

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.

RESULTATRÄKNING

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

		2003-2004	2002-2003
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	772 307	456 906
Övriga rörelseintäkter		<u>22 921</u>	<u>2 270 222</u>
		795 228	2 727 128
 RÖRELSENS KOSTNADER	 Not 2		
Fastighetsskötsel		-58 038	-110 431
Reparationer		-3 708	-42 942
Periodiskt underhåll		-2 586	
Taxebundna kostnader		-250 642	-297 539
Övriga driftskostnader		-71 634	-18 438
Fastighetsskatt		-15 453	-77 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-66 486	-1 352 626
Avskrivningar		<u>-192 651</u>	<u>-381 488</u>
		-661 198	-2 280 854
 RÖRELSERESULTAT		 134 030	 446 274
 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		406	23 816
Räntekostnader		-445 708	-580 676
Räntebidrag		<u>225 918</u>	
		-219 385	-556 860
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		 -85 354	 -110 586
 ÅRETS RESULTAT		 -85 354	 -110 586

BALANSRÄKNING DEN 31 AUGUSTI		2003-2004	2002-2003
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	41 187 349	41 380 000
		41 187 349	41 380 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 187 349	41 380 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar			11 980
Skattefordringar			15 601
Övriga fordringar		15 000	15 000
Förutbetalda kostnader	Not 4	10 165	2 800
Upplupna intäkter		7	
Upplupna räntebidrag		225 918	
		251 090	45 381
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		21 997	220 959
SBC klientmedel i SHB		58 452	
		80 449	220 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		331 539	266 340
SUMMA TILLGÅNGAR		41 518 888	41 646 340
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 5			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 260 000	28 260 000
Upplåtelseavgifter		2 920 000	2 920 000
		31 180 000	31 180 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-110 586	
Årets resultat		-85 354	-110 586
		-195 941	-110 586
SUMMA EGET KAPITAL		30 984 059	31 069 414

		2003-2004	2002-2003
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	10 300 000	10 200 000
		10 300 000	10 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 069	85 582
Skatteskulder		77 390	102 835
Övriga kortfristiga skulder			5 862
Upplupna kostnader	Not 7	79 469	135 056
Förutbetalda avgifter och hyror		45 901	47 591
		234 829	376 926
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 518 888	41 646 340
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 6	21 250 000	21 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2003-2004	2002-2003
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	10 300 000	10 200 000
		10 300 000	10 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		32 069	85 582
Skatteskulder		77 390	102 835
Övriga kortfristiga skulder			5 863
Upplupna kostnader	Not 7	79 469	135 056
Förutbetalda avgifter och hyror		45 901	47 591
		234 829	376 927
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
		41 518 888	41 646 340
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 6	21 250 000	21 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS	2003-2004	2002-2003
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-85 354	-110 586
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	192 651	381 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 297	270 902
Förändringar kortfristiga fordringar	-205 709	-45 381
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-142 098	376 927
	-347 807	331 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-240 510	602 447
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark		-41 761 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 761 488
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder Not 6	100 000	10 200 000
Insatser och upplåtelseavgifter		31 180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	41 380 000
Årets kassaflöde	-140 510	220 959
Likvida medel vid årets början	220 959	
Likvida medel vid årets slut	80 449	220 959
	-140 510	220 959

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 används som föregående år.

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.

	2003-2004	2002-2003
Byggnad	0,5%	2,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta P.g.a. byte av förvaltning så kan vissa siffror mellan åren ej vara jämförbara.

	2003-2004	2002-2003
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER		
Årsavgifter	761 587	456 906
Hysesintäkter	10 720	
	772 307	456 906
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	28 350	
Städning entreprenad	28 063	110 431
Sotning	1 625	
	58 038	110 431
Reparationer		
Byggnad	593	42 942
Övrigt	3 115	
	3 708	42 942
Periodiskt underhåll		
Byggnad	2 586	
	2 586	
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	27 187	60 414
Värmekostnader	196 929	208 501
Vattenkostnader	7 267	28 624
Sophämtning	19 259	
	250 642	297 539
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 422	11 530
Kabel-TV/Satellit-TV	58 212	6 908
	71 634	18 438
Fastighetsskatt	15 453	77 390

	2003-2004	2002-2003
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	355	
Telefon	2 683	
Revisionsarvode (extern revisor)	14 844	50 626
Förvaltningsarvode	37 042	34 700
Administration	2 438	
Övriga förvaltningskostnader		481
Konsultarvode	6 250	931 678
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur		355
Avgift till organisationer	2 874	
Övriga driftskostnader		334 786
	66 486	1 352 626
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	192 651	381 488
	192 651	381 488
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	661 198	2 280 854
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 761 488	41 761 488
Nyanskaffningar		
Utgående anskaffningsvärde	41 761 488	41 761 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-381 488	0
Årets avskrivningar enligt plan	-192 651	-381 488
Utgående avskrivning enligt plan	-574 139	-381 488
Planenligt restvärde vid årets slut	41 187 349	41 380 000
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 231 174	3 231 174
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	4 844 000	2 119 000
	17 044 000	10 319 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	17 044 000	10 319 000
Lokaler	0	0

	2003-2004	2002-2003	
NOT 4			
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	04-08-31	03-08-31	
SBC förvaltningskostnad	3 923	-	
SBC medlemsavgift	1 437	-	
Fastighetsförsäkring	1 110	2 800	
Kabel TV	3 695	-	
	10 165	2 800	
NOT 5		Enligt	
EGET KAPITAL		stämmans	
	2003-2004	beslut	2002-2003
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	28 260 000		28 260 000
Upplåtelseavgifter	2 920 000		2 920 000
	31 180 000		31 180 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust	-110 586	-110 586	
Årets resultat	-85 354	110 586	-110 586
	-195 941		-110 586
Summa eget kapital	30 984 059		31 069 414
	2003-2004	2002-2003	
NOT 6			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp
	04-08-31	04-08-31	03-08-31
SBAB	4,92%	3 400 000	3 400 000
SBAB	4,21%	3 400 000	3 400 000
SBAB	3,25%	3 400 000	3 400 000
SBAB	2,90%	100 000	
Summa skulder till kreditinstitut		10 300 000	10 200 000
		10 300 000	10 200 000

NOT 7

UPPLUPNA KOSTNADER

Revisionskostnad 2003-2004
Räntekostnader
Kabel TV

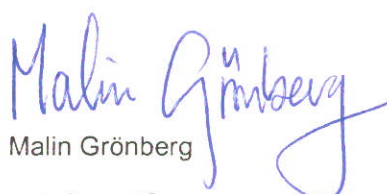
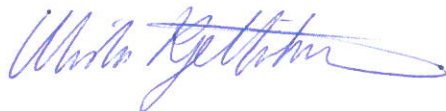
	04-08-31	03-08-31
	10 000	30 000
	69 469	81 033
	0	24 023
	79 469	135 056

Solna den 30 november 2004

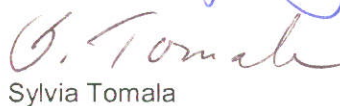


Fredrik Bryttmar

Ulrika Kjellström



Malin Grönberg



Sylvia Tomala

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 december 2004



Sylvia Ceamanos

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENTORGET I SOLNA

Org.nr 769607-1492

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2003-09-01—2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2004-12- 14

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor