

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, 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 bör anpassas utifrån föreningens 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 2019 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2018-10-04 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 Edholm	Ledamot
Bo Lennart Kronqvist	Ledamot
Erik Bertil Lennartsson	Ledamot
Lena Carina Sundgren	Ledamot

Gustaf Einar Perman	Suppleant
Anders Ploman	Suppleant
Hans Martin Rosander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Birger Göran Asklöf, Charlotte Edholm, Bo Lennart Kronqvist, Gustaf Einar Perman, Anders Ploman, Hans Martin Rosander och Lena Carina Sundgren.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson

Ordinarie Extern

KPMG AB

Valberedning

Bo Dettner

Sammanställande

Anne-Christine Hagberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-03. Extra stämma med anledning av byte stämmodag.

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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1980 och består av 26 småhus.

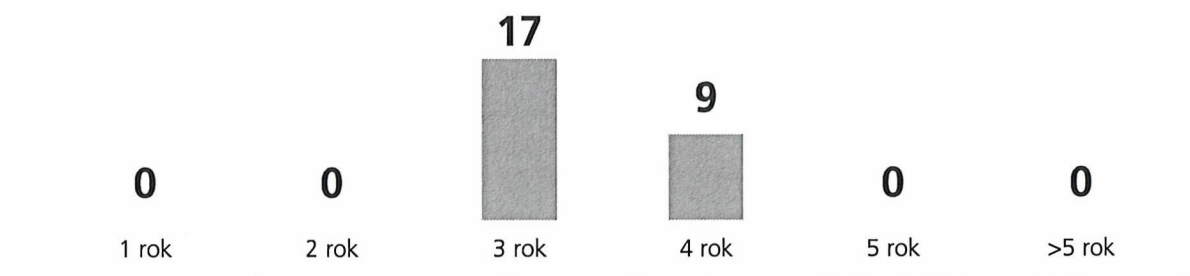
Fastigheternas värdeår är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Höjning av tre staket mellan innegårdar, Makrillvägen	2018	
Byte hängrännor förråd Sjötungevägen	2018	Klart
Hus nr 7-9 målade på Sjötungevägen	2018	Klart
Besiktning av skorstenar	2018	
Byte 8 fönster Sjötungevägen	2018	Klart
Skötsel av grönytor, häckar och buskar har skett enligt plan	2018	
Tvättning och målning av 13 hus på Makrillvägen.	2018	Fortsätter med resterande hus under 2019
Spolning av stenkistor på Makrillvägen	2018	Klart
Byte ytterdörrar Sjötungevägen	2017 - 2018	Klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renoverat rötskadad vägg förråd, hus 26	2019	
Justering hängrännor, Sjötungevägen	2019	
Byte tätningsskivor, sovrum, Sjötungevägen	2019	
Flytt brevlådor till mindre väderutsatta lägen på Sjötungevägen och Makrillvägen	2019	
Ny Förrådsdörr hus 20	2019	
Målning av 6 kvarvarande fastigheter på Sjötungevägen	2019	
Byte korroderade kodlås	2019	
Delvis nya staket	2019	och 2020
Nytt badrum och VB hus 4	2019	

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
Samarbetsavtal i byggtkniska frågor	Lars Tengvall

↑

MAS
RSU
lee

Föreningens ekonomi

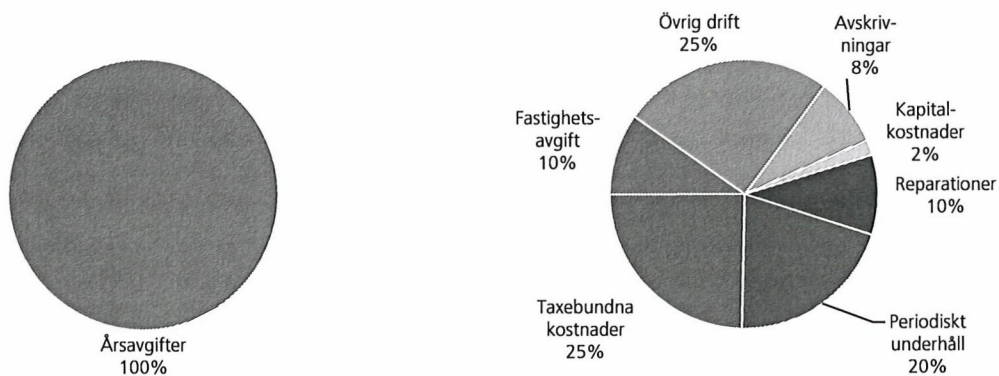
Styrelsen har sett över ekonomin och gjort en uppdaterad kassaflödesanalys, med hänsyn till löpande och årliga underhåll och amorteringar, över dom kommande åren. Styrelsen finner att föreningens ekonomi är god och har därför beslutat att inte höja avgiften för 2019.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 630 825	2 303 920
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 058 750	2 058 990
Finansiella intäkter	1 016	2 526
Minskning kortfristiga fordringar	1 980	308 200
Medlemsinsatser	0	45 000
Ökning av kortfristiga skulder	132 233	0
	2 193 978	2 414 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 859 311	2 595 845
Finansiella kostnader	37 487	37 524
Minskning av kortfristiga skulder	0	454 443
	1 896 798	3 087 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 928 005	1 630 825
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	297 180	-673 095

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

MAS
Ru 032
LSE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har beslutat om att under 2019 underhålla fastigheterna för 681,000:-

Avtal upprättat mellan föreningen entreprenör , BMB och Brf.

Samarbetsavtal i byggtekniska frågor upprättat mellan civ. ingenjör Lars Tengvall och Brf.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 246
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 255

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 210	1 210	1 136	1 114
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 775	1 775	1 775	0
Elkostnad/m ² totalyta	143	124	115	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	81	81	81	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	22	16	1
Soliditet (%)	82	83	82	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	-855	-3 625	-491
Nettoomsättning (tkr)	2 056	2 059	1 935	1 897

Ytavgifter 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	0	0	4 466 050
Fond för yttre underhåll	270 000	90 000	0	180 000
S:a bundet eget kapital	29 992 907	90 000	0	29 902 907
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 714 793	-90 000	-855 123	-6 769 670
Årets resultat	-7 308	-7 308	855 123	-855 123
S:a ansamlad förlust	-7 722 101	-97 308	0	-7 624 793
S:a eget kapital	22 270 806	-7 308	0	22 278 114

7
MAS
M. O. B.
L. O.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 308
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 624 793
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	-7 722 101

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

270 000
-7 452 101

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

7

MAS
M. O. B.
C. R.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 055 830	2 058 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 920	0
Summa rörelseintäkter		2 058 750	2 058 990
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 596 942	-2 333 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 828	-195 518
Personalkostnader	Not 6	-52 542	-66 391
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 276	-283 270
Summa rörelsekostnader		-2 029 586	-2 879 115
RÖRELSERESULTAT		29 163	-820 125
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 016	2 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 487	-37 524
Summa finansiella poster		-36 471	-34 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 308	-855 123
ÅRETS RESULTAT		-7 308	-855 123

7

MAS
Toby OSE
le A

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 063 701	25 233 977
Summa materiella anläggningstillgångar		25 063 701	25 233 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
25 063 701			
25 233 977			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 037 707	1 741 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	585
Summa kortfristiga fordringar		2 037 707	1 742 507
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2 037 708			
1 742 508			
SUMMA TILLGÅNGAR			
27 101 409			
26 976 484			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 722 907	29 722 907
Fond för yttre underhåll	Not 11	270 000	180 000
Summa bundet eget kapital		29 992 907	29 902 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 714 793	-6 769 670
Årets resultat		-7 308	-855 123
Summa fritt eget kapital		-7 722 101	-7 624 793
SUMMA EGET KAPITAL		22 270 806	22 278 114
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 000 000	0
Leverantörsskulder		120 263	87 249
Skatteskulder		17 630	14 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 692 710	1 596 709
Summa kortfristiga skulder		4 830 603	1 698 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 101 409	26 976 484

Noter

Belopp anges 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	2018	2017
Byggnader	134 år	134 år
Våtrum	10 år	10 år
Fasad	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 045 586	2 045 586
Överlåtelse/pantsättning	10 242	0
Överlåtelse	0	13 404
Öresutjämning	2	0
	2 055 830	2 058 990

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 146	0
Övriga intäkter	774	0
	2 920	0

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	26 179	0
Fastighetsskötsel beställning	55 300	87 773
Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 850	0
Fastighetsskötsel gård beställning	102 211	123 264
Sotning	0	13 405
Gemensamma utrymmen	0	9 113
Serviceavtal	24 545	0
Förbrukningsmateriel	12 221	13 068
Brandskydd	1 456	29 681
	236 762	276 304
Reparationer		
Fastighet förbättringar	83 889	11 356
Gemensamma utrymmen	3 950	0
Entré/trapphus	20 398	18 803
VVS	29 602	0
Elinstallationer	10 360	25 751
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 950	1 485
Tak	2 962	0
Fasad	0	45 740
Fönster	15 933	11 925
Balkonger/altaner	6 172	4 331
Mark/gård/utemiljö	21 910	0
Vattenskada	0	139 090
	199 126	258 481
Periodiskt underhåll		
Byggnad	90 000	0
Entré/trapphus	59 804	0
VVS	0	419 497
Huskropp utvändigt	0	517 353
Tak	102 423	0
Fasad	170 660	40 882
Mark/gård/utemiljö	0	61 275
	422 887	1 039 007
Taxebundna kostnader		
El	242 152	210 138
Vatten	137 336	137 336
Sophämtning/renhållning	129 590	115 368
	509 078	462 842
Övriga driftkostnader		
Försäkring	25 256	43 090
Samfällighetsavgift	0	52 000
Kabel-TV	720	2 351
	25 976	97 441
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	203 112	199 862
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 596 942	2 333 936

MAS
2018-08-02
2

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	130	130
	Hysesförluster	0	50
	Revisionsarvode extern revisor	22 375	22 000
	Föreningskostnader	26 082	11 143
	Styrelseomkostnader	45 417	21 221
	Förvaltningsarvode	81 038	78 100
	Administration	10 496	18 597
	Korttidsinventarier	12 683	2 372
	Konsultarvode	7 038	23 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 480
	Övriga driftskostnader	0	13 475
		209 828	195 518

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	44 800
	Kostnadsersättningar	14 228	8 747
	Sociala kostnader	5 314	12 844
		52 542	66 391

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	88 366	88 366
	Förbättringar	81 909	194 904
		170 276	283 270

Handwritten signature and initials:
MAS
L. P. M. B. E.
R

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 328 961	-3 045 691
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 276	-283 270
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 499 237	-3 328 961
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 063 701	25 233 977
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 087 820	14 087 820
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 216 000	17 828 000
	Taxeringsvärde mark	28 845 000	43 765 000
		53 061 000	61 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 061 000	61 593 000
		53 061 000	61 593 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkning vidarefakturering	97 422	108 999
	Kundfordringar 1	0	1 120
	Skattekonto	961	979
	Klientmedel hos SBC	1 928 004	1 630 824
	Fordringar	2 861	0
	Avräkning övrigt	8 459	0
		2 037 707	1 741 922

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Kabel-TV	0	585
		0	585

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	180 000	90 000
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	270 000	180 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	1 500 000
	Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	1 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	0
			0	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 546 400	11 546 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	32 800	32 800
	Sociala avgifter	10 306	9 800
	Ränta	4 653	4 688
	Avgifter och hyror	1 644 951	1 549 421
		1 692 710	1 596 709

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt periodiskt underhåll av fastigheterna.

MAS
L. Tol. CB
RE

Styrelsens underskrifter

TOREKOV den 11 / 4 2019


Karl Birger Göran Asklöf
Ledamot


Charlotte Edholm
Ledamot


Bo Lennart Kronqvist
Ledamot


Erik Bertil Lennartsson
Ledamot


Lena Carina Sundgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2019
KPMG AB


Jörgen Nilsson
~~Extern revisor~~
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torekov Solsidan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 16 april 2019

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor