

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen STENTORGET I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2003 – 31 augusti 2004.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2002-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-18 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Regeln 7	2002	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning i fastigheten är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 211 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
21	5	5	0	0	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Kommentar
Bastu	1 st
Tvättstuga	1 st
Cykelrum	1 st

Fastighetens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	2000 - 2002	ROT-sanering
Elstambyte	2000 - 2002	ROT-sanering
Nyinstallation hiss	2000 - 2002	ROT-sanering
Omputsning av fasad	2000 - 2002	ROT-sanering
Omläggning av tak	2000 - 2002	ROT-sanering
Nytt gårdsbjälklag	2000 - 2002	ROT-sanering
Renovering av balkonger	2000 - 2002	ROT-sanering
Nya balkonger	2000 - 2002	ROT-sanering

Medlemmar

Av föreningens 31 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen har en strikt hållning till andrahandsuthyrning, men har en policy att följa gällande lagstiftning. Samtliga avtal vid uthyrning skall godkännas skriftligen av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning – fr o m den 1 juli 2004.
- Lägenhetsförteckning – fr o m den 1 juli 2004.

Följande har skötts i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning - Styrelsen t.o.m. den 30 juni 2004.
- Lägenhetsförteckning - Styrelsen t.o.m. den 30 juni 2004.
- Teknisk förvaltning - Ingen

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Bryttmar	Ordförande	
Malin Grönberg	Ledamot	
Ulrika Kjellström	Ledamot	
Joakim Thulin	Ledamot	Avgått under året p.g.a. avflyttning
Sylvia Tomala	Ledamot	
Roland Isaksson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Fredrik Bryttmar, Malin Grönberg, Ulrika Kjellström, Sylvia Tomala och Roland Isaksson.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:

Sylvia Ceamanos, ordinarie extern, Sonora Revision AB

Valberedning

Valberedning har varit Åsa Myrén och Elin Sporrek.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-02-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Den dominerande händelsen under året var valet av föreningens första egna styrelse. Den gamla interimsstyrelsen som var tillsatt under föreningens bildande avgick i samband med årsstämman. Det beslutades dock att en styrelsemedlem skulle vara kvar under året för att underlätta överlämnandet av föreningens redovisning samt övriga handlingar till den nya styrelsen.

Styrelsen har under året anlitat SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB som ny förvaltare av föreningens ekonomi samt lägenhetsregister. Överlämningen skedde under sommaren och SBC sköter all ekonomisk förvaltning fr.o.m. den 1 juli 2004.

Under året har ett besiktningsarbete av fastighetens ventilation påbörjats. Detta för att färdigställa de sista dokumenten till slutbesiktningen av fastigheten efter den omfattande ROT-sanering som har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ventilationsbesiktningen slutfördes under oktober månad. Det resulterade i att slutbesiktningen av fastigheten färdigställdes och skickades in till Länsstyrelsen. I och med det så har tidigare godkända räntesubventioner utbetalats till föreningen.

Styrelsen planerar inga större underhållsarbeten under kommande räkenskapsår.

Föreningens ekonomi

Årsstämman bemyndigade styrelsen att ta ett nytt kortfristigt lån på 100 000 kr. för att förbättra föreningens likviditet. Detta p.g.a. att föreningen ännu inte erhållit budgeterade räntesubventioner.

Styrelsen har under året gått igenom samtliga avtal och sett över vilka möjligheter som finns att sänka föreningens löpande kostnader för att förbättra ekonomin. Det har varit ett tidskrävande arbete som kommer att börja ge resultat först under kommande räkenskapsår.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets förlust:	-85 354,45
och ansamlad förlust	<u>-110 586,49</u>
summa	-195 940,94
till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med	
föreningens stadgar reserveras	<u>-51 132,00</u>
balanseras i ny räkning	-247 072,94

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, finansieringsanalys med noter.