen har gjorts och underhållsplan har tagits fram. Åtgärder som på sikt kan spara pengar prioriteras.
5. Nya avtal med fastighetsmäklare har gjorts och styrelsen har tryckt på för ökad aktivitet från mäklarens sida.
6. Höjd årsavgift (se nedan)

I vår prognos för budgetåret 2009 har vi räknat med att reparationerna av våra hus ska kosta betydligt mindre samtidigt som vår reparationsfond ska fyllas på.

Årsavgifter för 2009:

- Backsippetshuset-helår:	76.800:-
- Backsippetshuset-4-veckorsandel:	6.400:-
- Blåsippetshuset-helår:	67.200:-
- Blåsippetshuset-4-veckorsandel:	5.600:-
- Blåsippetshuset-2-veckorsandel:	2.800:-
- Blåsippetshuset-1-veckorsandel:	1.400:-

En huvudledning till att vi en följd av år visar dåligt resultat är att vi fortfarande har väldigt många andelar/veckor osålda. Erbjudande till medlemmarna att köpa ytterligare andelar till ett lägre pris, har därför gått ut under våren 2009.

I november utsändes till medlemmarna svar beträffande de särskilda uppgifter styrelsen fått av stämman 080616. En uppgift gällde en fråga beträffande en detalj i bokslutet för 2007 och en annan uppgift gällde ett förtydligande av stadgarnas §26. Svaret på denna senare uppgift presenterades i dokumentet "Underhållsansvar", daterad 081118.

Bokföring mm är nu överflyttad från SBC/Malmö till SBC/Göteborg.

Förrådet vid hus 29 har färdigställts och försetts med hyllor inuti.
Sedan sommaren 08 har vi en inhägnad fårhage, där får hålls under sommarhalvåret.

Hemsidan har uppdaterats och föreningen har fått en mailadress (anges på hemsidan).

Nytt avtal har tecknats med mäklare Jacobssons och ny prislista angetts.

Åtgärder för att spara el har gjorts. I den husinformation som delats ut till alla hus har bl.a. informerats om en sänkning till 15 grader av centraltermostatens gradtal när man lämnar huset. Timer för Backsippehusens takfläktar har installerats.

Större händelser 2009

- erbjudande att köpa ytterligare andelar har meddelats medlemmarna 2009-03.
- ett nytt dokument "Information och regler" har utarbetats och skickats till medlemmarna
- möjlighet har beretts för medlemmar att få hyra lediga perioder i hus 5 o. 9
- badrummet i hus 1 renoveras p.g.a. inträffad vattenskada

Planer inför framtiden

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

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-316 462
ansamlad förlust	-2 131 311
	<hr/>
	-2 447 773

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-2 447 773

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



RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 270 223	704 999
Övriga rörelseintäkter		475 939	330 320
		1 746 162	1 035 319
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-314 235	-291 170
Reparationer		-353 709	-182 227
Taxebundna kostnader		-472 442	-239 034
Övriga driftskostnader		-53 065	-34 008
Fastighetskatt		-244 447	-58 761
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-283 656	-126 019
Personalkostnader		-17 437	-8 433
Avskrivningar		-272 237	-98 866
		-2 011 228	-1 038 518
RÖRELSERESULTAT		-265 065	-3 200
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		39 572	30 089
Räntekostnader		-80 152	-27 545
		-40 580	2 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-305 646	-656
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-10 816	-6 818
Skatt ändrad taxering		0	69 544
		-10 816	62 726
ÅRETS RESULTAT		-316 462	62 070



BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	27 205 494	17 265 057
Pågående byggnation	Not 4	0	482 358
Maskiner och inventarier	Not 5	58 943	44 067
		<u>27 264 437</u>	<u>17 791 481</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 264 437	17 791 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		0	44 732
Övriga fordringar		240 641	464 614
Förutbetalda kostnader	Not 6	5 579	4 202
		<u>246 220</u>	<u>513 548</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		561 910	560 079
SBC klientmedel i SHB		1 175 163	747 196
		<u>1 737 073</u>	<u>1 307 275</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 983 293	1 820 823
SUMMA TILLGÅNGAR		29 247 730	19 612 304



BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 861 269	16 610 150
Fond för yttre underhåll	Not 8	117 350	0
		26 978 619	16 610 150
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 131 311	-1 055 055
Årets resultat		-316 462	62 070
		-2 447 772	-992 985
SUMMA EGET KAPITAL		24 530 847	15 617 165
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	0	81 850
		0	81 850
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 251 862	817 503
		1 251 862	817 503
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	101 111	0
Leverantörsskulder		57 979	29 087
Skatteskulder		22 403	0
Övriga kortfristiga skulder		0	10 400
Upplupna kostnader	Not 11	46 729	35 776
Förutbetalda avgifter och hyror		3 236 800	3 020 523
		3 465 022	3 095 786
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		29 247 730	19 612 304
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		11 545 733	3 333 333
Ansvarsförbindelser		inga	inga

G

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.

Fusionen

Tillstånd till fusionen lämnades 2008-01-15. I redovisningen har fusionen behandlats som genomförd 2008-01-01. Tillgångar och skulder som tillförts Brf Torekov Solsidan genom fusionen har redovisats till de värden som de var bokförda till i Brf Backsippan. Inbetalda insatser i Brf Backsippan har ökat insatskapitalet i Brf Torekov Solsidan. Även övriga kapitalposter har redovisats i motsvarande post som de tidigare redovisats i Brf Backsippan.

Totala tillgångar som övertagits genom fusionen var 10 357 044 kr, övertagna skulder och avsättningar var 1615 251 kr.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år har tillämpas. En progressiv kommer att börja tillämpas från och med 2009.

AVSKRIVNINGAR	2008	2007
Byggnader	0,50%	0,50%
Yttre anläggningar, staket	20,0%	20,0%
Fasad	10,0%	10,0%
Fönster	10,0%	10,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	1 187 500	661 999
Hysesintäkter	82 723	43 000
	1 270 223	704 999

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	47 607	21 862
Fastighetskötsel enl beställn	139 210	186 116
Fastighetskötsel gård beställ	0	70 121
Mattvätt/Hyrmattor	0	450
Gård	30 396	0
Förbrukningsmateriel	97 023	12 622
	314 235	291 170

Reparationer

Fastighet förbättringar	12 713	0
Gemensamma utrymmen	24 275	0
Lås	0	407
VVS	1 575	15 127
Elinstallationer	0	618
Kabelsatellit-TV	0	3 590
Fönster	616	0
Mark/gård/utemiljö	19 415	0
Gård	0	7 496
Utemiljö	0	118 775
Skador/klotter/skadegörelse	36 866	36 214
Övrigt	258 251	0
	353 709	182 227

Not 2 forts.	2008	2007
Taxebundna kostnader		
El	322 208	146 588
Vatten	76 789	46 264
Sophämtning/renhållning	73 445	0
Renhållning	0	46 182
	472 442	239 034
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 047	21 809
Samfällighetsavgift	26 000	0
Kabel-TV	7 788	0
Kabel-TV	0	5 403
Bredband	2 230	6 796
	53 065	34 008
Fastighets katt/Kommunal avgift	244 447	58 761
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	0	4 018
Juridiska åtgärder	151 250	0
Revisionsarvode extern revisor	5 000	9 625
Styrelsemöten	0	460
Styrelseomkostnader	6 067	11 530
Stämman	4 909	5 685
Förvaltningsarvode	56 864	44 492
Arvode SBC övrigt	7 500	5 719
Administration	29 011	19 746
Korttidsinventarier	16 755	14 657
Övriga förvaltningskostnader	0	4 338
Konsultarvode	0	1 350
Medlemsavgift SBC ek för	6 300	4 070
Bidrag och gåvor	0	329
	283 656	126 019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	17 437	8 433
	17 437	8 433
Avskrivningar		
Byggnad	58 911	35 640
Förbättringar	194 885	54 236
Inventarier	18 441	8 991
	272 237	98 866
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 011 228	1 038 518

G

	2008	2007
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 467 144	16 744 000
Fusion	9 294 731	0
Omfört från pågående byggnation	646 196	0
Nyanskaffningar	335 775	723 144
Utgående anskaffningsvärde	27 743 846	17 467 144
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-202 087	-112 212
Fusion	-82 468	0
Årets avskrivningar enligt plan	-253 797	-89 875
Utgående avskrivning enligt plan	-538 352	-202 087
Planenligt restvärde vid årets slut	27 205 494	17 265 057
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	14 087 820	9 616 080
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 334 000	6 817 000
Taxeringsvärde mark	20 990 000	12 298 000
	33 324 000	19 115 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	33 324 000	19 115 000
	33 324 000	19 115 000
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Ingående balans	482 358	0
Fusion	163 838	0
Omfört till bokförda byggnadsvärden	-646 196	0
Pågående om- och tillbyggnad	0	482 358
	0	482 358
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 058	38 839
Fusion	39 146	0
Nyanskaffningar	0	14 219
Utgående anskaffningsvärde	92 204	53 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 991	0
Fusion	-5 830	0
Årets avskrivningar enligt plan	-18 440	-8 991
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 261	-8 991
Redovisat restvärde vid årets slut	58 942	44 067
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Radiotjänst Kiruna	0	1 016
Försäkring	5 579	3 186
	5 579	4 202

Not 7

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	16 981 150	371 000	0	16 610 150
Inbetalda insatser med anledning av fusion	9 880 119	9 880 119	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not 8	117 350	117 350	0	0
Summa bundet eget kapital	26 978 619	10 368 469	0	16 610 150
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-992 985	0	62 070	-1 055 055
Ansamlad förlust med anledning av fusion	-1 138 326	-1 138 326	0	0
Årets resultat	-316 462	-316 462	-62 070	62 070
Summa fritt eget kapital	-2 447 772	-1 454 788	0	-992 985
Summa eget kapital	24 530 847	8 913 681	0	15 617 165

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	0	206 289
Ömfört från medl reparationsfond	117 350	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-206 289
Vid årets slut	117 350	0

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

Vid årets början	81 850	170 000
Fusion	35 500	0
Överfört till fond för yttre underhåll	-117 350	0
lanspråktagande	0	-88 150
Vid årets slut	0	81 850

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
SPARBANKEN GRIPEN	5,16%	458 333	326 487	2021-08-31
SPARBANKEN GRIPEN	5,16%	458 333	491 017	2022-09-30
SPARBANKEN GRIPEN	5,55%	436 306	0	
Summa skulder till kreditinstitut		1 352 972	817 504	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-101 111	0	
		1 251 861	817 504	


Not 11


UPPLUPNA KOSTNADER


	2008-12-31	2007-12-31
Revisionsarvode	15 000	10 000
Ei	31 729	25 382
Avgift SHB	0	394
	46 729	35 776


G


ÄLTA den 24 / 5 2009


Bo Dettner
Ledamot


Anders Eriksson
Ledamot


Britta Manteus
Ledamot


Lars Borgermar
Ledamot


Hans Rosander
Ordförande


Jarl Solberg
Ledamot

^{min}
Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 15 2009
KPMG AB 2008 9


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torekov Solsidan

Org nr 716406-1587

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Torekov Solsidan för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Göteborg 2009-05-29



Göran Johansson
Auktoriserad revisor