

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soltorpet II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 2006-10-31 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 försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 4 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 112 kvadratmeter, varav 3 112 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Bastu
Gemensamhetslokal

Föreningens ekonomi

På grund av det fortsatt känsliga ränteläget bestämdes att sprida ränterisken genom att binda ytterligare en tredjedel av föreningen lån.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 112 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	822	812	745	745
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 103	1 159	1 066	1 066
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 577	7 672	7 751	7 751
Elkostnad/kvm totalyta	108	147	149	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	35	36	30
Kapitalkostnader/kvm totalyta	286	144	153	355

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-48 553
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-4 086 408
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 583
summa ansamlad förlust	-4 215 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	184 875
att i ny räkning överförs	-4 030 669

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 651 621	2 633 257
Övriga rörelseintäkter		4 237	26 400
		2 655 858	2 659 657
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-103 381	-159 144
Reparationer		-113 025	-136 929
Periodiskt underhåll		-184 875	-111 720
Taxebundna kostnader		-515 208	-634 566
Övriga driftskostnader		-65 174	-86 809
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-104 160	-102 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-241 065	-415 707
Avskrivningar		-504 490	-530 298
		-1 831 379	-2 177 333
RÖRELSERESULTAT		824 479	482 324
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 923	8 876
Räntekostnader		-890 956	-447 577
		-873 033	-438 701
ÅRETS RESULTAT		-48 553	43 623

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	30 953 118	31 430 134
Pågående byggnation	Not 4	5 762 452	2 381 010
Maskiner och inventarier	Not 5	54 916	82 390
		<u>36 770 486</u>	<u>33 893 534</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 770 486	33 893 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 028	0
Övriga fordringar		110 761	123 769
Förutbetalda kostnader	Not 6	33 820	33 655
		<u>146 609</u>	<u>157 424</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 338 441	1 137 700
SBC klientmedel i SHB		600 796	569 396
		<u>2 939 238</u>	<u>1 707 096</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 085 847	1 864 520
SUMMA TILLGÅNGAR		39 856 333	35 758 054

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 480 705	12 386 547
Upplåtelseavgifter		2 537 579	1 466 737
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 463 476	2 494 613
		<u>17 481 760</u>	<u>16 347 897</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 086 408	-4 161 169
Årets resultat		-48 553	43 623
		<u>-4 134 962</u>	<u>-4 117 545</u>
SUMMA EGET KAPITAL		13 346 799	12 230 352
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	22 635 936	22 770 000
		<u>22 635 936</u>	<u>22 770 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	79 220	0
Leverantörsskulder		233 362	37 982
Skatteskulder		206 320	206 063
Övriga kortfristiga skulder		2 971 766	3 377
Upplupna kostnader	Not 10	189 979	308 863
Förutbetalda avgifter och hyror		192 951	201 417
		<u>3 873 598</u>	<u>757 702</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		39 856 333	35 758 054
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	22 762 000	22 722 000
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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,0%	2,0%
Standardförbättringar	2,0%	2,0%
Värmeanläggning	3,33%	3,33%
Stambyte	Enligt plan	2,0%
Kabel-TV	10,0%	10,0%
Markanläggning	2,0%	2,0%
Maskiner	10,0%,20,0%	10,0%,20,0%
Inventarier	Helt avskriven	10,0%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 465 836	2 408 664
Hysesintäkter	185 785	224 593
	2 651 621	2 633 257

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	6 500
Fastighetsskötsel gård beställ	26 867	19 787
Snöröjning/sandning	13 163	23 776
Städning entreprenad	57 601	56 700
Städning enligt beställning	2 626	2 475
Myndighetstillsyn	0	23 750
Gård	2 667	0
Förbrukningsmateriel	458	26 156
	103 381	159 144

Not 2 fortsättning	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	57 035	0
Hyseslägenheter	1 863	10 133
Gemensamma utrymmen	0	21 068
Tvättstuga	23 608	0
Sophantering/återvinning	1 000	0
Vind	0	9 679
Lås	0	1 465
VVS	7 625	30 507
Värmeanläggning/undercentral	0	36 875
Elinstallationer	4 681	26 227
Fasad	10 250	0
Balkonger/altaner	2 431	0
Mark/gård/utemiljö	0	975
Skador/klotter/skadegörelse	4 532	0
	113 025	136 929
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	59 000
VVS	0	52 720
Fönster	184 875	0
	184 875	111 720
Taxebundna kostnader		
El	336 627	457 744
Vatten	110 152	109 987
Sophämtning/renhållning	68 429	64 510
Grovsopor	0	2 325
	515 208	634 566
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 367	35 462
Samfällighetsavgift	11 161	10 343
Kabel-TV	17 646	41 004
	65 174	86 809
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 160	102 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Representation	146	0
Tele och datakommunikation	8 998	9 382
Revisionsarvode extern revisor	25 500	25 000
Föreningskostnader	15 151	23 376
Styrelseomkostnader	4 277	5 584
Fritids och Trivselkostnader	0	2 507
Förvaltningsarvode	110 736	107 768
Förvaltningsarvoden övriga	5 000	20 153
Administration	15 590	11 652
Korttidsinventarier	1 295	0
Konsultarvode	48 113	204 025
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 260
	241 065	415 707

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 2 fortsättning	2011	2010
Avskrivningar		
Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	403 129	428 937
Markanläggning	11 640	11 640
Maskiner	27 474	27 474
	504 490	530 298
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 831 379	2 177 333
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 964 876	34 964 876
Utgående anskaffningsvärde	34 964 876	34 964 876
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 534 742	-3 031 918
Årets avskrivningar enligt plan	-477 016	-502 824
Utgående avskrivning enligt plan	-4 011 758	-3 534 742
Planenligt restvärde vid årets slut	30 953 118	31 430 134
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 207 455	4 207 455
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
	39 200 000	39 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
	39 200 000	39 200 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående byggnation	5 762 452	2 381 010
	5 762 452	2 381 010
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	261 204	261 204
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	261 204	261 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-178 814	-151 340
Årets avskrivningar enligt plan	-27 474	-27 474
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-206 288	-178 814
Redovisat restvärde vid årets slut	54 916	82 390

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	29 843	26 420
Tele och datakom	793	4 460
Klingsta Gård kvart. 1	3 184	2 775
	33 820	33 655

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 480 705	94 158	0	12 386 547
Upplåtelseavgifter	2 537 579	1 070 842	0	1 466 737
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 463 476	80 583	-111 720	2 494 613
Summa bundet eget kapital	17 481 760	1 245 583	-111 720	16 347 897
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 086 408	-80 583	155 343	-4 161 169
Årets resultat	-48 553	-48 553	-43 623	43 623
Summa ansamlad förlust	-4 134 962	-129 136	111 720	-4 117 545
Summa eget kapital	13 346 799	1 116 447	0	12 230 352

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 494 613	2 414 030
Reservering enligt stadgar	80 583	80 583
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 720	0
Vid årets slut	2 463 476	2 494 613

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Nordea	3,700 %	3 014 532	3 045 000	2015-07-15
Nordea	4,450 %	4 850 624	4 875 000	Rörligt
Nordea	3,540 %	4 650 000	4 650 000	Rörligt
Nordea	3,700 %	5 400 000	5 400 000	2015-07-15
Nordea	4,980 %	4 800 000	4 800 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		22 715 156	22 770 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-79 220	0	
		22 635 936	22 770 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 319 056 kronor. *h*

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	29 225	75 042
Sophämtning	13 058	13 718
Extern revisor	25 500	25 000
Ränta	122 196	93 832
Tele och datakom	0	11 925
Pågående byggnation	0	78 000
Elinstallationer	0	11 346
	<u>189 979</u>	<u>308 863</u>

DANDERYD den 17/4 2012



Jennie Malmberg Jutevik
Ledamot



Mona Nyberg
Ledamot



Christina Reichenberg
Ledamot

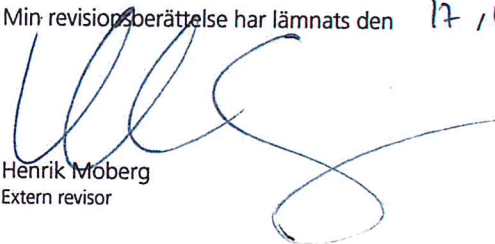


Svante Strindberg
Ledamot



Eva Svendsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2012



Henrik Moberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soltorpet II, org. nr 769601-6992

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Soltorpet II för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Soltorpet II för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Täby den 17 april 2012

Henrik Moberg

Auktoriserad revisor