

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solventilen

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 2003-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Järla Sjö Samfällighet. Föreningens andel är 5,13%. Samfälligheten förvaltar vägar, vatten, avlopp, belysning, grönområden, bad, garage, parkering, återvinning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA SICKLAÖN 145:11	2005-04-25	NACKA

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

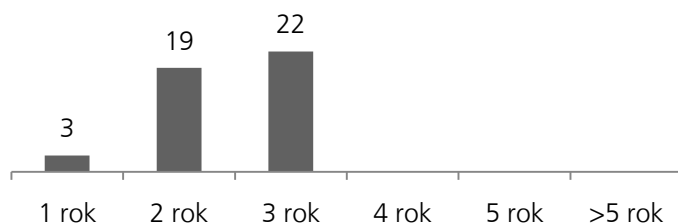
Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 178 kvadratmeter, varav 3 178 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
2 förråd	Hys ut till boende

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2012
Stampsplning	2012
Yttertak	2016

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Owinit
Värme	Fortum
Elnät	Nacka Energi
Elförbrukning	Mälar Energi
Sophämtning	Nacka kommun
Serviceavtal hissar	Otis
Besiktningavtal hissar	Inspecta
Fastighetskötsel	Renab/Klara
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning/entrémattor	Rentix Städ
Vatten	Nacka kommun via Riksbyggen
Snöskötsel	Riksbyggen
Bank	Nordea
Porttelefon	Telia
Fastighetsjour	Securitas Jourmontör
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Unni Mannerheim	Ordförande	Avgick 2011-09-03 på grund av flytt
Magnus Alexander Helin	Ordförande	
Ann-Lis Knutsdotter	Sekreterare	Avgår vid stämman på egen begäran
Johan Mikael Kruse	Fastighetsansvarig	
Karl Pontus William Winblad	Suppleant	
Per Stefan Jennersjö	Suppleant	
Gunnar Edvin Boström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ann-Lis Knutsdotter, Magnus Alexander Helin, Johan Mikael Kruse, Gunnar Edvin Boström, Per Stefan Jennersjö och Karl Pontus William Winblad.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under hösten 2011 drabbades 2 boenden av elproblem vilket drabbade föreningen med en felsöknings- och analyskostnad om 16270 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen ingår 2012-01-01 nytt samarbete med fastighetsförvaltningsbolaget Jidek.

Föreningen får 2012-01-01 nytt fjärrvärmeavtal med Fortum vid namn Aktiv. Den förväntade kostnaden från Fortums kalkyl ligger 2012 på 293 663 kr.

Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras under 2012, planlagt till våren.

Nya myndighetskrav säger att föreningens hissar måste förses med sk RBI-utrustning för mätning av slitage på hissbandet. Installation måste ske innan nästa besiktning, senast mars månad.

I syfte att förlänga livslängden på fastighetens avloppsstam planerar föreningen genomföra en stamspolning under hösten.

Föreningens ekonomi

Året med stor kostnadsfokus. De flesta avtal sågs över och de som ej hanns med fortsätter styrelsen med 2012. Ett exempel är elavtalet som ändrades från och med november, där vi tecknade ett fast avtal på 3 år med Mälarenergi.

Mycket snö under vintern 2010/2011 genererade höga snöröjningskostnader i början av 2011.

Ny räntestrategi att etablera under 2012/2013 då våra tre lån nu är bundna fram till 2013-02-20, 2013-09-18 respektive 2014-04-16.

Fortum sade upp Birkaavtalet 2011-06-30, vilket innebar att föreningen tvingades köpa loss undercentralen (10-årigt lån på 520 tkr = 13 tkr/månad) och mycket högre löpande fjärrvärmekostnad (Fjärrvärmepris A Normalpris Stockholm från 1/7 till 31/12 2011).

Löpande fasta ränteplaceringar med 3 månaders löptid på bankkapital hos Nordea (500 tkr).

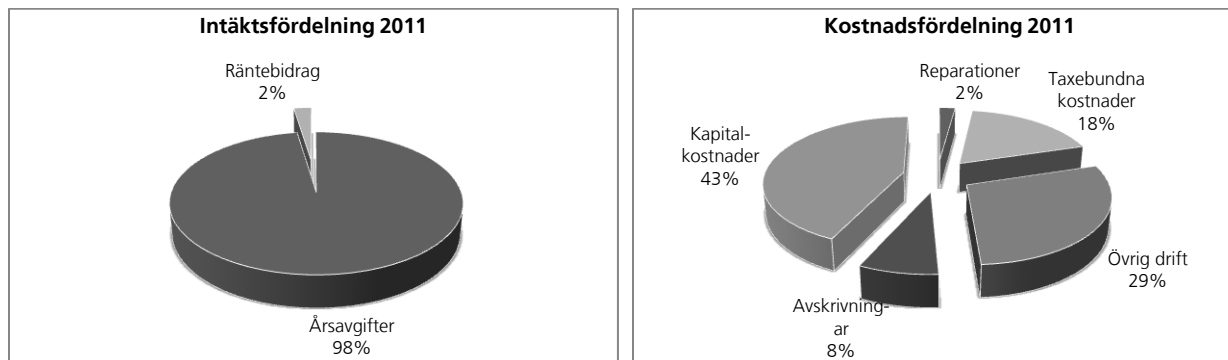
2011 var sista året då föreningen erhöll räntebidrag.

2011 sista året då föreningen är fri från fastighetsskatt, de 5 åren därpå halverad skattesats (cirka 30 tkr 2012).

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi avser styrelsen att under 2012 upprätta en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-12 till 800 kr/kvm. Tidigare årsavgift var 700 kr/kvm plus en avgift om 119 kr/månad för bredband, vilket gav en genomsnittlig avgift på 720 kr/kvm och därmed en höjning om 80 kr/kvm/år.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 178 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	720	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 871	7 954	8 037	8 119
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	16	26
Värmekostnad/kvm totalyta	80	67	69	54
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	33	33	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	326	286	263	375

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	-39 751
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	495 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 000
summa balanserat resultat	314 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **314 433**

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	2 297 221	2 224 532
Övriga rörelseintäkter		2 521	320
		2 299 742	2 224 852
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-233 264	-195 256
Reparationer		-51 498	-31 738
Periodiskt underhåll		0	-91 576
Taxebundna kostnader		-434 731	-406 706
Övriga driftskostnader		-315 235	-306 482
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-112 598	-136 581
Personalkostnader		-32 534	-26 962
Avskrivningar		-183 370	-153 531
		-1 363 229	-1 348 832
RÖRELSERESULTAT		936 512	876 020
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 428	1 776
Räntekostnader		-1 037 374	-908 952
Räntebidrag		55 775	99 763
		-974 171	-807 413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 659	68 607
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 3	-2 093	0
		-2 093	0
ÅRETS RESULTAT		-39 751	68 607

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 4	83 368 579	83 031 949
	83 368 579	83 031 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 368 579	83 031 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	512	507
Förutbetalda kostnader Not 5	45 352	24 960
Upplupna räntebidrag	8 996	3 148
	54 860	28 615
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	506 657	2 093
SBC klientmedel i SHB	521 024	1 085 879
	1 027 681	1 087 972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 082 541	1 116 587
SUMMA TILLGÅNGAR	84 451 120	84 148 536

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	809 024	668 024
		58 079 024	57 938 024
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		354 185	426 577
Årets resultat		-39 751	68 607
		314 434	495 185
SUMMA EGET KAPITAL		58 393 458	58 433 209
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	24 750 009	25 013 341
		24 750 009	25 013 341
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	263 332	263 332
Leverantörsskulder		45 095	69 766
Övriga kortfristiga skulder		506 991	0
Upplupna kostnader	Not 9	288 751	197 505
Förutbetalda avgifter och hyror		203 484	171 383
		1 307 653	701 986
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		84 451 120	84 148 536
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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.

