

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Måndag den 31 maj 2010 kl. 19:00

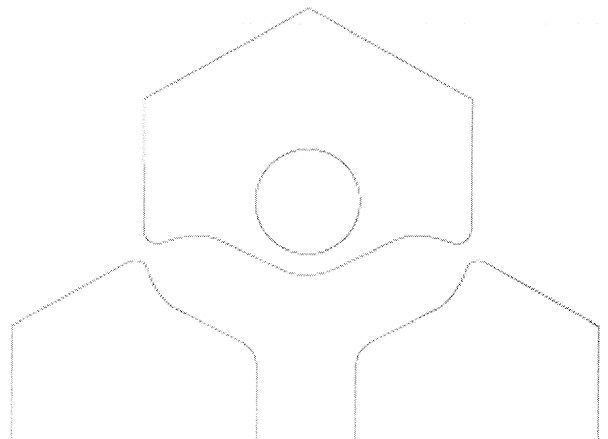
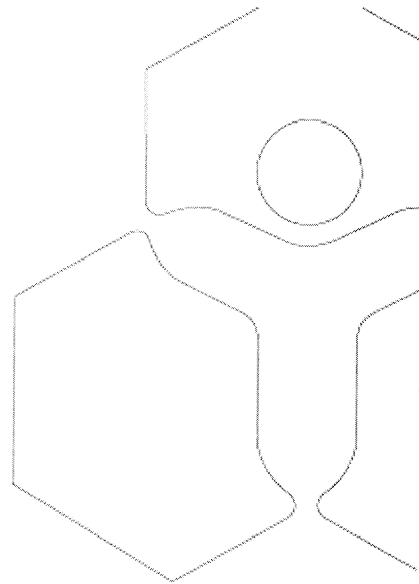
**Lokal:** Matsalen Nacka Gymnasium

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
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 revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Fastställande av den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.
18. Stämmans avslutande

Nacka den 6 maj 2010

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Solventilen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Solventilen

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 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

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

Fastighetens värdeår är 2006.

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

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Stefan Magnus Persson	Ledamot
Gun Marianne Garp	Ledamot
Johan Leif Wahlberg	Ledamot
Lena Margaretha Persson	Ledamot
Suvita Isabella Emilia Ballchand	Ledamot
Ann-Lis Knutsdotter	Suppleant

utträde på egen begäran september 2009

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

KPMG Ordinarie Extern

### Stämmor

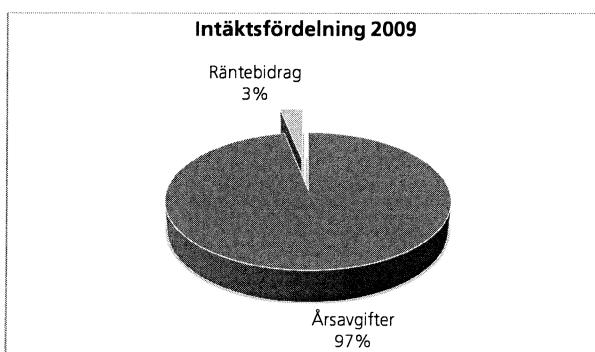
Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-25.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen antog i samband med årsstämman och extrastämman nya stadgar.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	700 kr
Räntebidrag	22 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	9 kr
Taxebundna kostnader	132 kr
Övrig drift	168 kr
Avskrivningar	59 kr
Kapitalkostnader	263 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3178 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	700	700	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 037	8 119	8 195	0
Elkostnad/kvm totalyta	16	26	14	0
Värmekostnad/kvm totalyta	69	54	36	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	23	30	0

### 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.

### Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	304 051
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	410 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 900
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>524 902</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **524 902**

