

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solstaden

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 1984-12-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2002-08-21 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopsgården 80:2	1986	Göteborg
Biskopsgården 730:730	1986	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar i Gbg och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1986 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 555 kvadratmeter, varav 17 748 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 807 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 188 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	34	114	27	11	1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal

Bastu

Gemensamhetslokal

Solarium

Övrigt

ev. kommentar

Gym i solarielokalen. 2 föreningslokaler varav 1 har möjlighet till filmmöjligheter



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades 2008-12-04.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2007 - 2008	stamreovering genom infodring. Proline för avlopp & Nordic Relining för vatten

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen tillsammans med fastighetsskötare

Övriga avtal

Föreningen har fiber Gigabit lina-uppkoppling via AllTele.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 188 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 18 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Max 2år. Godkänd kreditprövning samt bra referenser

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Alf Arljung	Ledamot	Nyval 2008-11-06
Nicklas Jonasson	Ledamot	"-
Barry Carlander	Ledamot	"-
Fredrik Barbosa	Ledamot	"-
Hasse Rydén	Ledamot	"-
Selda Külekci	Suppleant	"-
Ilona Koos	Suppleant	"-

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alf Arljung
Nicklas Jonasson
Barry Carlander
Fredrik Barbosa
Hasse Rydén
Selda Külekci
Ilona Koos

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Ny styrelse efter extrastämma 2008-09-16 samt 2008-11-06.

Revisorer

Revisor har varit Eva Falkhede från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.



Valberedning

Lena Hansson
Jonsson Patrik

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-03-27
Extra 2008-09-16 Samt 2008-11-06

Föreningens händelser under året

Fortsättning och färdigställning av stamreovering, reparation av vattenskador i samband med denna.
Färdigställning av uteplats vid A-huset samt plantering av nya växter. Införande av nytt portsystem Aptus med "tags".
Planering, borttagning av trappa vid A-hus, större underhållsarbete av samtliga hissar.
Fortsatt uppfräschning av utemiljön

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik 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.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007
Elkostnad/kvm totalyta	25	24
Värmekostnad/kvm totalyta	63	69
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-255 023
balanserad vinst	5 694 248
reservering till fond för yttre underhåll	-1 100 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	708 900
	<hr/>
	5 048 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

5 048 125

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	11 953 633	12 475 429
Övriga rörelseintäkter		764 175	403 892
		12 717 808	12 879 321
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-414 202	-447 272
Reparationer		-1 775 313	-1 026 123
Periodiskt underhåll		-708 900	-1 884 049
Taxebundna kostnader		-2 171 727	-2 295 229
Övriga driftskostnader		-676 040	-707 137
Fastighetsskatt		-254 200	-327 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-590 849	-678 174
Personalkostnader		-1 096 236	-1 083 745
Avskrivningar		-1 133 220	-940 512
		-8 820 686	-9 390 040
RÖRELSERESULTAT		3 897 121	3 489 281
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 396	123 311
Räntekostnader		-3 837 386	-3 971 986
		-3 816 990	-3 848 675
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		80 131	-359 394
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	-335 154	-335 154
		-335 154	-335 154
ÅRETS RESULTAT		-255 023	-694 549

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	106 091 063	98 032 316
Pågående byggnation Not 4	0	8 838 618
Maskiner och inventarier Not 5	365 652	422 309
	106 456 715	107 293 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	106 456 715	107 293 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	34 047	6 266
Skattefordringar	0	3 127
Övriga fordringar	15 490	13 476
Förutbetalda kostnader Not 6	127 743	240 101
	177 280	262 970
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	548 628	2 014 130
SBC klientmedel i SHB	2 060 022	481 478
	2 608 650	2 495 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 785 930	2 758 578
SUMMA TILLGÅNGAR	109 242 645	110 051 821

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 492 016	5 492 016
Fond för yttre underhåll	Not 8	9 631 642	9 240 542
		15 123 658	14 732 558
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 303 148	6 388 797
Årets resultat		-255 023	-694 549
		5 048 125	5 694 248
SUMMA EGET KAPITAL		20 171 783	20 426 807
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	1 406 005	1 336 047
		1 406 005	1 336 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	85 331 417	84 624 541
		85 331 417	84 624 541
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	30 944	2 140 816
Leverantörsskulder		403 186	475 558
Skatteskulder		46 906	2 224
Övriga kortfristiga skulder		13 998	24 319
Upplupna kostnader	Not 11	856 753	710 518
Förutbetalda avgifter och hyror		981 653	310 991
		2 333 440	3 664 426
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		109 242 645	110 051 821
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	110 042 000	110 042 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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 föreningens byggnadstillgångar och pågående byggnation sker enligt en 70-årig progressiv avskrivningsplan som avslutas år 2067. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	70 år	70 år
Stambyte	55 år	-
Inventarier	5-20 år	5-20 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	11 482 475	11 976 564
Hysesintäkter, garage och p-platser	471 158	498 865
	11 953 633	12 475 429

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	543	82 082
Fastighetsskötsel gård beställ	5 625	0
Snöröjning/sandning	414	20 073
Städning entreprenad	0	60 000
Sotning	143 750	0
Hissbesiktning	10 445	1 540
Bevakning	85 136	88 953
Gård	0	4 866
Serviceavtal	131 569	0
Hiss	0	130 707
Förbrukningsmateriel	35 161	59 052
Fordon - drivmedel	1 559	0
	414 202	447 272

Reparationer

	2008	2007
Fastighet förbättringar	3 500	6 199
Hyseslägenheter	5 750	0
Brf Lägenheter	365 361	255 320
Gemensamma utrymmen	0	21 617
Tvättstuga	5 601	700
Lås	20 971	28 621
VVS	411 479	358 592
Värmeanläggning/undercentral	0	5 022
Värmepump/kylanläggning	0	18 459
Ventilation	57 208	44 669
Elinstallationer	27 570	30 493
Teleportanläggning	0	9 607
Hiss	4 858	53 778
Huskropp utvändigt	5 429	1 425
Tak	31 584	7 281
Mark/gård/utemiljö	28 745	0
Gård	92 233	52 069
Trädgård	2 129	0
Garage/parkering	19 497	1 644
Konsult	30 735	0
Försäkringsskador	0	5 319
Vattenskada	619 663	0
Övrigt	43 000	125 308
	1 775 313	1 026 123

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	34 000	0
Tvättstuga	80 000	0
Entré/trapphus	0	553 250
Lås	594 900	0
VVS	0	427 936
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	348
Huskropp utvändigt	0	38 959
Gård	0	713 813
Utemiljö	0	144 812
Garage/parkering	0	4 931
	708 900	1 884 049

Taxebundna kostnader

El	481 291	466 566
Värme	1 226 168	1 341 863
Vatten	404 493	427 778
Sophämtning/renhållning	59 775	54 784
Renhållning	0	4 238
	2 171 727	2 295 229

Övriga driftskostnader

Försäkring	131 610	135 240
Tomträttsavgäld	361 386	359 252
Kabel-TV	183 044	131 266
Bredband	0	81 379
	676 040	707 137

	2008	2007
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	254 200	327 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 313	3 375
Tele och datakommunikation	267 948	1 478
Telefon	5 035	23 808
Datakommunikation	0	209 425
Inkassering avgift/hyra	2 200	2 606
Revisionsarvode extern revisor	45 650	18 338
Föreningskostnader	4 320	20 836
Styrelsemöten	2 106	0
Förvaltningsarvode	144 170	161 322
Arvode SBC övrigt	0	5 375
Juridik	1 969	0
Administration	55 881	41 703
Korttidsinventarier	2 144	151 017
Övriga förvaltningskostnader	1 988	6 889
Konsultarvode	44 915	23 793
Medlemsavgift SBC ek för	8 210	8 210
	590 849	678 174

Anställda och personalkostnader

Föreningen har under året haft 2 heltidsanställda varav 1 man.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	144 330	140 000
Löner	529 492	522 227
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	3 830	1 773
Sociala kostnader	402 930	392 581
Övriga personalkostnader	15 654	27 164
	1 096 236	1 083 745

Avskrivningar

Byggnad	994 336	883 854
Förbättringar	82 227	0
Inventarier	56 657	56 658
	1 133 220	940 512

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

8 820 686 **9 390 040**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	111 400 000	111 400 000
Nyanskaffningar	9 135 310	-
Utgående anskaffningsvärde	120 535 310	111 400 000

