

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Moderna-Försäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Gösta Lennart Eriksson	Ledamot
Britta Christina Mantéus	Ledamot
Hans Martin Rosander	Ordförande
Charlotte Edholm	Ledamot
Jarl Solberg	Ledamot

Bo Hasse Kenneth Carlsson	Suppleant
Eva Lena Åkesson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Gösta Lennart Eriksson, Bo Hasse Kenneth Carlsson, Britta Christina Mantéus, Eva Lena Åkesson och Jarl Solberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Valberedning

Bo Dettner

Berndt Sjöberg



Styrelse

Vid stämman 090615 valdes följande till styrelsen:

Ledamöter	Omval/Nyval	Period
Hans Rosander	Omval	2 år
Britta Mantéus	Omval	1 år
Anders Eriksson	Omval	1 år
Jarl Solberg	Omval	1 år
Charlotte Bille Edholm	Nyval	2 år

Suppleanter	Omval/Nyval	Period
Eva Åkesson	Omval	1 år
Hasse Carlsson	Omval	1 år

Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna enligt:

Hans Rosander: ordf

Grupp Ekonomi: Britta, Anders, med Britta som sammankallande.

Grupp Hus-yttre underhåll: Hans, Anders, Hasse C med Hans som sammankallande.

Grupp Hus-inre underhåll: Anders, Jarl, Hasse C med Anders som sammankallande.

Försäljning, hemsidor: Hans

Verksamhet under räkenskapsåret

Stämmor, styrelsearbete

Två stämmor har hållits under 2009: stämma 090615 samt en extra stämma 090810. Den extra stämman föranleddes av förslag om ändring i våra stadgar, vilken ändring fastställdes.

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

Under verksamhetsåret har 2 husinspektioner företagits: 090102 samt 090923.

Hus-underhåll

Badrummen i hus 1 och i hus 29 har krävt renovering pga vattensador. Stuprören på Makrillvägens hus har försetts med lövrensare med avsikt att minska underhållet. Makrillvägens hus har (0902) fått fuktavkännande fläktar installerade i badrum. Nyponbuskarna utmed Sjöungevägen klipptes ner helt under våren och ytterligare en gång på en meterbred remsa utmed vägen. Detta senare för att förhindra inväxning i asfaltvägen. Stora fönstret på Sjöungevägens hus har krävt underhåll. Hänggrännor och stuprör har bytts på flera hus på Sjöungevägen. Några husgavlar har reparerats (reglar och i vissa fall syllar). Kaniner fortsätter att vålla problem – hus 9 har försetts med stensättning. Husen på Sjöungevägen har försetts med styrning (timer) av takfläkten. En del element har bytts (till oljefyllda).

I samband med kallelse till ordinarie stämma sändes ut en enkät beträffande det inre underhållet med begärt svar till 15 september. Syftet var att samla upp önskemål om åtgärder. Relativt få andelsägare besvarade enkäten och i något andelshus uteblev synpunkter. I det senare fallet tolkades detta som att inga särskilda insatser gällande det inre underhållet var påkallade.

Med utgångspunkt i en sammanställning av enkätsvaren gjordes i december ett utskick till samtliga andelsägare i de hus där åtminstone någon andelsägare lämnat svar på enkäten. Föreslagna åtgärder redovisades i sammanställning och andelsägarna ombads att genomföra ett samråd och meddela styrelsen vilka åtgärder som andelsägarna - eller en majoritet av dessa - är överens om bör genomföras. Beslutade åtgärder genomförs genom styrelsens försorg januari-april 2010.

Erfarenheterna av enkät/samrådsförfarande enligt denna modell är att det är arbetskrävande i förhållande till vad det ger och att vi bör försöka finna en bättre metod för att ge i första hand andelsägarna inflytande över det inre underhållet och föreningen ett bättre underlag för åtgärder. Ett system med en huskoordinatör i varje andelshus, som fungerar som länk mellan husets andelsägare och styrelsen, är den väg som styrelsen ser som en lösning.

Försäljning av andelar

0903 fick medlemmar erbjudande att delta i auktion av ett antal andelar, som var belägna i vår-höst-perioderna (inom området andel 5,5 till 8). Endast en andel blev såld.

Vi bytte mäklare 0906 till Lotsen Mäklarhus AB, som har kontor i Torekov. I samband med bytet sänktes tills vidare andelspriserna utanför sommarperioden kraftigt.

I september fick de medlemmar som i husen 18,21,24,29 hade enbart 2 sommarveckor, erbjudande att komplettera med motsvarande vinterveckor till en hel 4-veckorsandel. I ett specialfall erbjöds ägaren till 1 sommarvecka att komplettera med en vintervecka. Anledningen till detta var tvåfaldig: dels att få in mer hyresintäkter och dels att i dessa hus få till andelar av mera normalt utseende (dvs 2 + 2 veckor). Sammanlagt 12 veckor såldes.

Under året har sammanlagt upplåtits 42 veckor (dvs BRF har sålt 42 "tomma" veckor). 34 av dessa veckor såldes till föreningens medlemmar.

Övrigt

En ny hemsida har skapats 0911 med information för medlemmarna. Avsikten är att medlemmarna kontinuerligt ska få möjlighet att ta del av information rörande vår förening. Som förut sänds information per brev till dem som inte har angivit email-adress i samband med kallelse till stämma eller andra utskick. Vår gamla hemsida finns kvar och erbjuder öppen information (dvs medlemskap är inte ett krav). SBC har anlåtits för administrativa arbetsuppgifter omfattande bokföring, fakturabetalningar, hyresavisering, upprättande av årsredovisning, mm.

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. Styrelsen vill införa ett system med en huskoordinator i varje andelshus, som fungerar som länk mellan husets andelsägare och styrelsen beträffande husets inre underhåll.

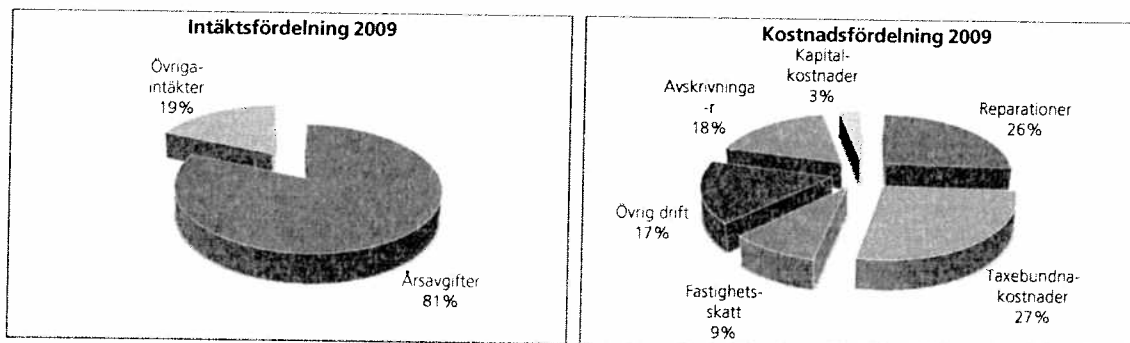
Händelser t.o.m. 2010-03-15:

- nytt golv lagt i hus 13,15 och 17.
- några ytterligare husgavlar har reparerats.
- 3 andelar sålda

Årsavgifter för 2009 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:-

Fördelning intäkter och kostnader:



G

Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter
Övriga intäkter

170 kr
39 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 55 kr
Taxebundna kostnader 58 kr
Fastighetsskatt 20 kr
Övrig drift 35 kr
Avskrivningar 38 kr
Kapitalkostnader 7 kr

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	170	144	80	101
Lån/kvm bostadsrättsyta	151	164	99	42
Elkostnad/kvm totalyta	38	39	18	23
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	9	6	6

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 362 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 520
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-2 447 773
summa fritt eget kapital	-2 471 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-2 471 293
----------------------------------	-------------------

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



RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 417 896	1 270 223
Övriga rörelseintäkter		325 009	475 939
		1 742 905	1 746 162
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-4 838	-314 235
Reparationer		-457 191	-353 709
Taxebundna kostnader		-481 066	-472 442
Övriga driftskostnader		-21 487	-53 065
Fastighetskatt		-165 432	-244 447
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-240 005	-283 656
Personalkostnader		-25 892	-17 437
Avskrivningar		-315 116	-272 237
		-1 711 027	-2 011 228
RÖRELSERESULTAT		31 878	-265 065
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 335	39 572
Räntekostnader		-58 667	-80 152
		-54 332	-40 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 455	-305 646
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 065	-10 816
		-1 065	-10 816
ÅRETS RESULTAT		-23 520	-316 462

9

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 27 043 058	27 205 494
Maskiner och inventarier	Not 4 40 502	58 943
	27 083 559	27 264 437
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 083 559	27 264 437
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	243 519	240 641
Förutbetalda kostnader	Not 5 19 157	5 579
	262 676	246 220
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	58 448	561 910
SBC klientmedel i SHB	1 914 566	1 175 163
	1 973 015	1 737 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 235 690	1 983 293
SUMMA TILLGÅNGAR	29 319 250	29 247 730

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 262 269	26 861 269
Fond för yttre underhåll	Not 7-8	117 350	117 350
		27 379 619	26 978 619
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 447 772	-2 131 311
Årets resultat		-23 520	-316 462
		-2 471 292	-2 447 772
SUMMA EGET KAPITAL		24 908 327	24 530 847
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 150 750	1 251 862
		1 150 750	1 251 862
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	101 111	101 111
Leverantörsskulder		70 067	57 979
Skatteskulder		26 243	22 403
Övriga kortfristiga skulder		5 600	0
Upplupna kostnader	Not 10	150 052	46 729
Förutbetalda avgifter och hyror		2 907 100	3 236 800
		3 260 173	3 465 022
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		29 319 250	29 247 730
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 545 733	11 545 733
Ansvarsförbindelser		inga	inga

gf

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,50%
Yttre anläggningar	20,0%	20,0%
Fasad	10,0%	10,0%
Fönster	10,0%	10,0%
Inventarier	20,0%	20,0%
Not 1	2009	2008
ÅRSavgifter OCH HYROR		
Årsavgifter	1 410 596	1 187 500
Hysesintäkter	7 300	82 723
	1 417 896	1 270 223
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	47 607
Fastighetsskötsel enl beställn	0	139 210
Gård	0	30 396
Förbrukningsmateriel	4 838	97 023
	4 838	314 235
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	12 713
Hyseslägenheter	49 878	0
Brf Lägenheter	28 298	0
Lokaler	13 618	0
Gemensamma utrymmen	1 125	24 275
VVS	0	1 575
Huskropp utvändigt	279 948	0
Fönster	3 250	616
Mark/gård/utemiljö	81 074	19 415
Skador/klotter/skadegörelse	0	36 866
Övrigt	0	258 251
	457 191	353 709
Taxebundna kostnader		
El	316 158	322 208
Vatten	82 227	76 789
Sophämtning/renhållning	82 681	73 445
	481 066	472 442

Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 816	17 047
Samfällighetsavgift	0	26 000
Kabel-TV	4 671	7 788
Bredband	0	2 230
	21 487	53 065
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 432	244 447
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	151 250
Revisionsarvode extern revisor	24 375	5 000
Föreningskostnader	2 400	0
Styrelseomkostnader	1 200	6 067
Stämma	0	4 909
Förvaltningsarvode	52 427	56 864
Arvode SBC övrigt	0	7 500
Förvaltningsarvodena övriga	2 829	0
Administration	12 784	29 011
Korttidsinventarier	0	16 755
Konsultarvode (Lotsen Mäklarhus AB)	140 000	0
Medlemsavgift SBC ek för	3 990	6 300
	240 005	283 656
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	25 892	17 437
	25 892	17 437
Avskrivningar		
Byggnad	88 366	58 911
Förbättringar	208 308	194 885
Inventarier	18 441	18 441
	315 116	272 237
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 711 027	2 011 228
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 743 846	17 467 144
Fusion	0	9 294 731
Omfört från pågående byggnation	0	646 196
Nyanskaffningar	134 238	335 775
Utgående anskaffningsvärde	27 878 084	27 743 846
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-538 352	-202 087
Fusion	0	-82 468
Årets avskrivningar enligt plan	-296 675	-253 796
Utgående avskrivning enligt plan	-835 026	-538 352

Planenligt restvärde vid årets slut	27 043 058	27 205 494		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	14 087 820	14 087 820		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	14 047 000	12 334 000		
Taxeringsvärde mark	34 123 000	20 990 000		
	48 170 000	33 324 000		
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande				
Bostäder	48 170 000	33 324 000		
	48 170 000	33 324 000		
Not 4	2009-12-31	2008-12-31		
MASKINER OCH INVENTARIER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	92 204	53 058		
Nyanskaffningar	0	39 146		
Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående anskaffningsvärde	92 204	92 204		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-33 261	-8 991		
Fusion	0	-5 830		
Årets avskrivningar enligt plan	-18 441	-18 440		
Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 702	-33 261		
Redovisat restvärde vid årets slut	40 502	58 942		
Not 5	2009-12-31	2008-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring	5 619	5 579		
Förvaltningsarvode 2010, kv 1	13 538	0		
	19 157	5 579		
Not 6				
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 262 269	401 000	0	26 861 269
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	117 350	0	0	117 350
Summa bundet eget kapital	27 379 619	401 000	0	26 978 619
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 447 772	0	-316 462	-2 131 311
Årets resultat	-23 520	-23 520	316 462	-316 462
Summa ansamlad förlust	-2 471 292	-23 520	0	-2 447 772
Summa eget kapital	24 908 327	377 480	0	24 530 847

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	117 350	0
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	117 350
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	117 350	117 350

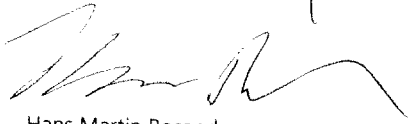
Not 8 Medlemmarnas reparationsfond	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	0	81 850
Fusion	0	35 500
Överföring till fond för yttre underhåll	0	-117 350
Vid årets slut	0	0

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
SPARBANKEN GRIPEN	5,160 %	425 000	458 333
SPARBANKEN GRIPEN	5,160 %	425 000	458 333
SPARBANKEN GRIPEN	2,100 %	401 861	436 307
Summa skulder till kreditinstitut		1 251 861	1 352 973

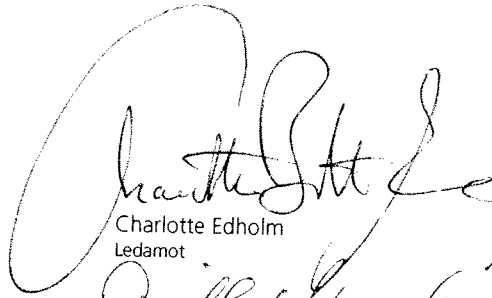
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-101 111	-101 111
	1 150 750	1 251 862

Not 10	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	47 868	31 729
Extern revisor	15 000	15 000
Storahults Trädgård	87 184	0
	150 052	46 729

TOREKOV den 8/4 2010



Hans Martin Rosander
Ordförande



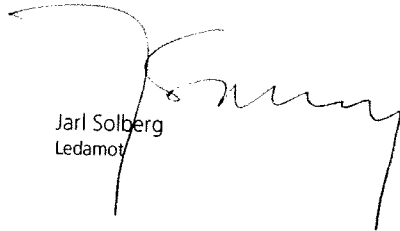
Charlotte Edholm
Ledamot



Anders Gösta Lennart Eriksson
Ledamot



Britta Christina Mantéus
Ledamot



Jarl Solberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2010



Göran Johansson
Extern revisor

Aukt 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 2009. 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.

2010-03-27



Göran Johansson
Auktoriserad revisor