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	2 224 548	2 223 031
Övriga rörelseintäkter		2 828	0
		<b>2 227 376</b>	<b>2 223 031</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-145 834	-162 972
Reparationer		-29 606	-11 027
Taxebundna kostnader		-418 325	-364 644
Övriga driftskostnader		-248 301	-266 073
Fastighetsskatt		5 183	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-113 415	-106 689
Personalkostnader		-25 043	-26 111
Avskrivningar		-186 166	-138 173
		<b>-1 161 506</b>	<b>-1 075 689</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 065 870</b>	<b>1 147 342</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 500	7 129
Räntekostnader		-834 480	-1 192 955
Räntebidrag		71 161	151 136
		<b>-761 819</b>	<b>-1 034 690</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>304 051</b>	<b>112 651</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	83 185 480	83 371 646
	<b>83 185 480</b>	<b>83 371 646</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>83 185 480</b>	<b>83 371 646</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	800	31 810
Övriga fordringar	505	37 711
Förutbetalda kostnader Not 4	48 919	46 134
Upplupna räntebidrag	216 000	107 055
	<b>266 224</b>	<b>222 710</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 093	5 184
SBC klientmedel i SHB	884 537	592 216
	<b>886 630</b>	<b>597 400</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 152 854</b>	<b>820 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>84 338 334</b>	<b>84 191 755</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 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		57 270 000	57 270 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	569 700	379 800
		<b>57 839 700</b>	<b>57 649 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		220 851	298 100
Årets resultat		304 051	112 651
		<b>524 901</b>	<b>410 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 364 601</b>	<b>58 060 551</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	25 276 672	25 561 949
		<b>25 276 672</b>	<b>25 561 949</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	263 332	241 387
Leverantörsskulder		33 615	47 228
Skatteskulder		0	5 183
Övriga kortfristiga skulder		51 554	0
Upplupna kostnader	Not 8	185 914	186 386
Förutbetalda avgifter och hyror		162 646	89 072
		<b>697 061</b>	<b>569 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>84 338 334</b>	<b>84 191 755</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	26 330 000	26 330 000
<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.

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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,3	0,1

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

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 224 548	2 223 031
	<b>2 224 548</b>	<b>2 223 031</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	49 681	43 872
Fastighetsskötsel enl beställn	0	16 338
Snöröjning/sandning	0	6 313
Städning entreprenad	47 835	35 375
Städning enligt beställning	5 375	0
Mattvätt/Hymattor	5 436	15 853
Hissbesiktning	0	2 700
Myndighetstillsyn	0	16 238
Bevakning	0	5 025
Gård	7 403	0
Serviceavtal	17 056	3 375
Hiss	0	13 727
Förbrukningsmateriel	13 049	4 156
	<b>145 834</b>	<b>162 972</b>

<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	0	3 763
Lås	6 280	0
VVS	6 753	1 859
Elinstallationer	4 312	0
Hiss	12 261	5 405
	<b>29 606</b>	<b>11 027</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	52 377	82 274
Värme	220 849	170 286
Vatten	103 885	71 986
Sophämtning/renhållning	41 214	40 098
	<b>418 325</b>	<b>364 644</b>





**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	52 200 000	52 200 000
	<b>52 200 000</b>	<b>52 200 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	16 803	15 740
Larmavtal	0	5 280
Kabel-TV	10 258	10 258
Övrigt	0	10 528
Serviceavtal	4 327	4 328
Förvaltningsarvode	17 531	0
	<b>48 919</b>	<b>46 134</b>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	57 270 000	0	0	57 270 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	569 700	189 900	0	379 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>57 839 700</b>	<b>189 900</b>	<b>0</b>	<b>57 649 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	220 851	-189 900	112 651	298 100
Årets resultat	304 051	304 051	-112 651	112 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>524 901</b>	<b>114 151</b>	<b>0</b>	<b>410 751</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>58 364 601</b>	<b>304 051</b>	<b>0</b>	<b>58 060 551</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
<b>Vid årets början</b>	<b>379 800</b>	<b>189 900</b>
Reservering enligt stadgar	189 900	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	189 900
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>569 700</b>	<b>379 800</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea Hypotek AB	4,280 %	8 512 672	8 600 448	2011-09-21
Nordea Hypotek AB	1,360 %	8 512 672	8 600 448	Rörligt
Nordea Hypotek AB	4,800 %	8 514 660	8 602 440	2014-04-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 540 004</b>	<b>25 803 336</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-263 332</b>	<b>-241 387</b>	
		<b>25 276 672</b>	<b>25 561 949</b>	

<b>Not 8</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	8 526	3 000
Värme	25 460	21 875
Vatten	9 448	8 000
Extern revisor	17 000	20 000
Ränta	125 480	129 119
Hyrnattor	0	1 359
Städning	0	3 033
	<b>185 914</b>	<b>186 386</b>

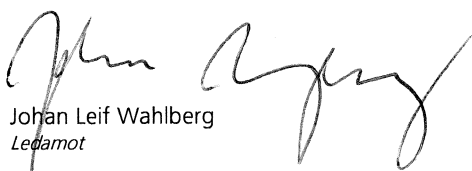
NACKA den 6/4 2010

  
Suvita Isabella Emilia Balchand  
Ledamot


Gun Marianne Garp (avgått sept 2009)  
Ledamot

  
Carl Stefan Magnus Persson  
Ledamot

  
Lena Margaretha Persson  
Ledamot

  
Johan Leif Wahlberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2010

  
KPMG Per Engzell  
Extern revisor Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solventilen

Org nr 769609-8065

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Solventilen för år 2009. 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 6 maj 2010

KPMG AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor