

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvalta fastigheterna, 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 ska anpassas utifrån föreningens långsiktiga plan för underhållet. 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

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 2008-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Torekov Solsidans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 20,3 procent. Samfälligheten förvaltar och finansierar underhåll av vägar, parkmark, ledningar och badbrygga.

Styrelsen

Karl Birger Göran Asklöf	Ledamot
Charlotte Bille Edholm	Ledamot
Erik Bertil Lennartsson	Ledamot
Harald Carl Victor Sandberg	Ledamot
Lena Carina Sundgren	Ledamot

Bo Lennart Kronqvist	Suppleant
Anders Ploman	Suppleant
Hans Martin Rosander	Suppleant

Avgick 2018-03-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Lennart Kronqvist, Erik Bertil Lennartsson, Anders Ploman, Hans Martin Rosander, Harald Carl Victor Sandberg och Lena Carina Sundgren.

[Handwritten signature]
MAS

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Bo Dettner

Sammankallande

Anne-Christine Hagberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Båstad Påarp 7:41 – 7:49	1981	Båstad
Båstad Påarp 8:98 – 8:114	1981	Båstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1980 och består av 26 småhus.

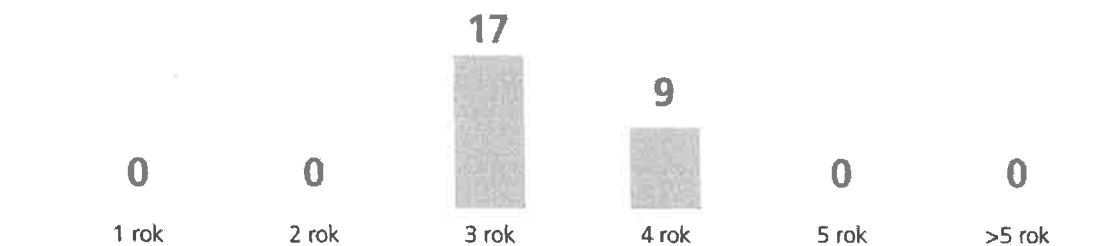
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 690 m², varav 1 690 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 bostäder med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials:
y
le
MMA
CBE

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hus 1 har i samråd med styrelsen genomgått invändig renovering	2017	
Skötsel av grönytor, häckar och buskar har skett enligt plan	2017	
Byte ytterdörrar Sjötungevägen	2017 - 2018	Fortsätter våren 2018
Tvättning och målning av 13 hus på Makrillvägen.	2017	Fortsätter med resterande hus under 2018-2019
Samtliga syllbyten slutförda	2017	
Renovering av badrum	2014 - 2017	
Planerat underhåll	År	
Besiktning skorstenar	2018	
Renspolning och slamsugning av regnvattendräneringar (rör och stenkistor) på Makrillvägen	2018	
Höjning av 3 st. plank, Makrillvägen.	2018	
Byte korroderade kodlås	2018	
Byte hänggrännor förråd, Sjötungevägen	2018	
Byte av ytterdörrar på Sjötungevägen	2018	
Tvättning och målning av kvarvarande hus (4st.) Makrillvägen	2018	
Byte av 8 st. punkterade fönster, Sjötungevägen	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets Jour	Bohlins Mark och Bygg AB
Fastighetsservice och trädgårdsskötsel	Bohlins Mark och Bygg AB

Övrig information

Under 2003 – 2005 genomgick föreningen en omorganisation vilket innebar att föreningen antog en ny ekonomisk plan och utökades med tillgångar och förpliktelser i bostadsrättsföreningen Blåklinten och föreningens eget namn byttes från Blåsippan till ett samlingsnamn Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan. *g*

g
11/13
02

Föreningens ekonomi

Styrelsen har sett över ekonomin och gjort en uppdaterad kasseflödesanalys, med hänsyn till löpande och årliga underhåll och amorteringar, över de kommande åren. Styrelsen finner att föreningens ekonomi är god och har därför beslutat att inte höja avgiften för 2018.

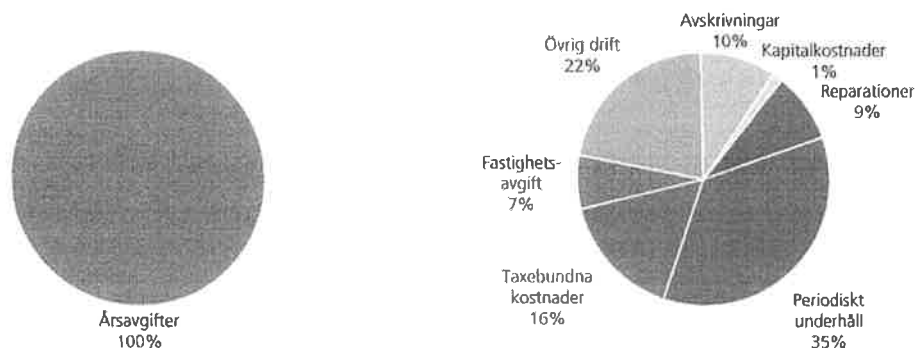
Av styrelsens uppdaterade kasseflödesanalys framgår att föreningens lån kommer att minskas successivt under de kommande åren.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2037.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 303 920	2 439 566
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 058 990	1 937 855
Finansiella intäkter	2 526	431
Minskning kortfristiga fordringar	308 200	23 991
Medlemsinsatser	45 000	250 000
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
	2 414 716	5 212 277
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 595 845	5 187 256
Finansiella kostnader	37 524	26 233
Minskning av kortfristiga skulder	454 443	134 434
	3 087 811	5 347 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 630 825	2 303 920
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-673 095	-135 647

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

[Handwritten signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att administrera kostnader runt inre underhåll och el har modifierats och lagts ut på SBC som en långsiktig lösning. Styrelsen har beslutat om att under 2018 underhålla fastigheterna för 723.000 kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 11 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246 st
Tillkommande medlemmar: 20 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 249 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 210	1 136	1 114	1 126
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 775	1 775	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	124	115	126	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	81	81	69	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	16	1	0
Soliditet (%)	83	82	92	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-855	-3 625	-491	-798
Nettoomsättning (tkr)	2 059	1 935	1 897	1 927

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 690 m² bostäder.

Förändringar 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	25 256 857	0	0	25 256 857
Upplåtelseavgifter	4 466 050	45 000	0	4 421 050
Fond för yttre underhåll	180 000	90 000	0	90 000
S:a bundet eget kapital	29 902 907	135 000	0	29 767 907
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 769 670	-90 000	-3 625 364	-3 054 306
Årets resultat	-855 123	-855 123	3 625 364	-3 625 364
S:a ansamlad förlust	-7 624 793	-945 123	0	-6 679 670
S:a eget kapital	22 278 114	-810 123	0	23 088 237

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-855 123
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 679 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	-7 624 793

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 624 793
----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 058 990	1 934 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 088
Summa rörelseintäkter		2 058 990	1 937 855
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 333 936	-4 934 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 518	-181 930
Personalkostnader	Not 6	-66 391	-70 682
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 270	-350 160
Summa rörelsekostnader		-2 879 115	-5 537 416
RÖRELSERESULTAT		-820 125	-3 599 562
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 526	431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 524	-26 233
Summa finansiella poster		-34 998	-25 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-855 123	-3 625 364
ÅRETS RESULTAT		-855 123	-3 625 364

Handwritten signatures and initials:
 J. A. WAD
 lu
 B2

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	25 233 977	25 517 247
Summa materiella anläggningstillgångar	25 233 977	25 517 247
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 233 977	25 517 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 741 922	1 723 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	585	0
Summa kortfristiga fordringar	1 742 507	1 723 803
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1	1 000 000
Summa kassa och bank	1	1 000 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 742 508	2 723 803
SUMMA TILLGÅNGAR	26 976 484	28 241 050

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 722 907	29 677 907
Fond för yttre underhåll	Not 11 180 000	90 000
Summa bundet eget kapital	29 902 907	29 767 907
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 769 670	-3 054 306
Årets resultat	-855 123	-3 625 364
Summa fritt eget kapital	-7 624 793	-6 679 670
SUMMA EGET KAPITAL	22 278 114	23 088 237
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13 3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder	3 000 000	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	87 249	661 838
Skatteskulder	14 413	7 263
Övriga skulder	0	14 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 596 709	1 468 997
Summa kortfristiga skulder	1 698 371	2 152 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 976 484	28 241 050

g

g
MA
le *BE*

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	134 år	134 år
Våtrum	10 år	10 år
Fasad	Fullt avskriven	10 år
Fönster	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 045 586	1 919 256
Överlåtelse	13 404	15 517
Öresutjämning	0	-6
	2 058 990	1 934 767

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	3 088
	0	3 088

Handwritten signatures and initials, including "MAAS" and "CBL".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	87 773	94 043
	Fastighetskötsel gård beställning	123 264	206 831
	Sotning	13 405	0
	Gemensamma utrymmen	9 113	0
	Förbrukningsmateriel	13 068	6 685
	Brandskydd	29 681	0
		276 304	307 558
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 356	0
	Entré/trapphus	18 803	0
	VVS	0	31 000
	Elinstallationer	25 751	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 485	0
	Fasad	45 740	0
	Fönster	11 925	19 788
	Balkonger/altaner	4 331	0
	Mark/gård/utemiljö	0	139 442
	Vattenskada	139 090	0
		258 481	190 230
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 029 330
	Gemensamma utrymmen	0	242 064
	VVS	419 497	219 599
	Huskropp utvändigt	517 353	1 654 393
	Fasad	40 882	0
	Fönster	0	634 640
	Mark/gård/utemiljö	61 275	0
		1 039 007	3 780 026
	Taxebundna kostnader		
	El	210 138	194 587
	Vatten	137 336	137 335
	Sophämtning/renhållning	115 368	108 166
		462 842	440 088
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 090	21 815
	Samfällighetsavgift	52 000	0
	Kabel-TV	2 351	2 216
		97 441	24 031
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	199 862	192 712
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 333 936	4 934 645

[Handwritten signature]
CBE

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	130	0
	Juridiska åtgärder	0	3 125
	Hysesförluster	50	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 000	21 625
	Föreningskostnader	11 143	7 248
	Styrelseomkostnader	21 221	17 128
	Förvaltningsarvode	78 100	76 003
	Administration	18 597	5 407
	Korttidsinventarier	2 372	0
	Konsultarvode	23 950	40 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	Övriga driftskostnader	13 475	6 915
		195 518	181 930

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 300
	Kostnadsersättningar	8 747	18 367
	Sociala kostnader	12 844	8 015
		66 391	70 682

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	88 366	88 366
	Förbättringar	194 904	261 794
		283 270	350 160

GA
MAAS
le OBE

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 562 938	28 562 938
	Utgående anskaffningsvärde	28 562 938	28 562 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 045 691	-2 695 531
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 270	-350 160
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 328 961	-3 045 691
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 233 977	25 517 247
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 087 820	14 087 820
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 828 000	17 828 000
	Taxeringsvärde mark	43 765 000	43 765 000
		61 593 000	61 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 593 000	61 593 000
		61 593 000	61 593 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning vidarefakturering	108 999	418 883
	Kundfordringar 1	1 120	0
	Skattekonto	979	1 000
	Klientmedel hos SBC	1 630 824	1 303 920
		1 741 922	1 723 803

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-TV	585	0
		585	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	90 000	117 350
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-117 350
	Vid årets slut	180 000	90 000

Handwritten signatures and initials:
SP
A
la
OB

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	1 500 000	2019-03-30
Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	1 500 000	2019-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 000 000	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 546 400	11 546 400

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	32 800	25 667
Sociala avgifter	9 800	4 400
Ränta	4 688	4 688
Avgifter och hyror	1 549 421	1 433 953
Återbäring el till andelsägare	0	289
	1 596 709	1 468 997

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

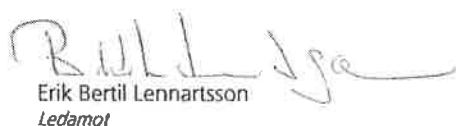
Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Styrelsens underskrifter

Torekov den 3 13 2018


Karl Birger Göran Asklöf
Ledamot


Charlotte Bille Edholm
Ledamot


Erik Bertil Lennartsson
Ledamot


Harald Carl Victor Sandberg
Ledamot


Lena Carina Sundgren
Ledamot

^{Vid}
Min revisionsberättelse har lämnats den 3 15 2018


Göran Johansson
Extern revisor
Aktat revisor