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	0,249	0,243
Fjärrvärmecentral	10,0	-

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 287 221	2 224 532
Hysesintäkter	10 000	0
	2 297 221	2 224 532

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	50 660	52 833
Fastighetsskötsel enl beställn	41 317	3 074
Fastighetsskötsel gård beställ	0	1 663
Snöröjning/sandning	57 852	27 647
Städning entreprenad	37 332	42 336
Städning enligt beställning	1 064	6 363
Mattvätt/Hyrmattor	17 448	11 348
Hissbesiktning	3 199	5 416
Bevakning	0	5 535
Gemensamma utrymmen	3 905	4 871
Gård	1 811	389
Serviceavtal	16 986	21 637
Förbrukningsmateriel	1 691	12 144
	233 264	195 256

Reparationer

Hyreslägenheter	2 919	2 963
Lås	4 254	5 286
Ventilation	0	1 312
Elinstallationer	21 814	2 388
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 625	0
Hiss	17 405	16 396
Tak	3 481	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 393
	51 498	31 738

Periodiskt underhåll

Installationer	0	91 576
	0	91 576

Not 2 fortsättning	2011	2010
Taxebundna kostnader		
El	51 894	52 076
Värme	252 913	211 679
Vatten	93 038	105 937
Sophämtning/renhållning	36 886	37 014
	434 731	406 706
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 033	22 709
Samfällighetsavgift	205 590	218 876
Kabel-TV	29 633	43 953
Bredband	55 979	20 944
	315 235	306 482
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 425	0
Tele och datakommunikation	2 066	2 077
Revisionsarvode extern revisor	13 000	15 000
Föreningskostnader	3 661	1 389
Styrelseomkostnader	2 380	0
Fritids och Trivselkostnader	800	229
Förvaltningsarvode	72 334	72 216
Förvaltningsarvoden övriga	4 061	4 778
Administration	5 831	3 352
Konsultarvode	0	32 500
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 040	5 040
	112 598	136 581
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 440	21 200
Sociala kostnader	7 094	5 762
	32 534	26 962
Avskrivningar		
Byggnad	157 370	153 531
Fjärrvärmecentral	26 000	0
	183 370	153 531
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 363 229	1 348 832
Not 3	2011	2010
EXTRAORDINÄRA POSTER		
Extraordinära kostnader	2 093	0
	2 093	0

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	83 600 000	83 600 000
Nyanskaffningar	520 000	0
Utgående anskaffningsvärde	84 120 000	83 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-568 051	-414 520
Årets avskrivningar enligt plan	-183 370	-153 531
Utgående avskrivning enligt plan	-751 421	-568 051
Planenligt restvärde vid årets slut	83 368 579	83 031 949
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 300 000	20 300 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
	47 000 000	47 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	18 999	17 700
Kabel-TV	7 547	7 260
Bredband	14 388	0
Serviceavtal	4 417	0
	45 351	24 960

Not 6	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	809 024	141 000	0	668 024
Summa bundet eget kapital	58 079 024	141 000	0	57 938 024
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	354 185	-141 000	68 607	426 577
Årets resultat	-39 751	-39 751	-68 607	68 607
Summa fritt eget kapital	314 434	-180 751	0	495 185
Summa eget kapital	58 393 458	-39 751	0	58 433 209

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	668 024	569 700
Reservering enligt stadgar	141 000	189 900
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-91 576
Vid årets slut	809 024	668 024

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,810 %	8 337 120	8 424 896	2013-09-18
Nordea Hypotek AB	3,800 %	8 337 120	8 424 896	2013-02-20
Nordea Hypotek AB	4,800 %	8 339 101	8 426 881	2014-04-16
Summa skulder till kreditinstitut		25 013 341	25 276 673	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-263 332	-263 332	
		24 750 009	25 013 341	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 696 681 kronor.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	7 591	8 928
Värme	39 114	31 529
Vatten	25 173	17 865
Extern revisor	15 000	17 000
Ränta	110 697	122 183
Samfällighetsavgift	91 176	0
	288 751	197 505

NACKA den / 2012

Magnus Alexander Helin
Ordförande

Ann-Lis Knutsdotter
Sekreterare

Johan Mikael Kruse
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012
KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor