

Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Brf Solventilen

Dag: Måndagen den 25 maj 2009 kl 19.00

Plats: Matsal Nacka Gymnasium , vägbeskrivning anslås i portarna dagarna innan stämman

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om ordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatsdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Beslut om nya stadgar
18. Avslutande

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

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 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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka Sicklaön 145:11	2006	Nacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3178 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning: SBC
Teknisk förvaltning: Klara Förvaltning AB

Övriga avtal

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

LP
KE MP
80

Styrelsen

Styrelsens sammansättning fram till föreningsstämma 2008-04-24:

Suvita Ballchand	Ordförande
Caroline Persson	Sekreterare
Hans Bergström	Ledamot
Hanna Boberg	Ledamot
Angela Friman	Ledamot
Catriona Maclean	Suppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Catriona Maclean	Ledamot
Lisa Knutsdotter	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot
Suvita Ballchand	Ledamot
Lena Persson	Ledamot
Johan Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Catriona Maclean
Suvita Ballchand
Johan Larsson

Revisorer

Per Engzell, KPMG, Ordinarie Extern

Stämmor

Ordinarie 2008-04-24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Lån i Nordea löpte ut 080917. Styrelsen har därefter bevakat ränteläget och lät lånet ligga kvar rörligt under resterande del av året.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats 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.

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	700	700	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 119	8 195	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	26	14	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	54	36	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	30	0	0

LP
MR
82

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

112 651

balanserad vinst

488 000

reservering till fond för yttre underhåll

-189 900

410 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

410 751

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

A

LP ~~SA~~ SB
SK MP

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 223 031	2 224 620
Övriga rörelseintäkter		0	898
		<u>2 223 031</u>	<u>2 225 518</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-162 972	-57 267
Reparationer		-11 027	0
Taxebundna kostnader		-364 644	-293 619
Övriga driftskostnader		-266 073	-267 258
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-106 689	-125 618
Personalkostnader		-26 111	0
Avskrivningar		-138 173	-90 181
		<u>-1 075 689</u>	<u>-833 943</u>
RÖRELSERESULTAT		1 147 342	1 391 575
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 129	18 511
Räntekostnader		-1 192 955	-1 072 949
Räntebidrag		151 136	212 173
		<u>-1 034 690</u>	<u>-842 265</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		112 651	549 311
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-5 183
		<u>0</u>	<u>-5 183</u>
ÅRETS RESULTAT		112 651	544 128

SB
LP SA
ME MV

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	83 371 646	83 509 819
	83 371 646	83 509 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 371 646	83 509 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-32 957
Skattefordringar	31 810	0
Övriga fordringar	37 711	0
Förutbetalda kostnader Not 4	46 134	88 361
Upplupna räntebidrag	107 055	0
	222 710	55 404
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	5 184	697 574
SBC klientmedel i SHB	592 216	73 964
Avräkningskonto förvaltare	0	43 564
	597 400	815 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	820 109	870 506
SUMMA TILLGÅNGAR	84 191 755	84 380 325

SB
LP
KE MP

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	379 800	189 900
		57 649 800	57 459 900
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		298 100	0
Ansamlad förlust		0	-56 128
Årets resultat		112 651	544 128
		410 751	488 000
SUMMA EGET KAPITAL		58 060 551	57 947 900
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	25 561 949	26 044 723
		25 561 949	26 044 723
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	241 387	0
Leverantörsskulder		47 228	185 571
Skatteskulder		5 183	40 183
Övriga kortfristiga skulder		0	3 500
Upplupna kostnader	Not 8	186 386	158 449
Förutbetalda avgifter och hyror		89 072	0
		569 256	387 703
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		84 191 755	84 380 325

LP ~~AA~~ SB
KE MP

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,1	0,1

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 223 031	2 224 620
	2 223 031	2 224 620

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	43 872	0
Fastighetsskötsel enl beställn	16 338	0
Snöröjning/sandning	6 313	14 938
Städning entreprenad	35 375	33 550
Mattvätt/Hyrmattor	15 853	0
Hissbesiktning	2 700	0
Myndighetstillsyn	16 238	0
Bevakning	5 025	8 779
Serviceavtal	3 375	0
Hiss	13 727	0
Förbrukningsmateriel	4 156	0
	162 972	57 267

Reparationer		
Brf Lägenheter	3 763	0
VVS	1 859	0
Hiss	5 405	0
	11 027	0

Taxebundna kostnader		
El	82 274	44 725
Värme	170 286	114 281
Vatten	71 986	94 985
Sophämtning/renhållning	40 098	39 628
	364 644	293 619

CP SA SD
KE MP

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 078	18 096
Samfällighetsavgift	218 775	212 262
Kabel-TV	28 220	36 900
	<u>266 073</u>	<u>267 258</u>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förvaltning	0	2 188
Revisionsarvode extern revisor	22 500	16 250
Föreningskostnader	3 581	0
Styrelseomkostnader	5 000	0
Förvaltningsarvode	3 750	0
Förvaltningsarvode	64 848	0
Administration	5 772	1 675
Korttidsinventarier	1 238	0
Övriga förvaltningskostnader	0	85 000
Övriga driftskostnader	0	20 505
	<u>106 689</u>	<u>125 618</u>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	19 998	0
Sociala kostnader	6 113	0
	<u>26 111</u>	<u>0</u>

Avskrivningar

Byggnad	138 173	90 181
	<u>138 173</u>	<u>90 181</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 075 689 **833 943**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	83 600 000	0
Nyanskaffningar	0	83 600 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>83 600 000</u>	<u>83 600 000</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-90 181	0
Årets avskrivningar enligt plan	-138 173	-90 181
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-228 354</u>	<u>-90 181</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **20 300 000** **20 300 000**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
	<u>52 200 000</u>	<u>52 200 000</u>

LP AA SB
AE MP

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

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

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	15 740	14 660
Larmavtal	5 280	5 025
Kabel-TV	10 258	9 687
Räntor 2008	0	8 648
Övrigt	10 528	5 361
Räntebidrag	0	44 980
Serviceavtal	4 328	0
	46 134	88 361

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	379 800	189 900	0	189 900
Summa bundet eget kapital	57 649 800	189 900	0	57 459 900
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	298 100	0	298 100	0
Ansamlad förlust	0	0	56 128	-56 128
Årets resultat	112 651	112 651	-544 128	544 128
Summa fritt eget kapital	410 751	112 651	-189 900	488 000
Summa eget kapital	58 060 551	302 551	-189 900	57 947 900

2008

2007

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	189 900	0
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	189 900	189 900
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	379 800	189 900

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordbanken Hypotek	4,280 %	8 600 448	8 688 224	Rörligt
Nordbanken Hypotek	3,100 %	8 600 448	8 688 224	Rörligt
Nordbanken Hypotek	3,100 %	8 602 441	8 668 276	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		25 803 337	26 044 724	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-241 387	0	
		25 561 950	26 044 724	


UP M SB
KE MD

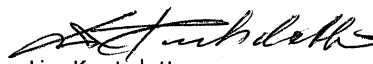
Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Städning entreprenad	3 033	0
El	3 000	0
Värme	21 875	22 056
Vatten	8 000	0
Extern revisor	20 000	16 250
Räntekostnader	129 119	30 985
Avgifter	0	36 982
Riksbyggen	0	24 045
Förvaltning	0	21 250
Övrigt	0	6 881
Hyr mattor	1 359	0
	186 386	158 449

NACKA den 2014 2009


Suvita Ballchand
Ledamot


Lisa Knutsdotter
Ledamot


Catriona Maclean
Ledamot


Lena Persson
Ledamot


Magnus Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 15 2009


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 2008. 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 5 maj 2009

KPMG AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____