Nyanskaffningar består av stamreovering.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-13 367 684	-12 483 830
Årets avskrivningar enligt plan	-1 076 563	-883 854
Utgående avskrivning enligt plan	-14 444 247	-13 367 684

	2008-12-31	2007-12-31
Planenligt restvärde vid årets slut	106 091 063	98 032 316
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	918 197	918 197
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 960 000	87 960 000
Taxeringsvärde mark	22 900 000	22 900 000
	110 860 000	110 860 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	2 860 000	2 860 000
	110 860 000	110 860 000
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	8 838 618
	0	8 838 618
Pågående arbete (stamreovering) har förts om till byggnader och mark.		
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	879 497	865 337
Nyanskaffningar	0	14 160
Utgående anskaffningsvärde	879 497	879 497
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-457 188	-400 530
Årets avskrivningar enligt plan	-56 657	-56 658
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-513 845	-457 188
Redovisat restvärde vid årets slut	365 652	422 309
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	0	33 803
Bevakning	30 593	27 803
Tomträttsavgäld	97 150	91 760
Kabel-TV	0	45 247
Bredband	0	39 500
SPCS	0	1 988
	127 743	240 101



**Not 7
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	5 492 016	0	0	5 492 016
Fond för yttre underhåll enligt not 8	9 631 642	391 100	0	9 240 542
Summa bundet eget kapital	15 123 658	391 100	0	14 732 558
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 303 148	-391 100	-694 549	6 388 797
Årets resultat	-255 023	-255 023	694 549	-694 549
Summa fritt eget kapital	5 048 125	-646 123	0	5 694 248
Summa eget kapital	20 171 783	-255 023	0	20 426 807

2008

2007

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2008	2007
Vid årets början	9 240 542	8 940 542
Reservering enl stadgar	1 100 000	1 100 000
Reservering enl stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-708 900	-800 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	9 631 642	9 240 542

**Not 9
MEDLEMMARNAS REPARATIONSFOND**

Vid årets början		
Vid årets början	1 336 047	1 321 437
Reservering	335 154	335 154
lanspråktagande	-265 197	-320 544
Vid årets slut	1 406 005	1 336 047

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,75 %	20 336 817	20 471 222	2010-02-25
SBAB	3,63 %	8 895 682	9 195 682	2010-06-01
SBAB	4,13 %	12 336 817	12 471 222	2009-03-05
SBAB	4,85 %	10 119 183	10 191 924	2009-09-15
SBAB	4,75 %	10 051 750	10 112 637	2010-02-25
SBAB	4,60 %	5 248 366	5 809 284	2009-06-12
SBAB	3,43 %	10 188 323	10 313 386	2009-05-26
SBAB	5,70 %	8 185 423	8 200 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		85 362 361	86 765 357	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 944	-2 140 816	
		85 331 417	84 624 541	

Säkerheter i form av fastighetsinteckningar har ställts med 105 881 000 kr.
Uttagna fastighetsinteckningar 110 042 000 kr.



Not 11

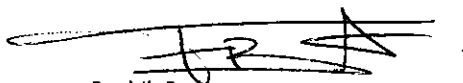
UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
El	39 151	40 413
Värme	145 109	0
Vatten	54 174	34 685
Styrelsearvoden	40 000	31 320
Beräknade sociala avgifter	12 000	9 396
Räntekostnader	499 991	552 725
Semesterlöner	46 328	41 979
Telefon	20 000	0
	856 753	710 518

GÖTEBORG den 23/3 2009



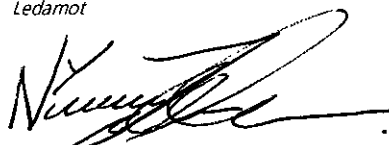
Alf Arljung
Ledamot



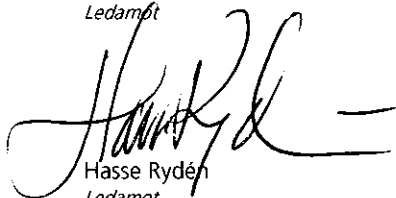
Fredrik Barbosa
Ledamot



Barry Carlander
Ledamot



Nicklas Jonasson
Ledamot



Hasse Rydén
Ledamot

v2
Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2009



Eva Falkhede
Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Solstaden

Org nr 716443-9080

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Solstaden 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 revisions sed 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2009-04-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Falkhede

Auktoriserad revisor