

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Soltorpet II

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 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 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3112 kvadratmeter, varav 3112 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 5 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

### Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christina Reichenberg	Ledamot
Jennie Malmborg Jutevik	Ledamot
Mona Nyberg	Ledamot
Svante Strindberg	Ledamot
Jacob Mangsbo	Ledamot
Ulrika Nilsson	Suppleant
Erik Ribbhammar	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulrika Nilsson, Christina Reichenberg, Erik Ribbhammar, Svante Strindberg och Jacob Mangsbo.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Henrik Moberg	Ordinarie Extern	Öhrlings Price Waterhouse Coopers 
---------------	------------------	---

### Valberedning

Birgitta Sjöblom  
Åsa Stenman

### Stämmor

Ordinarie 2009-03-25

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har arbetat vidare med påbyggnadsfrågan. Inför kommande fasad- och takrenovering har ytor längs fasaderna röjts och taken har provisoriskt tätats. Därutöver har en källsorteringsyta skapats samt ett av de gamla grovsoprummet har öppnats som elåtervinningscentral. Fastigheten har även energideklarerats.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:

#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	704 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Övriga intäkter	27 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	63 kr
Taxebundna kostnader	203 kr
Fastighetsskatt	33 kr
Övrig drift	221 kr
Avskrivningar	170 kr
Kapitalkostnader	153 kr


Yt uppgifter enligt taxeringsbesked, 3112 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	745	745	745	706
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 751	7 751	7 670	6 794
Elkostnad/kvm totalyta	149	143	51	32
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	69	274
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	30	32	32

### 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.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset 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

-87 751

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-3 912 252

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-80 583

**summa fritt eget kapital**

---


**-4 080 586**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs**

---

**-4 080 586**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 445 737	2 442 162
Övriga rörelseintäkter		83 665	14 263
		<b>2 529 402</b>	<b>2 456 425</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-189 199	-123 077
Reparationer		-156 681	-44 147
Periodiskt underhåll		-39 763	-47 500
Taxebundna kostnader		-630 885	-606 649
Övriga driftskostnader		-89 848	-85 510
Fastighetsskatt		-101 760	-96 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-408 068	-220 312
Personalkostnader		-1 640	-592
Avskrivningar		-530 298	-523 795
		<b>-2 148 142</b>	<b>-1 747 583</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>381 260</b>	<b>708 842</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Försäljning värdepapper långa placeringar		0	23 129
Ränteintäkter		8 154	62 366
Räntekostnader		-475 022	-1 105 503
		<b>-466 868</b>	<b>-1 020 008</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-85 608</b>	<b>-311 166</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-2 143	-17 572
		<b>-2 143</b>	<b>-17 572</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-87 751</b>	<b>-328 738</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	31 932 958
Pågående byggnation	Not 4	684 575
Maskiner och inventarier	Not 5	109 864
		<b>32 727 397</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 727 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar		133 453
Förutbetalda kostnader	Not 6	64 828
Upplupna intäkter		3 200
		<b>201 481</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		1 025 631
SBC klientmedel i SHB		1 306 026
		<b>2 331 658</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 533 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 260 536</b>
		<b>35 286 623</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		12 271 465	12 271 465
Upplåtelseavgifter		1 231 819	1 231 819
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 414 030	2 333 447
		<b>15 917 314</b>	<b>15 836 731</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 992 835	-3 583 514
Årets resultat		-87 751	-328 738
		<b>-4 080 586</b>	<b>-3 912 252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 836 729</b>	<b>11 924 479</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	22 771 664	22 771 664
		<b>22 771 664</b>	<b>22 771 664</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		60 919	33 655
Skatteskulder		217 475	214 391
Övriga kortfristiga skulder		3 377	0
Upplupna kostnader	Not 10	155 173	235 617
Förutbetalda intäkter		0	1 600
Förutbetalda avgifter och hyror		215 200	105 216
		<b>652 144</b>	<b>590 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>35 260 536</b>	<b>35 286 623</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	22 722 000	22 722 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,0%	2,0%
Standardförbättringar	2,0%	2,0%
Värmeanläggning	3,33%	3,33%
Stambyte	2,0%	2,0%
Kabel-TV	10,0%	10,0%
Markanläggning	2,0%	2,0%
Maskiner	10,0%,20,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

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

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 189 640	2 189 640
Hysesintäkter	256 097	252 522
	<b>2 445 737</b>	<b>2 442 162</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård entrepr	35 288	25 309
Snöröjning/sandning	18 612	4 938
Städning entreprenad	46 347	34 716
Städning enligt beställning	0	2 561
Gård	78 735	0
Förbrukningsmateriel	10 217	55 553
	<b>189 199</b>	<b>123 077</b>

##### Reparationer

Fastighet förbättringar	5 313	0
Gemensamma utrymmen	2 278	0
Tvättstuga	4 055	9 048
Lås	1 963	1 250
Värmeanläggning/undercentral	14 942	0
Elinstallationer	54 534	24 444
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 546	8 405
Tak	59 154	0
Fönster	0	1 000
Garage/parkering	9 896	0
	<b>156 681</b>	<b>44 147</b>



<b>Forts.Not 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	30 250	0
Tvättstuga	0	47 500
Vind	9 513	0
	<b>39 763</b>	<b>47 500</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	463 897	444 302
Vatten	111 973	92 721
Sophämtning/renhållning	52 815	14 588
Grovsopor	2 200	55 038
	<b>630 885</b>	<b>606 649</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	34 115	32 480
Samfällighetsavgift	6 049	8 021
Kabel-TV	49 684	45 009
	<b>89 848</b>	<b>85 510</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 760</b>	<b>96 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	275
Tele och datakommunikation	10 136	7 861
Datakommunikation	0	708
Juridiska åtgärder	2 000	0
Övriga förluster	0	54 347
Revisionsarvode extern revisor	30 000	25 000
Föreningskostnader	6 887	8 746
Styrelsemöten	0	289
Styrelseomkostnader	1 767	677
Fritids och Trivselkostnader	693	0
Förvaltningsarvode	103 935	0
Förvaltningsarvode	0	99 280
Förvaltningsarvoden övriga	1 750	0
Administration	9 655	6 972
Konsultarvode	235 396	10 188
Medlemsavgift SBC ek för	5 850	5 850
Övriga driftskostnader	0	120
	<b>408 068</b>	<b>220 312</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	1 248	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	592
Sociala kostnader	392	0
	<b>1 640</b>	<b>592</b>

<b>Forts.Not 2</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	428 937	428 937
Markanläggning	11 640	11 640
Maskiner	27 474	20 972
	<b>530 298</b>	<b>523 795</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 148 142</b>	<b>1 747 583</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	34 964 876	31 691 987
Nyanskaffningar	0	3 272 889
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 964 876</b>	<b>34 964 876</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 529 094	-2 026 270
Årets avskrivningar enligt plan	-502 824	-502 824
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 031 918</b>	<b>-2 529 094</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 932 958</b>	<b>32 435 782</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 207 455	4 207 455
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
	<b>29 600 000</b>	<b>29 600 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
	<b>29 600 000</b>	<b>29 600 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående byggnation	684 575	127 025
	<b>684 575</b>	<b>127 025</b>
<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	228 691	228 691
Nyanskaffningar	32 513	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>261 204</b>	<b>228 691</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-123 866	-102 894
Årets avskrivningar enligt plan	-27 474	-20 972
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-151 340</b>	<b>-123 866</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>109 864</b>	<b>104 825</b>

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	26 655	25 230
SBC kvart 1	26 828	0
Kabel-TV	9 327	10 225
Klingsta Gård kvart.1	2 018	0
Vatten	0	2 001
	<b>64 828</b>	<b>37 456</b>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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 nedan	2 414 030	80 583	0	2 333 447
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 917 314</b>	<b>80 583</b>	<b>0</b>	<b>15 836 731</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 992 835	-80 583	-328 738	-3 583 514
Årets resultat	-87 751	-87 751	328 738	-328 738
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 080 586</b>	<b>-168 334</b>	<b>0</b>	<b>-3 912 252</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 836 729</b>	<b>-87 751</b>	<b>0</b>	<b>11 924 479</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>2 333 447</b>	<b>2 252 864</b>
Reservering enligt stadgar	80 583	80 583
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 414 030</b>	<b>2 333 447</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,460 %	3 046 664	3 046 664	2011-03-19
Nordea	1,460 %	4 875 000	4 875 000	Rörlig ränta
Nordea	1,460 %	4 650 000	4 650 000	Rörlig ränta
Nordea	1,460 %	5 400 000	5 400 000	Rörlig ränta
Nordea	1,460 %	4 800 000	4 800 000	2013-07-07
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 771 664</b>	<b>22 771 664</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>22 771 664</b>	<b>22 771 664</b>	

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
El	66 332	50 000
Extern revisor	25 000	20 000
Ränta	41 397	151 029
Sophämtning	9 782	14 588
Snöröjning	2 037	0
Konsultarvode	10 625	0
	<b>155 173</b>	<b>235 617</b>

DANDERYD den 23/3 2010



Jennie Malmberg Jutevik  
Ledamot



Jacob Mangsbo  
Ledamot



Mona Nyberg  
Ledamot

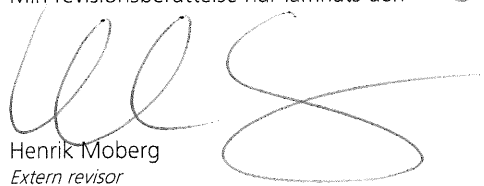


Christina Reichenberg  
Ledamot



Svante Strindberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2010



Henrik Moberg  
Extern revisor

## 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 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna 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 räkenskaphandlingarna. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 23 mars 2010

  
Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor