

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-07-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Järla Sjö samfällighet. Föreningens andel är 5,13%. Samfälligheten förvaltar .

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

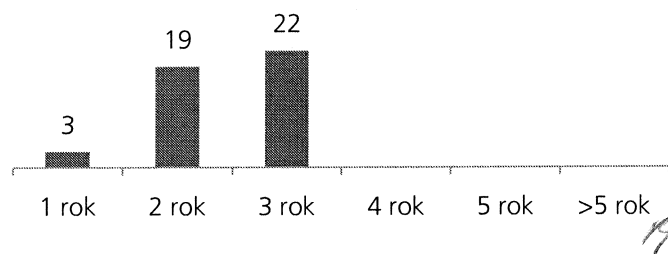
Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3178 kvadratmeter, varav 3178 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

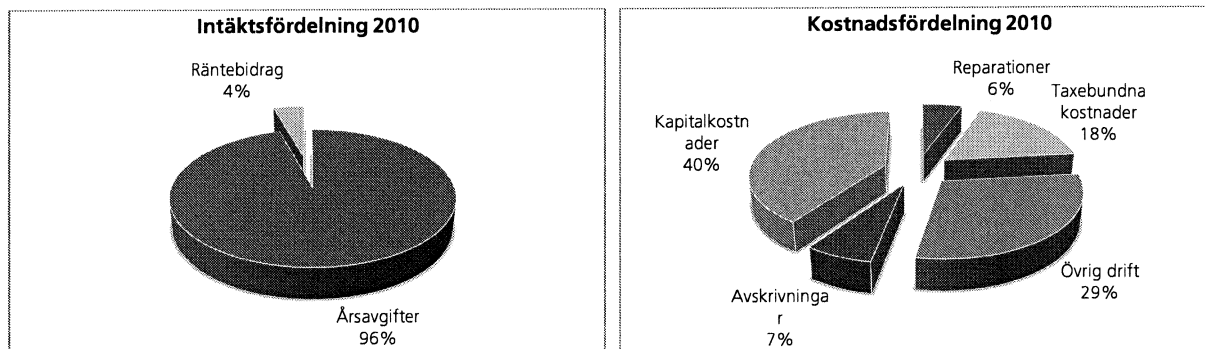
Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	700 kr
Räntebidrag	31 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	39 kr
Taxebundna kostnader	128 kr
Övrig drift	209 kr
Avskrivningar	48 kr
Kapitalkostnader	286 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3178 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 954	8 037	8 119	8 195
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	26	14
Värmekostnad/kvm totalyta	67	69	54	36
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	33	23	30

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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.

Handwritten signature

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 607
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	524 901
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 900
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	403 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	91 576
att i ny räkning överförs	495 184

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

M

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 224 532	2 224 548
Övriga rörelseintäkter		320	2 828
		2 224 852	2 227 376
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-195 256	-145 834
Reparationer		-31 738	-29 606
Periodiskt underhåll		-91 576	0
Taxebundna kostnader		-406 706	-418 325
Övriga driftskostnader		-306 482	-248 301
Fastighetsskatt		0	5 183
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-136 581	-113 415
Personalkostnader		-26 962	-25 043
Avskrivningar		-153 531	-186 166
		-1 348 832	-1 161 506
RÖRELSERESULTAT		876 020	1 065 870
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 776	1 500
Räntekostnader		-908 952	-834 480
Räntebidrag		99 763	71 161
		-807 413	-761 819
ÅRETS RESULTAT		68 607	304 051

M

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	83 031 949	83 185 480
	83 031 949	83 185 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 031 949	83 185 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	800
Övriga fordringar	507	505
Förutbetalda kostnader	24 960	48 919
Upplupna räntebidrag	3 148	216 000
	28 615	266 224
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 093	2 093
SBC klientmedel i SHB	1 085 879	884 537
	1 087 972	886 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 116 587	1 152 854
SUMMA TILLGÅNGAR	84 148 536	84 338 334

M

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	668 024	569 700
		57 938 024	57 839 700
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		426 577	220 851
Årets resultat		68 607	304 051
		495 185	524 901
SUMMA EGET KAPITAL		58 433 209	58 364 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	25 013 341	25 276 672
		25 013 341	25 276 672
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	263 332	263 332
Leverantörsskulder		69 766	33 615
Övriga kortfristiga skulder		0	51 554
Upplupna kostnader	Not 8	197 505	185 914
Förutbetalda avgifter och hyror		171 383	162 646
		701 986	697 061
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		84 148 536	84 338 334
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	26 330 000	26 330 000
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.

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. Styrelsen har beslutat att tillämpa en progressiv avskrivningsplan på 100 år för byggnaden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,243	0,237

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 224 532	2 224 548
	2 224 532	2 224 548

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	52 833	49 681
Fastighetsskötsel enl beställn	3 074	0
Fastighetsskötsel gård beställ	1 663	0
Snöröjning/sandning	27 647	0
Städning entreprenad	42 336	47 835
Städning enligt beställning	6 363	5 375
Mattvätt/Hyrmattor	11 348	5 436
Hissbesiktning	5 416	0
Bevakning	5 535	0
Gemensamma utrymmen	4 871	0
Gård	389	7 403
Serviceavtal	21 637	17 056
Förbrukningsmateriel	12 144	13 049
	195 256	145 834

Reparationer

Hyreslägenheter	2 963	0
Lås	5 286	6 280
VVS	0	6 753
Ventilation	1 312	0
Elinstallationer	2 388	4 312
Hiss	16 396	12 261
Mark/gård/utemiljö	3 393	0
	31 738	29 606

Periodiskt underhåll

Installationer	91 576	0
	91 576	0

Taxebundna kostnader		
El	52 076	52 377
Värme	211 679	220 849
Vatten	105 937	103 885
Sophämtning/renhållning	37 014	41 214
	406 706	418 325
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 709	20 163
Samfällighetsavgift	218 876	176 578
Kabel-TV	43 953	51 560
Bredband	20 944	0
	306 482	248 301
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	-5 183
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	1 500
Tele och datakommunikation	2 077	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	13 000
Föreningskostnader	1 389	2 342
Fritids och Trivselkostnader	229	0
Förvaltningsarvode	72 216	68 703
Förvaltningsarvoden övriga	4 778	2 245
Administration	3 352	7 007
Korttidsinventarier	0	12 908
Konsultarvode	32 500	0
Föreningsavgifter	0	1 000
Medlemsavgift SBC ek för	5 040	4 710
	136 581	113 415
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	21 200	19 998
Sociala kostnader	5 762	5 045
	26 962	25 043
Avskrivningar		
Byggnad	153 531	186 166
	153 531	186 166
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 348 832	1 161 506
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	83 600 000	83 600 000
Utgående anskaffningsvärde	83 600 000	83 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-414 520	-228 354
Årets avskrivningar enligt plan	-153 531	-186 166
Utgående avskrivning enligt plan	-568 051	-414 520

Planenligt restvärde vid årets slut	83 031 949	83 185 480
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	10 200 000
	47 000 000	52 200 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	47 000 000	52 200 000
	47 000 000	52 200 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring	17 700	16 803
Kabel-TV	7 260	10 258
Serviceavtal	0	4 327
Förvaltningsarvode	0	17 531
	24 960	48 919

M

**Not 5
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	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	668 024	98 324	0	569 700
Summa bundet eget kapital	57 938 024	98 324	0	57 839 700
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	426 577	-98 324	304 051	220 851
Årets resultat	68 607	68 607	-304 051	304 051
Summa fritt eget kapital	495 185	-29 717	0	524 901
Summa eget kapital	58 433 209	68 607	0	58 364 601

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	569 700	379 800
Reservering enligt stadgar	189 900	189 900
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 576	0
Vid årets slut	668 024	569 700

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	4,280 %	8 424 896	8 512 672	2011-09-21
Nordea Hypotek AB	2,377 %	8 424 896	8 512 672	Rörligt
Nordea Hypotek AB	4,800 %	8 426 881	8 514 660	2014-04-16
Summa skulder till kreditinstitut		25 276 673	25 540 004	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-263 332	-263 332	
		25 013 341	25 276 672	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 961 000 Kr.

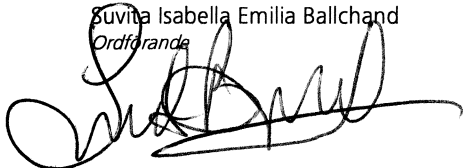
A

Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	8 928	8 526
Värme	31 529	25 460
Vatten	17 865	9 448
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	122 183	125 480
	197 505	185 914

NACKA den 27 / 4 - 2011

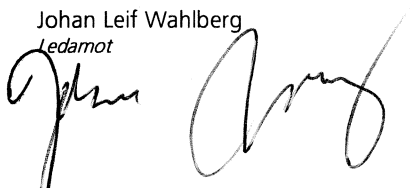
Suvita Isabella Emilia Ballchand
Ordförande



Ann-Lis Knutsdotter
Sekreterare



Johan Leif Wahlberg
Ledamot



JOHAN KRUSE
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 - 2011

Vår KPMG AB



Per Engzell
~~Extern revisor~~

Auktoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solventilen

Org nr 769609-8065

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Solventilen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

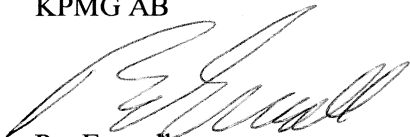
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2011

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Motion ang. förråden Järta Gårdsväg 13

Mitt förslag är att behålla/göra ett av förråden på Järta Gårdsväg 13 till gemensamt förråd för barnvagnar, skidor och dylikt. Motiveringen för detta förslag är följande:

Cykelförrådet i nr 9 är idag överfullt. Vi får inte in våra barnvagnar där som det är nu. Om det blir fler barnfamiljer i föreningen kommer det att vara många som inte får plats med sin vagnar eller barncyklar och pulkor. Att dessa gemensamma utrymmen fungerar bra för alla är ju en trivselfaktor för hela föreningen.

Det känns rimligt att det även i anslutning till detta huset finns i alla fall ett utrymme för barnvagnar och liknande. Jag är övertygad, precis som dåvarande styrelsen när dessa förråd upptäcktes och beslutades att användas för barnvagnar och dyl, att dessa utrymmen ursprungligen av byggherren var tänkta att användas gemensamt av de boende i huset.

Och de som har flyttat in när förråden redan varit i bruk som barnvagnsförråd får man väl anta har räknat med att dessa faktiskt skulle förbli barnvagnsförråd. Även om de inte omnämns i kontraktet så stod det stora skyltar på dörrarna.

Det handlar återigen om trivseln i hela föreningen och att folk ska vilja bo här, även om de har barn. Det är inte minst viktigt för oss vid en eventuell försäljning.

I dagsläget bor bara två barnfamiljer i nr 13. Men det är väl inte otroligt att detta kan förändras snabbt. När vi flyttade in bodde det som exempel fyra barnfamiljer i huset. Och då känns det ännu mer vettigt att det finns något utrymme i huset för barnvagnar och dylikt. Något som ju då avlastar det knökfulla cykelförrådet."

Johan Larsson

Motionssvar: Förrådsutrymmen i port 13

Styrelsen yrkar att motionen från Johan Larsson gällande förrådsutrymmen i port 13 avslås. Styrelsen yrkar på att bifalla styrelsens förslag om avslag.

Bakgrund till styrelsens yrkande:

- I föreningens stadgar framgår att bostadsrättsinnehavare endast övertagit rätten till att förvalta sin borätt.
- I föreningens stadgar framgår att alla gemensamma ytor och frågor i övrigt har styrelsen framröstats till att sköta av stämman. Har man invändningar mot ett beslut är bostadsrättsinnehavaren välkommen att skicka in en motion till stämman för en omröstning och majoritetsbeslut. Motionen ska ha inkommit styrelsen senast 1 mars, 2011.
- I både upplåtelseavtal samt boinfo informeras att den boende endast har ett gemensamt utrymme att tillgå, dvs. cykelförrådet. Förrådsutrymmen i port 13 är inte omnämnda.
- Tyvärr är det så att våra hus inte är utrustade med externa förråd, vilket man bör varit medveten om innan lägenheten köptes. För att alla på ett effektivt sätt ska kunna utnyttja cykelförrådet har styrelsen dels gjort förbättringar i förrådet men också haft kontinuerliga vårstädningar för bl.a. gallring av cyklar som inte används och bara står i förrådet.
- Styrelsen ser ingen skillnad på bördan gällande barnvagnsförvaring mm. mellan boende i port 9, 11, eller 13.
- Styrelsen anser att beslutet ur ett ekonomiskt perspektiv gynnar föreningens medlemmar.
- Sammanfattningsvis anser styrelsen att den gemensamma nyttan överväger egenintresset.
- Styrelsen har valt att efterlikna samfällighetens rutin gällande uthyrning av förråd, men begränsat det till endast Brf Solventilens medlemmar.
- Styrelsen har genom lottning från inkomna intresseanmälan dragit ut två lägenhetsinnehavare som önskar hyra förråd. Resterande intressenter har genom lottning hamnat på en väntelista. Lottningen skedde i samband med styrelsemötet.

Propositionen läggs till årsmötets handlingar.
/ Styrelsen Brf Solventilen