

# 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 överlåtit.

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 ianspråktas	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.

**RESULTATRÄKNING**

**1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI**

**2004-2005**

**2003-2004**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

Not 1

798 748

772 307

Övriga rörelseintäkter

22 921

22 921

**798 748**

**795 228**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-72 008

-58 038

Reparationer

-7 891

-3 708

Periodiskt underhåll

-20 931

-2 586

Taxebundna kostnader

-257 437

-250 642

Övriga driftskostnader

-66 059

-71 634

Fastighetsskatt ändrad taxering

77 390

-15 453

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-113 241

-66 485

Avskrivningar

-192 651

-192 651

**-652 828**

**-661 198**

**RÖRELSERESULTAT**

**145 920**

**134 030**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

215

406

Räntekostnader

-340 403

-445 708

Räntebidrag

129 096

225 918

**-211 092**

**-219 385**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-65 172**

**-85 354**

**ÅRETS RESULTAT**

**-65 172**

**-85 354**



BALANSRÄKNING		2004-2005	2003-2004
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	40 994 698	41 187 349
		<b>40 994 698</b>	<b>41 187 349</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 994 698</b>	<b>41 187 349</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		15 005	15 000
Förutbetalda kostnader	Not 4	7 685	10 165
Upplupna intäkter		200	7
Upplupna räntebidrag		32 274	225 918
		<b>55 164</b>	<b>251 090</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Postgiro		98 417	21 997
SBC klientmedel i SHB		224 759	58 452
		<b>323 177</b>	<b>80 449</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>378 341</b>	<b>331 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 373 039</b>	<b>41 518 888</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		28 260 000	28 260 000
Upplåtelseavgifter		2 920 000	2 920 000
Föreningens reparationsfond		102 264	
		<b>31 282 264</b>	<b>31 180 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-298 205	-110 586
Årets resultat		-65 172	-85 354
		<b>-363 377</b>	<b>-195 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 918 887</b>	<b>30 984 059</b>



<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	<b>2004-2005</b>	<b>2003-2004</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-65 172	-85 354
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	192 651	192 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>127 479</b>	<b>107 297</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	195 926	-205 709
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-80 589	-142 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>115 337</b>	<b>-347 806</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>242 815</b>	<b>-240 510</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	-88	100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-88</b>	<b>100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>242 727</b>	<b>-140 510</b>
Likvida medel vid årets början	80 449	220 959
Likvida medel vid årets slut	323 177	80 449
	<b>242 727</b>	<b>-140 510</b>



## 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, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2004-2005	2003-2004
Byggnad	0,5%	0,5%

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 1 338 547 kronor och det är en minskning med 300 273 kronor jämfört med förra året.

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

	2004-2005	2003-2004
<b>NOT 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	782 124	761 587
Hysesintäkter	16 624	10 720
	<b>798 748</b>	<b>772 307</b>
<b>NOT 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	29 037	28 350
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 778	
Städning entreprenad	28 438	28 063
Sotning		1 625
Hissbesiktning	725	
Gård	1 365	
Hiss	3 809	
Förbrukningsmateriel	4 856	
	<b>72 008</b>	<b>58 038</b>

<b>Reparationer</b>		
Byggnad		593
Tvättstuga	628	
Hiss	7 263	
Övrigt		3 115
	<b>7 891</b>	<b>3 708</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	20 931	2 586
	<b>20 931</b>	<b>2 586</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	28 194	27 187
Värme kostnader	187 574	196 929
Vattenkostnader	26 208	7 267
Sophämtning	15 461	19 259
	<b>257 437</b>	<b>250 642</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	13 311	13 422
Kabel-TV/Satellit-TV	52 748	58 212
	<b>66 059</b>	<b>71 634</b>
<b>Fastighetsskatt ändrad taxering</b>	<b>-77 390</b>	<b>15 453</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kontorsmateriel		355
Telefon	1 418	2 683
Inkasso/betalningsföreläggande	272	
Revisionsarvode (extern revisor)	15 375	14 844
Styrelseomkostnader	3 650	
Förvaltningsarvode	48 241	37 042
Administration	1 000	2 438
Korttidsinventarier	2 613	
Konsultarvode	36 363	6 250
Avgift till organisationer	4 310	2 873
	<b>113 241</b>	<b>66 485</b>
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	192 651	192 651
	<b>192 651</b>	<b>192 651</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>652 828</b>	<b>661 198</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	41 761 488	41 761 488
Utgående anskaffningsvärde	<b>41 761 488</b>	<b>41 761 488</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-574 139	-381 488
Årets avskrivningar enligt plan	-192 651	-192 651
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-766 790</b>	<b>-574 139</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	40 994 698	41 187 349
	3 231 174	3 231 174

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	4 844 000	4 844 000
	17 044 000	17 044 000

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	17 044 000	17 044 000
Lokaler		

**2004-2005**                      **2003-2004**

**NOT 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
SBC förvaltningskostnad	4 137	3 923
SBC medlemsavgift	1 437	1 437
Fastighetsförsäkring	1 109	1 110
Kabel TV	567	3 695
Telia	435	0
	<b>7 685</b>	<b>10 165</b>

**NOT 5**

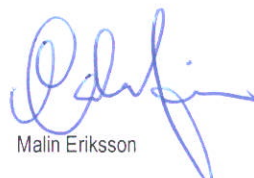
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 260 000			28 260 000
Upplåtelseavgifter	2 920 000			2 920 000
Föreningens reparationsfond	102 264	102 264		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 282 264</b>			<b>31 180 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-298 205	-102 264	-85 354	-110 586
Årets resultat	-65 172		85 354	-85 354
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-363 377</b>		<b>0</b>	<b>-195 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 918 887</b>			<b>30 984 059</b>

	2004-2005	2003-2004	
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>			
<b>Föreningens reparationsfond</b>			
Vid årets början	51 132		
Omföring från avsättningar			
Årets reservering	51 132		
Årets ianspråktagande			
<b>Vid årets slut</b>	<b>102 264</b>		
<b>NOT 6</b>			
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
	<b>2005-08-31</b>	<b>2005-08-31</b>	<b>2004-08-31</b>
SBAB	2,27%	3 400 000	3 400 000
SBAB	2,50%	3 400 000	3 400 000
SBAB	2,31%	3 400 000	3 400 000
SBAB	2,77%	99 912	100 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 299 912</b>	<b>10 300 000</b>
			<b>Villkors- ändringsdag</b>
			Rörlig
			Rörlig
			Rörlig
			Rörlig
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-360</b>	
		<b>10 299 552</b>	<b>10 300 000</b>
<b>NOT 7</b>			
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>			
		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Revisionskostnad		13 000	10 000
Räntekostnader		42 853	69 469
Hiss Service		610	
		<b>56 463</b>	<b>79 469</b>

SOLNA den 15 / 12 2005

  
Fredrik Bryttmar

  
Malin Eriksson

  
Ulrika Kjellström

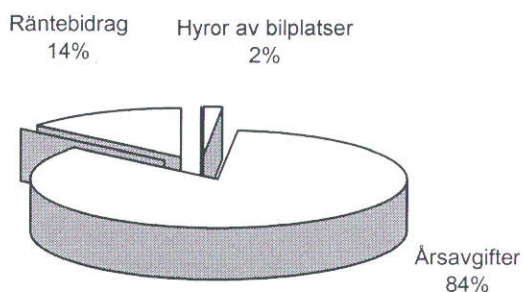
  
Ulrika Sjölin

Min revisionsberättelse har avgivits den 19 / 12 2005

  
Sylvia Ceamanos

SLUT

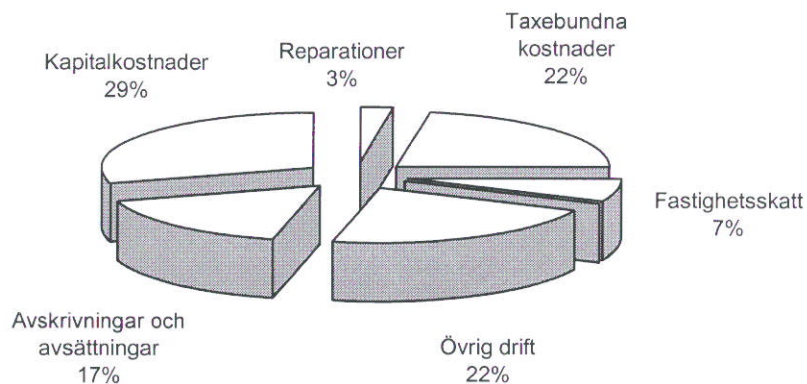
### Intäktsfördelning 2004-2005



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	646 kr	Räntebidrag	107 kr
Hyror av bilplatser	14 Kr	Övriga intäkter:	0 kr

### Kostnadsfördelning 2004-2005



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	24 kr	Taxebundna kostnader	213 kr
Fastighetsskatt	-64 kr	Avskrivningar och avsättningar	159 kr
Övrig drift	208 kr	Statlig skatt	0 kr
Kapitalkostnader	281 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1211 kvm bostäder och 0 kvm lokaler



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stentorget i Solna

Org.nr 769607-1492

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2004-09-01 - 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 december 2005

Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor