

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soltorpet II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 Länsföräkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 - 1961 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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
48	24	8	0	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar och verksamhet i källarutrymme:

Gemensamhetslokal

Bastu
Gemensamhetslokal

Lokalverksamhet	Yta	Löptid
Läderarbeten	8,00	1 år med förlängning vid utebliven uppsägning

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 80 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har 2 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Följer hyresnämndens regler


Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mona Nyberg
Jennie Malmberg Jutevik
Erik Ribbhammar
Ulrika Nilsson

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Henrik Moberg

Öhrlings Price Waterhouse Coopers Ordinarie Extern

vaiberedning

Ulla Lilja

Ulla Pira

Stämmor

Ordinarie 2008-04-29

Föreningens händelser under året

Föreningen har gått vidare med att utreda möjligheterna till påbyggnad, vilket skulle innebära nya tak samt renoverade fasader. Nytt golv har lagts i föreningens gemensamma tvättstuga och en utökning samt renovering av parkeringsplatser har gjorts. Föreningen har tecknat avtal med TeliaSonera om leverans av bredband (fiber) vilket ger möjlighet till bredbandstelefonti, utökat tv-utbud och bättre tv kvalitet (HD).

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	745	745	706	693
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 751	7 670	6 794	6 781
Elkostnad/kvm totalyta	143	51	32	21
Värmekostnad/kvm totalyta	0	69	274	358
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	32	32	27

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-328 738
ansamlad förlust	-3 502 931
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-80 583
	<hr/>
	-3 912 252

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

-3 912 252

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 442 162	2 427 912
Övriga rörelseintäkter		14 263	4 528
		2 456 425	2 432 440
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-123 077	-116 497
Reparationer		-44 147	-177 674
Periodiskt underhåll		-47 500	0
Taxebundna kostnader		-606 649	-523 127
Övriga driftskostnader		-85 510	-78 160
Fastighetsskatt		-96 000	-98 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-220 312	-172 205
Personalkostnader		-592	0
Avskrivningar		-523 795	-414 808
		-1 747 583	-1 580 871
RÖRELSERESULTAT		708 842	851 568
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Försäljning värdepapper långa placeringar		23 129	0
Ränteintäkter		62 366	10 126
Räntekostnader		-1 105 503	-861 664
		-1 020 008	-851 538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-311 166	30
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-17 572	-2 419
Skatt ändrad taxering		0	-21 812
		-17 572	-24 231
ÅRETS RESULTAT		-328 738	-24 201

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	32 435 782	29 665 717
Pågående byggnation	Not 4	127 025	3 039 305
Maskiner och inventarier	Not 5	104 825	125 797
		<u>32 667 632</u>	<u>32 830 819</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 667 632	32 830 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 639	0
Övriga fordringar		122 047	1 067 604
Förutbetalda kostnader	Not 6	37 456	31 685
Upplupna intäkter		3 483	0
		<u>166 625</u>	<u>1 099 289</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		0	452 320
		<u>0</u>	<u>452 320</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 597 304	156 200
SBC klientmedel i SHB		855 062	1 127 256
		<u>2 452 365</u>	<u>1 283 456</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 618 990	2 835 065
SUMMA TILLGÅNGAR		35 286 623	35 665 884

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	2 333 447	2 252 864
		<u>15 836 731</u>	<u>15 756 148</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 583 514	-3 478 731
Årets resultat		-328 738	-24 201
		<u>-3 912 252</u>	<u>-3 502 931</u>
SUMMA EGET KAPITAL		11 924 479	12 253 217
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	0	2 623 232
Skulder till kreditinstitut	Not 11	22 771 664	19 911 052
		<u>22 771 664</u>	<u>22 534 284</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 655	149 492
Skatteskulder		214 391	247 855
Övriga kortfristiga skulder		0	66 893
Upplupna kostnader	Not 12	235 617	260 941
Förutbetalda intäkter		1 600	0
Förutbetalda avgifter och hyror		105 216	153 202
		<u>590 479</u>	<u>878 383</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 286 623	35 665 884
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	22 722 000	22 722 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2008 2007

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-328 738	-24 201
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	523 795	414 808

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 058	390 608
---	----------------	----------------

Förändringar kortfristiga fordringar	932 664	-397 162
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-287 904	329 704

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	644 761	-67 458
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 818	323 150
---	----------------	----------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-360 609	-2 779 007
Lager	0	93 000
Kortfristiga placeringar	452 320	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten	91 711	-2 686 007
---	---------------	-------------------

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 11	237 380	2 572 416
----------------------	--------	---------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	237 380	2 572 416
--	----------------	------------------

Årets kassaflöde	1 168 909	209 559
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 283 456	1 166 897
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	2 452 365	1 283 456
------------------------------	-----------	-----------

	1 168 909	116 559
--	------------------	----------------

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,0%	2,0%
Standardförbättringar	2,0%	2,0%
Värmeanläggning	3,33%	
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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 189 640	2 189 640
Hysesintäkter	252 522	238 272
	<u>2 442 162</u>	<u>2 427 912</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entrepr	25 309	0
Snöröjning/sandning	4 938	14 352
Städning entreprenad	34 716	33 324
Städning enligt beställning	2 561	1 425
Gård	0	60 602
Förbrukningsmateriel	55 553	6 794
	<u>123 077</u>	<u>116 497</u>
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	16 625
Tvättstuga	9 048	28 925
Lås	1 250	28 346
Elinstallationer	24 444	44 150
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 405	0
Kabel/satellit-TV	0	59 628
Fönster	1 000	0
	<u>44 147</u>	<u>177 674</u>
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	47 500	0
	<u>47 500</u>	<u>0</u>

Taxebundna kostnader	2008	2007
El	444 302	159 652
Värme	0	214 647
Vatten	92 721	100 443
Sophämtning/renhållning	14 588	39 328
Grovsopor	55 038	8 082
Källsortering	0	975
	606 649	523 127
Övriga driftskostnader		
Försäkring	32 480	30 866
Samfällighetsavgift	8 021	0
Kabel-TV	45 009	41 371
Bredband	0	5 924
	85 510	78 160
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 000	98 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	275	0
Tele och datakommunikation	7 861	2 640
Datakommunikation	708	0
Övriga förluster	54 347	0
Revisionsarvode extern revisor	25 000	25 000
Föreningskostnader	8 746	1 523
Styrelsemöten	289	0
Styrelseomkostnader	677	4 975
Förvaltningsarvode	99 280	96 907
Arvode SBC övrigt	0	4 188
Juridik	0	20 450
Administration	6 972	3 635
Korttidsinventarier	0	398
Konsultarvode	10 188	6 400
Medlemsavgift SBC ek för	5 850	5 850
Övriga driftskostnader	120	240
	220 312	172 205
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	592	0
	592	0
Avskrivningar		
Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	428 937	319 950
Markanläggning	11 640	11 640
Maskiner	20 972	20 972
	523 795	414 808
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 747 583	1 580 871

	2008	2007
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 691 987	31 691 987
Nyanskaffningar	3 272 889	0
Utgående anskaffningsvärde	34 964 876	31 691 987
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 026 270	-1 632 433
Årets avskrivningar enligt plan	-502 824	-393 837
Utgående avskrivning enligt plan	-2 529 094	-2 026 270
Planenligt restvärde vid årets slut	32 435 782	29 665 717
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 207 455	4 207 455
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
	29 600 000	29 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
	29 600 000	29 600 000
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående byggnation	127 025	3 039 305
	127 025	3 039 305
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	-102 894	-81 923
Årets avskrivningar enligt plan	-20 972	-20 972
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-123 866	-102 895
Redovisat restvärde vid årets slut	104 825	125 796
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	25 230	23 977
Kabel-TV	10 225	9 308
Lokalhyra källare jan-april 2007	0	-1 600
	35 455	31 685

Not 7 KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
Nordea Likviditetsinvest	0	0	0	452 320
		0	0	452 320

**Not 8
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	12 271 465	0	0	12 271 465
Upplåtelseavgifter	1 231 819	0	0	1 231 819
Fond för yttre underhåll enligt not	2 333 447	80 583	0	2 252 864
Summa bundet eget kapital	15 836 731	80 583	0	15 756 148
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 583 514	-80 583	-24 201	-3 478 731
Årets resultat	-328 738	-328 738	24 201	-24 201
Summa fritt eget kapital	-3 912 252	409 321	0	-3 502 931
Summa eget kapital	11 924 479	-328 738	0	12 253 217

2008

2007

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

2 252 864

2 172 281

80 583

80 583

2 333 447

2 252 864

Not 10

CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit

Utnyttjat kreditbelopp

Efter balansdagen har föreningens byggnadskreditiv utökats med

Räntesats

2008-12-31

2007-12-31

0

2 800 000

0

2 623 232

0

0

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

SBAB

Nordea

Nordea

Nordbanken Hypotek

Nordea

Nordea

Nordea

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats

2008-12-31

Belopp

2008-12-31

Belopp

2007-12-31

Villkors-
ändringsdag

Rörlig ränta

2011-03-19

Rörlig ränta

Rörlig ränta

Rörlig ränta

Rörlig ränta

2013-07-07

4,26 %

5,22 %

4,26 %

4,23 %

5,22 %

5,46 %

5,46 %

0

3 046 664

4 875 000

0

4 650 000

5 400 000

4 800 000

2 639 388

3 046 664

4 875 000

2 700 000

4 650 000

0

0

0

22 771 664

17 911 052

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0

22 771 664

0

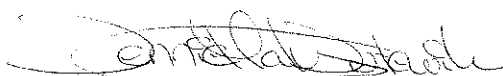
17 911 052

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
El	50 000	38 000
Extern revisor	20 000	20 000
Räntekostnader	151 029	51 290
Sophämtning	14 588	0
Elinstallationer	0	32 376
Bergvärme	0	119 275
	<hr/>	<hr/>
	235 617	260 941

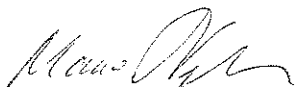
DANDERYD den 11 / 3 2009



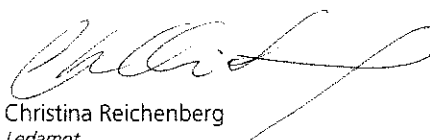
Jennie Malmberg Jutevik
Ledamot



Jacob Mangsbo
Ledamot



Mona Nyberg
Ledamot

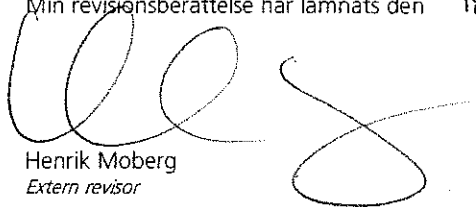


Christina Reichenberg
Ledamot




Svante Strindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2009



Henrik Moberg
Extern revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Soltorpet II

Org nr 769601-6992

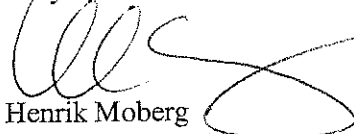
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Soltorpet II för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 den 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 18 mars 2009


Henrik Moberg
Auktoriserad revisor