

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Soltorpet II

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 procent. Samfälligheten förvaltar väg.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Soltorpet II	1997	Danderyd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 4 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 112 m², varav 3 112 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Läderarbeten	8 m ²	1 år med förlängning vid utebliven uppsägning

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak - och fasadrenovering	2010 - 2012	samt tilläggsisolering
Dränering	2010 - 2011	samtliga hus
Installation av bergvärme	2007	
Fönstermålning	2005	Utvändigt söderfönster i 3 hus
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	
Fönsterrenovering	2018	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 77 st.

Överlåtelser under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

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

Styrelsen

Max Albrechtsson	Ledamot
Anette Merkel	Ledamot
Pär Norlander	Ledamot
Jan Lilja	Ledamot
Christina Reichenberg	Ledamot
Mona Nyberg	Suppleant
Håkan Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Olsson, Mona Nyberg, Christina Reichenberg, Pär Norlander och Max Albrechtsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Moberg	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
---------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Åse Hedström	Sammankallande
Lars Ståhlfors	
Cecilia Ekfeldt	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har tvisten med Stark Fasadenovering avslutats. Gavelsprickorna är åtgärdade under året.

Föreningen har även under året påbörjat en översyn av ventilationen, vilket visat att det inte är möjligt att installera mekanisk frånluft. Översynen fortskrider under 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 kommer samtliga brunnar att spolras. Sanering av det gamla pannrummet kommer att utföras.

Föreningens ekonomi

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 112 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	820	822	812
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 120	1 103	1 103	1 159
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 484	8 547	7 577	7 672
Elkostnad/m ² totalyta	104	93	108	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	44	35	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	320	316	286	144

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-392 297
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 282 123
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 583
summa ansamlad förlust	-4 755 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-4 755 003**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 648 631	2 637 823
Övriga rörelseintäkter		2 681	242
		<u>2 651 312</u>	<u>2 638 065</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-125 277	-139 775
Reparationer		-216 167	-73 977
Periodiskt underhåll		0	-20 000
Taxebundna kostnader		-591 016	-486 377
Övriga driftskostnader		-65 810	-63 851
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-96 800	-109 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-413 762	-523 357
Personalkostnader		0	-555
Avskrivningar		-550 112	-518 459
		<u>-2 058 943</u>	<u>-1 935 551</u>
RÖRELSERESULTAT		592 369	702 514
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 277	10 919
Räntekostnader		-995 943	-984 887
		<u>-984 666</u>	<u>-973 968</u>
ÅRETS RESULTAT		-392 297	-271 454

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 39 894 975	39 217 645
Maskiner och inventarier	Not 4 0	27 442
	39 894 975	39 245 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 894 975	39 245 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 559
Övriga fordringar	121 490	116 994
Förutbetalda kostnader	Not 5 38 134	36 826
	159 624	159 379
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	558 584	1 596 746
SBC klientmedel i SHB	1 380 533	1 470 498
	1 939 117	3 067 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 098 741	3 226 624
SUMMA TILLGÅNGAR	41 993 716	42 471 710

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 531 815	15 531 815
Upplåtelseavgifter		2 537 579	2 537 579
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 419 767	2 359 184
		20 489 161	20 428 578
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 362 706	-4 030 670
Årets resultat		-392 297	-271 454
		-4 755 003	-4 302 123
SUMMA EGET KAPITAL		15 734 158	16 126 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	25 176 371	25 498 591
		25 176 371	25 498 591
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	257 720	125 720
Leverantörsskulder		73 585	53 730
Skatteskulder		206 000	213 360
Övriga kortfristiga skulder		148 806	0
Upplupna kostnader	Not 9	200 023	248 523
Förutbetalda avgifter och hyror		197 053	205 332
		1 083 187	846 665
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 993 716	42 471 710
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	25 762 000	25 762 000
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Standardförbättringar	2,00 %	2,00 %
Värmeanläggning	3,33 %	3,33 %
Stambyte	Enligt plan	Enligt plan
Markanläggning	2,00 %	2,00 %
Maskiner	10,0 / 20,0 %	10,0 / 20,0 %
Fasad	0,50 %	0,50 %

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

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 458 241	2 458 191
Hysesintäkter	190 391	179 631
	2 648 631	2 637 823

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	43 659	30 218
Snöröjning/sandning	16 350	37 739
Städning entreprenad	60 756	58 920
Städning enligt beställning	0	4 634
Gemensamma utrymmen	0	1 197
Gård	0	268
Förbrukningsmateriel	3 874	829
Brandskydd	0	5 970
Fordon	638	0
	125 277	139 775

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	7 118	11 072
Brf Lägenheter	76 595	0
Gemensamma utrymmen	0	1 872
Tvättstuga	9 315	4 343
Källare	1 666	0
Entré/trapphus	2 275	6 868
Lås	7 221	6 124
VVS	0	24 614
Värmeanläggning/undercentral	29 720	0
Ventilation	0	2 000
Elinstallationer	16 651	5 855
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 868
Tak	6 406	0
Fönster	1 340	3 361
Mark/gård/utemiljö	57 860	0
	216 167	73 977
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	20 000
	0	20 000
Taxebundna kostnader		
El	323 186	289 706
Vatten	183 734	138 342
Sophämtning/renhållning	76 498	51 984
Grovsopor	7 598	6 345
	591 016	486 377
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 790	40 604
Samfällighetsavgift	11 848	13 449
Kabel-TV	10 172	9 798
	65 810	63 851
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 800	109 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	11 147	11 380
Juridiska åtgärder	169 496	187 056
Inkassering avgift/hyra	5 400	0
Revisionsarvode extern revisor	23 100	28 775
Föreningskostnader	1 206	3 411
Styrelseomkostnader	12 145	14 618
Fritids och Trivselkostnader	1 440	1 570
Förvaltningsarvode	119 758	115 619
Förvaltningsarvoden övriga	0	17 282
Administration	8 720	70 118
Korttidsinventarier	9 590	1 049
Konsultarvode	45 500	66 219
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	6 260	6 260
	413 762	523 357
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		

Not 2 fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	555
	0	555

Avskrivningar		
Byggnad	62 247	62 247
Förbättringar	448 783	417 098
Markanläggning	11 640	11 640
Maskiner	27 442	27 474
	550 112	518 459

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 058 943** **1 935 551**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 720 388	34 964 876
Nyanskaffningar	1 200 000	8 755 512
Utgående anskaffningsvärde	44 920 388	43 720 388

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 502 743	-4 011 758
Årets avskrivningar enligt plan	-522 670	-490 985
Utgående avskrivning enligt plan	-5 025 413	-4 502 743

Planenligt restvärde vid årets slut **39 894 975** **39 217 645**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 4 207 455 4 207 455

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	15 400 000
	44 400 000	39 200 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	44 400 000	39 200 000
	44 400 000	39 200 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	261 204	261 204
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	261 204	261 204

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-233 762	-206 288
Årets avskrivningar enligt plan	-27 442	-27 474
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-261 204	-233 762

Redovisat restvärde vid årets slut **0** **27 442**

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	34 519	32 284
Tele och datakom	793	797
Klingsta Gård kvart.1	2 822	3 745
	38 134	36 826

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 531 815	0	0	15 531 815
Upplåtelseavgifter	2 537 579	0	0	2 537 579
Fond för yttre underhåll	2 419 767	80 583	-20 000	2 359 184
Summa bundet eget kapital	20 489 161	80 583	-20 000	20 428 578
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 362 706	-80 583	-251 454	-4 030 670
Årets resultat	-392 297	-392 297	271 454	-271 454
Summa ansamlad förlust	-4 755 003	-472 880	20 000	-4 302 123
Summa eget kapital	15 734 158	-392 297	0	16 126 455

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 359 184	2 463 476
Reservering enligt stadgar	80 583	80 583
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-20 000	-184 875
Vid årets slut	2 419 767	2 359 184

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea	3,700 %	2 953 596	2 984 064	2015-07-15
Nordea	4,450 %	4 753 120	4 801 872	2014-04-16
Nordea	2,390 %	4 591 875	4 638 375	Rörlig ränta
Nordea	3,700 %	5 359 500	5 400 000	2015-07-15
Nordea	4,980 %	4 776 000	4 800 000	2016-04-20
Nordea	2,390 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		25 434 091	25 624 311	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-257 720	-125 720	
		25 176 371	25 498 591	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 145 491 kr.

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Ei	34 857	36 998
Sophämtning	12 644	1 630
Extern revisor	25 500	27 400
Ränta	122 022	131 906
VVS	0	18 901
Snöröjning/sandning	0	31 688
Styrelseomkostnader	5 000	0
	200 023	248 523

DANDERYD den 14 / 4 2014

Max Albrechtsson
Ledamot



Jan Lilja
Ledamot

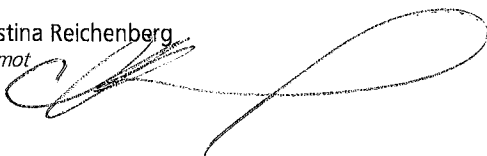
Anette Merkel
Ledamot



Pär Norlander
Ledamot

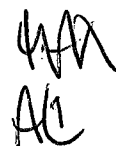
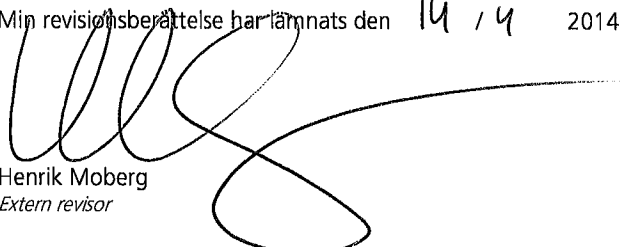


Christina Reichenberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2014

Henrik Moberg
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Soltorpet II, org. nr 769601-6992

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Soltorpet II för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Soltorpet II för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 14 april 2014

Henrik Moberg

Auktoriserad revisor