

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.

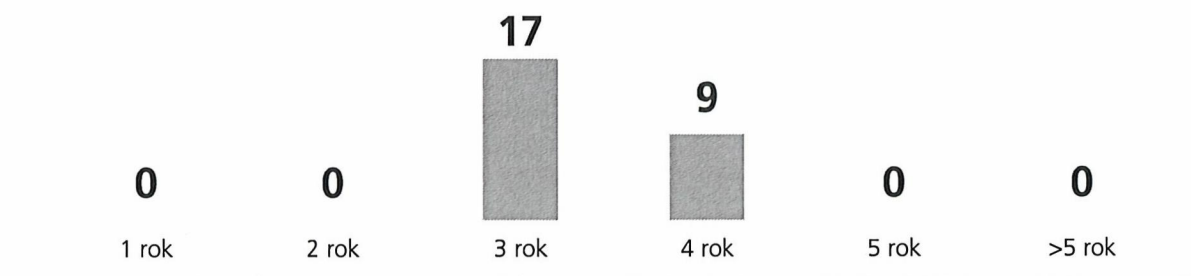
Fastigheternas värdeår är 1980.

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 tätningsslistor, 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 byggtekniska frågor | Lars Tengvall |

↑

MAS
RSU
lee

Föreningens ekonomi

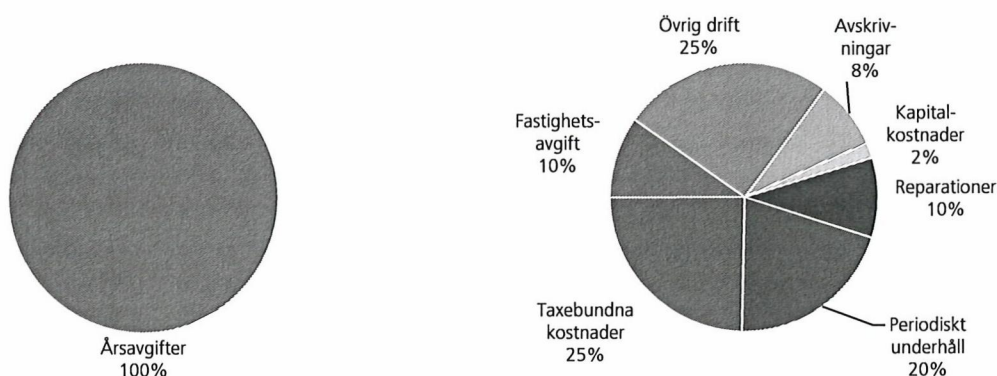
Styrelsen har sett över ekonomin och gjort en uppdaterad kassaflödesanalys, med hänsyn till löpande och årliga underhåll och amorteringar, över dom kommande åren. Styrelsen finner att föreningens ekonomi är god och har därför beslutat att inte höja avgiften för 2019.

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.

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 byggtkniska 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. B. B.
L. S.

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 | 270 000 |
| att i ny räkning överförs | -7 452 101 |

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

7

MAS
M. OB
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 |

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
DE

| 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 in blue ink.

| 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
Lu 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