

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen STENTORGET I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2004 - 31 augusti 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och 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 Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Regeln 7	2002	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

Byggnadens tekniska status

Eftersom byggnaden är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning - Ingen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Bryttmar	Ordförande
Malin Eriksson	Ledamot
Ulrika Kjellström	Ledamot
Ulrika Sjölin	Ledamot
Malin Grönberg	Suppleant
Roland Isaksson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Fredrik Bryttmar, Ulrika Kjellström.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sylvia Ceamanos Ordinarie Extern Sonora Revision AB

Valberedning

Valberedning har varit sammanställande samt Andreas Lindell och Linda Sandell.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2005-01-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året slutfört en ventilationsbesiktning, som resulterade i att slutbesiktningen av föreningens tidigare ROT-sanering färdigställdes. I och med det utbetalades tidigare godkända räntesubventioner till föreningen. För att öka trivseln utomhus har en bänk, trädgårdsmöbler samt en grill införskaffats till föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen planerar inga större underhållsarbeten under kommande räkenskapsår. Men som ett led i att sänka föreningens löpande kostnader planeras det en intrimning av fjärrvärmecentralen samt justering av fläktar vilket kan leda till vissa externa konsultkostnader.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	646	629	377	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8505	8505	8423	0
Elkostnad/kvm totalyta	23	22	50	0
Värmekostnad/kvm totalyta	155	163	172	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	6	24	0

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2004-01-01 med 5%.

Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsskatt eftersom fastigheten är yngre än fem år. Från och med år 2007 betalar föreningen halv fastighetsskatt och från och med år 2012 betalar föreningen full fastighetsskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 7 035 893 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete med att gå igenom avtal för att se över vilka möjligheter som finns att sänka föreningens löpande kostnader. Det har resulterat i byte av försäkringsbolag samt elleverantör. Det pågår dessutom ett arbete för att sänka föreningens värmekostnader vilket kommer börja ge effekt under nästa räkenskapsår.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 65 172
ansamlad förlust från förra året	- 247 073
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 51 132
Summa	- 363 377
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
av föreningens reparationsfond ianspråkats	20 931
att i ny räkning överföres	- 342 446

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