

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SOLTORPET II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 1996-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klingsta Gårds samfällighetsförening. Föreningens andel är 20 %. Samfälligheten förvaltar väg.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Soltorpet II	1997	Danderyd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsföräkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är olja t o m oktober, därefter bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960-1961 och består av 4 flerbostadshus i 2 våningar. Fastighetens värdeår är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 112 kvadratmeter, varav 3 112 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 0 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 0 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
48	24	8			

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Läderarbeten	8	1 år med förlängning vid utebliven uppsägning

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	

Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Fönstermålning	2005	Utvändigt söderfönster i 3 hus

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - Styrelsen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 överlåtit.

Under året har 0 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Följer hyresnämndens regler

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare. *dm*

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Friberg	Ledamot
Jennie Malmberg Jutevik	Ledamot
Ulrika Nilsson	Ledamot
Mona Nyberg	Ledamot
Svante Strindberg	Ledamot
Christina Reichenberg	Suppleant
Erik Ribbhammar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Anders Friberg, Ulrika Nilsson, Svante Strindberg, Christina Reichenberg, Erik Ribbhammar.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Moberg Öhrlings Price Waterhouse Coopers Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Lilja och Marie-Louise Nyman.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2007.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen har under året avslutat arbetet med installation av bergvärme samt byte av radioatortermostater.


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Styrelsen har på uppdrag av stämman fortsatt utreda möjligheten till påbyggnad. Detta skulle innebära nya tak samt renoverade fasader på samtliga byggnader.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	745	706	700	659
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 670	6 794	6 844	6 896
Elkostnad/kvm totalyta	51	32	21	31
Värmekostnad/kvm totalyta	69	274	358	331
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	32	27	24


Arbetet med att förbättra föreningens ekonomi har fortgått under året. Installationen av bergvärme har varit ett led i detta arbete.

Styrelsen anlidade under föregående år en konsult i ärendet med att rätta upp faktureringen av värmeleveranser till Klingsta Sjukhem i Danderyds kommun. Detta arbete avslutades under 2007 och föreningen har slutfakturerat Danderyds Kommun. 

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
årets resultat	-24 201
ansamlad förlust före reservering	- 3 398 148
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 80 583
	- 3 502 931
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	- 3 502 931

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI -31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 427 912	2 345 871
Övriga rörelseintäkter		4 528	89 930
		<u>2 432 440</u>	<u>2 435 801</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-116 497	-122 399
Reparationer		-177 674	-67 940
Taxebundna kostnader		-523 127	-1 106 653
Övriga driftskostnader		-78 160	-55 826
Fastighetsskatt		-98 400	-123 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-172 205	-452 229
Personalkostnader		0	-6 865
Avskrivningar		-414 808	-414 808
		<u>-1 580 871</u>	<u>-2 349 720</u>
RÖRELSERESULTAT		851 568	86 081
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning värdepapper långa placeringar		0	2 320
Ränteintäkter		10 126	4 106
Räntekostnader		-861 664	-580 857
		<u>-851 538</u>	<u>-574 431</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30	-488 350
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 419	0
Skatt ändrad taxering		-21 812	0
		<u>-24 231</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		-24 201	-488 350

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	29 665 717	30 059 554
Pågående byggnation Not 4	3 039 305	260 298
Maskiner och inventarier Not 5	125 797	146 768
	<u>32 830 819</u>	<u>30 466 620</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 830 819	30 466 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE		
Lager	0	93 000
	<u>0</u>	<u>93 000</u>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	1 067 604	575 448
Förutbetalda kostnader Not 6	31 685	33 680
	<u>1 099 289</u>	<u>609 128</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 7		
Kortfristiga placeringar	452 320	452 320
	<u>452 320</u>	<u>452 320</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	156 200	704 873
SBC klientmedel i SHB	1 127 256	462 024
	<u>1 283 456</u>	<u>1 166 897</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 835 065	2 321 345
SUMMA TILLGÅNGAR	35 665 884	32 787 965 <i>per</i>

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 271 465	12 271 465
Upplåtelseavgifter		1 231 819	1 231 819
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 252 864	2 172 281
		15 756 148	15 675 565
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 478 731	-2 909 798
Årets resultat		-24 201	-488 350
		-3 502 931	-3 398 148
SUMMA EGET KAPITAL		12 253 217	12 277 418
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	2 623 232	0
Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 911 052	19 951 266
		22 534 284	19 951 266
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	0	10 602
Leverantörsskulder		149 492	19 425
Skatteskulder		247 855	231 947
Övriga kortfristiga skulder		66 893	54 384
Upplupna kostnader	Not 12	260 941	78 553
Förutbetalda avgifter och hyror		153 202	164 370
		878 383	559 281
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 665 884	32 787 965
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	22 722 000	20 810 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,0%	2,0%
Standardförbättringar	2,0%	2,0%
Stambyte	2,0%	2,0%
Kabel-TV	10,0%	10,0%
Markanläggning	2,0%	2,0%
Maskiner	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 189 640	2 075 419
Hysesintäkter	238 272	270 452
	2 427 912	2 345 871

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	0	5 382
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	12 244
Snöröjning	14 352	18 069
Städning entreprenad	33 324	27 227
Städning enligt beställning	1 425	0
Gård	60 602	47 539
Serviceavtal	0	1 805
Förbrukningsmateriel	6 794	10 133
	116 497	122 399

	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	0	2 559
Hyreslägenheter	16 625	30 625
Tvättstuga	28 925	0
Lås	28 346	1 699
Värmeanläggning	0	14 446
Ventilation	0	2 625
Elinstallationer	44 150	0
Kabel/satellit-TV	59 628	11 206
Centralantenn	0	4 780
	177 674	67 940

Taxebundna kostnader

El	159 652	98 404
Värme	214 647	851 170
Vatten	100 443	100 464
Sophämtning	39 328	59 392
Grovsopor	8 082	-2 777
Källsortering	975	0
	523 127	1 106 653

Övriga driftskostnader

Försäkring	30 866	24 299
Kabel-TV/Satellit-TV	41 371	31 527
Bredband	5 924	0
	78 160	55 826


Fastighetsskatt

98 400 **123 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Telekommunikation	2 640	8 847
Postbefordran	0	1 475
Befarade förluster	0	54 347
Övriga förluster	0	14 130
Revisionsarvode extern revisor	25 000	137 532
Föreningskostnader	1 523	0
Styrelsemöten	0	354
Styrelseomkostnader	4 975	3 570
Stämma	0	202
Förvaltningsarvode	96 907	92 984
Arvode SBC övrigt	4 188	69 000
Juridik	20 450	0
Administration	3 635	5 258
Korttidsinventarier	398	1 512
Konsultarvode	6 400	57 169
Medlemsavgift SBC ek för	5 850	5 850
Övriga driftskostnader	240	0
	172 205	452 229

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd. 

	2007	2006
Följande ersättningar har utgått		
Sociala kostnader	0	6 865
	<u>0</u>	<u>6 865</u>

Avskrivningar

Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	319 950	319 950
Markanläggning	11 640	11 640
Maskiner	20 972	20 972
	<u>414 808</u>	<u>414 808</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 1 580 871 2 349 720

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 691 987	31 691 987
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>31 691 987</u>	<u>31 691 987</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 632 433	-1 238 597
Årets avskrivningar enligt plan	-393 837	-393 836
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 026 270</u>	<u>-1 632 433</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 29 665 717 30 059 554

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	10 800 000
	<u>29 600 000</u>	<u>24 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	29 600 000	24 600 000
	<u>29 600 000</u>	<u>24 600 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Bergvärme	3 039 305	260 298
	<u>3 039 305</u>	<u>260 298</u>

	2007	2006
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	228 691	228 691
Utgående anskaffningsvärde	228 691	228 691
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-81 923	-60 951
Årets avskrivningar enligt plan	-20 972	-20 972
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-102 894	-81 923
Redovisat restvärde vid årets slut	125 797	146 768

	2007-12-31	2006-12-31
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	23 977	22 815
Årsavgift	0	5 850
Kabel-TV	9 308	6 615
Lokalhyra källare jan-april 2007	-1 600	-1 600
	31 685	33 680

		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	kurs	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Not 7				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Nordea Likviditetsinvest,	137,0286	452 320	473 766	452 320
3457,4229 andelar				
		452 320	473 766	452 320

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Not 8				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 271 465	0	0	12 271 465
Upplåtelseavgifter	1 231 819	0	0	1 231 819
Fond för yttre underhåll enligt not	2 252 864	80 583	0	2 172 281
Summa bundet eget kapital	15 756 148	80 583	0	15 675 565
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-3 478 731	-80 583	-488 350	-2 909 798
Årets resultat	-24 201	-24 201	488 350	-488 350
Summa fritt eget kapital	-3 502 931	-104 784	0	-3 398 148
Summa eget kapital	12 253 217	-24 201	0	12 277 418

	2007	2006
Not 9		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 172 281	2 091 698
Reservering enligt stadgar	80 583	80 583
Vid årets slut	2 252 864	2 172 281

	Räntesats	2007-12-31	2006-12-31
Not 10			
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	0,00 %	2 800 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	3,738 %	2 623 232	0
Efter balansdagen har föreningens byggnadskreditiv utökats med		0	0

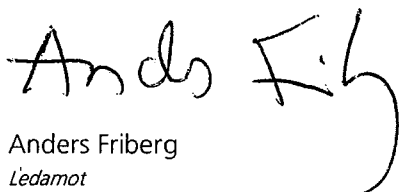
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
Not 11				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	
Nordea	2,60 %	2 000 000	2 000 000	2008-03-19
Nordea	0,00 %	0	2 000 000	Rörlig ränta
SBAB	5,14 %	2 639 388	2 690 204	Rörlig ränta
SBAB	0,00 %	0	2 650 000	2007-11-01
Nordea	3,80 %	3 046 664	3 046 664	2011-03-19
Nordea	4,09 %	4 875 000	4 875 000	Rörlig ränta
Nordea	4,24 %	2 700 000	2 700 000	Rörlig ränta
Nordea	4,24 %	4 650 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		19 911 052	19 961 868	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-10 602	
		19 911 052	19 951 266	

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
El	38 000	9 500
Extern revisor	20 000	20 000
Räntekostnader	51 290	36 053
Sophämtning	0	13 000
Elinstallationer	32 376	0
Bergvärme	119 275	0
	<hr/> 260 941	<hr/> 78 553

DANDERYD den 21/4 2008



Anders Friberg
Ledamot

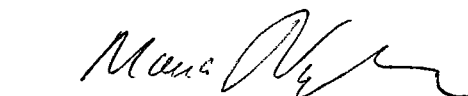
Jennie Malmborg Jutevik
Ledamot

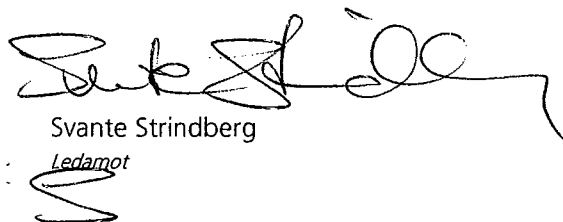




Ulrika Nilsson
Ledamot

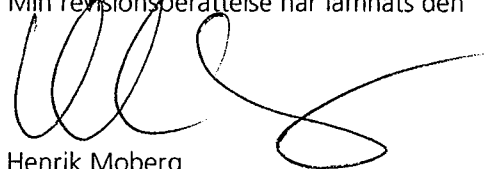
Mona Nyberg
Ledamot





Svante Strindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2008



Henrik Moberg
Extern revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Soltorpet II

Org nr 769601-6992

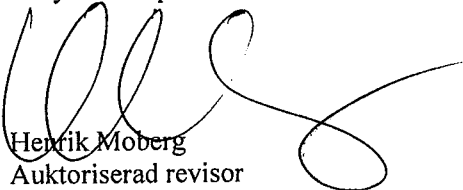
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Soltorpet II för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 de 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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 21 april 2008



Henrik Moberg
Auktoriserad revisor