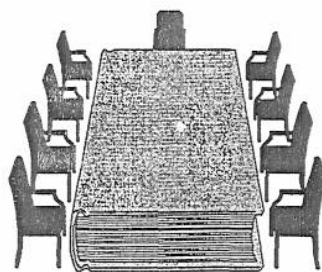




Årsredovisning
för din bostadsrättsförening



Kallelse till föreningsstämma

Datum: Onsdag den 9 januari 2008

Tidpunkt: kl 19:00

Lokal: Entrén, Nyckelvägen 4

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande

Solna den 18 oktober 2007

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENTORGET I SOLNA

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen STENTORGET I SOLNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2006 – 31 augusti 2007

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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 sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 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
21	5	5

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetslokal	Kommentar
Bastu	1 st
Tvättstuga	1 st
Cykelrum	1 st

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	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 4 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 köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulrika Sjölin	Ordförande, Ledamot
Mari Andersson	Ledamot
Kenneth Finn	Ledamot
Fredrik Klingström	Ledamot
Susanne Westin Bleiweiss	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Mari Andersson, Kenneth Finn samt Ulrika Sjölin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sylvia Ceamanos Ordinarie Extern Sonora Revision AB

Valberedning

I valberedningen ingår Birgitta Björk och Johanna Stiernstedt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-01-10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har styrelsen låtit installera nödljus i trapphuset för att öka säkerheten vid strömavbrott och eventuell brand.

Ett nytt avtal har slutits med föreningens hissleverantör Schindler. Det nya avtalet innebär att föreningen betalar ett fast pris per år, som inkluderar service och alla reparationer. Avsikten är att på sikt minska kostnaderna.

Styrelsen har köpt ett brandsäkert skåp för förvaring av föreningens dokument.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Enligt lag ska det senast 2008 finnas energideklarationer för alla flerbostadshus. Syftet är att främja en effektiv energianvändning och god inomhusmiljö i byggnader. Med auktoriserad extern hjälp kommer styrelsen under räkenskapsåret att upprätta en energideklaration för föreningens fastighet.

Styrelsen har påbörjat en allmän genomgång av föreningens olika leverantörer och samarbetspartner i syfte att göra förbättringar och om möjligt spara kostnader.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal (anges i kr)	2006/2007	2005/2006	2004/2005	2003/2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	726	656	646	629
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 402	8 415	8 505	8 505
Elkostnad/kvm totalyta	27	26	23	22
Värmekostnad/kvm totalyta	134	148	155	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	22	6

Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsskatt eftersom fastigheten är yngre än fem år. Från och med år 2008 betalar föreningen halv fastighetsskatt och från och med år 2013 betalar föreningen full fastighetsskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 6 968 189 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Den 1/1 2007 höjdes månadsavgiften med 16%. Huvudskälet var regeringens beslut att ta bort det statliga räntebidraget. Under året halverades räntebidraget och kommer sedan successivt att trappas ned till noll 2011.

Ytterligare ett skäl till höjningen var de stigande räntekostnaderna för föreningens lån. Inför utsikterna om fortsatt stigande räntor bands under hösten 2006 2/3 av föreningens lån på fyra olika löptider. För den resterande tredjedelen behölls den rörliga räntan. Under räkenskapsåret började föreningen även att amortera på ett av lånen.

Under hösten 2006 placerades en del av föreningens likviditet i en korträntefond för att generera högre ränteintäkter. Mot bakgrund av en lägre avkastning än förväntat, flyttades dock beloppet under våren 2007 till ett sk placeringskonto med bindningstid till 2007-12-31 och en ränta på 2,75%.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel,

årets resultat	- 119 891,77
ansamlad förlust	- 427 765,97
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 66 000,00
	- 613 657,74

Styrelsen föreslår,
att i ny räkning överföres

	- 613 657,74
--	--------------

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

RESULTATRÄKNING		2006/2007	2005/2006
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>896 444</u>	<u>811 644</u>
		896 444	811 644
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-67 227	-65 800
Reparationer		-20 640	-22 952
Periodiskt underhåll		-15 575	-20 847
Taxebundna kostnader		-242 500	-252 370
Övriga driftskostnader		-71 829	-69 406
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 555	-79 441
Avskrivningar		<u>-192 651</u>	<u>-192 651</u>
		-698 977	-703 467
RÖRELSERESULTAT		197 467	108 177
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 580	751
Räntekostnader		-409 150	-272 212
Räntebidrag		<u>87 211</u>	<u>129 096</u>
		-317 359	-142 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-119 892	-34 188
SKATT			
ÅRETS RESULTAT		-119 892	-34 188

BALANSRÄKNING		2007-08-31	2006-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	<u>40 609 396</u>	<u>40 802 047</u>
		40 609 396	40 802 047
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 609 396	40 802 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader	Not 4	11 641	17 888
Upplupna intäkter		2 300	609
Upplupna räntebidrag		<u>15 060</u>	<u>32 274</u>
		29 006	50 776
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		<u>474 186</u>	<u>376 807</u>
		474 186	376 807
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		503 192	427 583
SUMMA TILLGÅNGAR		41 112 588	41 229 630
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
Fond för yttre underhåll	Not 6	<u>198 465</u>	<u>132 465</u>
		31 378 465	31 312 465
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-493 766	-393 578
Årets resultat		<u>-119 892</u>	<u>-34 188</u>
		-613 658	-427 766
SUMMA EGET KAPITAL		30 764 807	30 884 699

		2007-08-31	2006-08-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	<u>10 142 964</u>	<u>10 190 964</u>
		10 142 964	10 190 964
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	32 000	0
Leverantörsskulder		22 897	13 334
Upplupna kostnader	Not 8	86 470	74 309
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>63 450</u>	<u>66 324</u>
		204 817	153 967
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 112 588	41 229 630
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		21 250 000	21 250 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2006/2007	2005/2006
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-119 892	-34 188
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	192 651	192 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 759	158 463
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	21 769	4 388
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	18 850	-273
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	40 619	4 115
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 379	162 578
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 7	-108 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 000	-108 948
Årets kassaflöde	97 379	53 630
Likvida medel vid årets början	376 807	323 177
Likvida medel vid årets slut	474 186	376 807
	97 379	53 630

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
Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2006/2007	2005/2006
Byggnader	0,50%	0,50%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2006/2007	2005/2006
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	879 548	794 748
Hysesintäkter	16 896	16 896
	896 444	811 644

	2006/2007	2005/2006
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	27 438	26 752
Fastighetsskötsel enl beställn	525	1 126
Städning entreprenad	27 437	26 748
Mattvätt/Hyrmattor	351	0
Sotning	1 026	0
Hissbesiktning	763	738
Gård	1 482	2 026
Hiss	3 745	3 647
Förbrukningsmateriel	4 460	4 763
	67 227	65 800
Reparationer		
Tvättstuga	6 194	1 552
Lås	75	0
VVS	0	11 099
Hiss	10 121	10 301
Vattenskada	4 250	0
	20 640	22 952

	2006/2007	2005/2006
Periodiskt underhåll		
Installationer	15 575	20 847
	15 575	20 847
Taxebundna kostnader		
El	32 568	31 210
Värme	162 696	179 760
Vatten	26 188	24 936
Sophämtning	19 648	15 470
Grovsopor	1 400	369
Klottersanering	0	625
	242 500	252 370
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 103	13 672
Kabel-TV/Satellit-TV	57 726	55 734
	71 829	69 406
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hemsida	0	422
Medlemsinformation	302	0
Telefon	2 150	1 990
Postbefordran	0	810
Revisionsarvode extern revisor	12 000	13 656
Föreningskostnader	236	0
Styrelseomkostnader	3 378	3 720
Föreningsverksamhet	0	142
Förvaltningsarvode	51 744	49 967
Arvode SBC övrigt	3 125	0
Administration	2 706	1 985
Korttidsinventarier	8 604	2 439
Avgift till organisationer	4 310	4 310
	88 555	79 441
Avskrivningar		
Byggnad	192 651	192 651
	192 651	192 651
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	698 977	703 467

Not 3	2006/2007	2005/2006		
BYGGNADER OCH MARK				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	41 761 488	41 761 488		
Utgående anskaffningsvärde	41 761 488	41 761 488		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader				
Vid årets början	-959 441	-766 790		
Årets avskrivningar enligt plan	-192 651	-192 651		
Utgående avskrivning enligt plan	-1 152 092	-959 441		
Planenligt restvärde vid årets slut	40 609 396	40 802 047		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 231 174	3 231 174		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	12 200 000		
Taxeringsvärde mark	5 400 000	4 844 000		
	22 000 000	17 044 000		
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande				
Bostäder	22 000 000	17 044 000		
	22 000 000	17 044 000		
Not 4				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2007-08-31	2006-08-31		
SBC förvaltningskostnad	4 246	4 297		
SBC medlemsavgift	1 436	1 437		
Fastighetsförsäkring	1 178	0		
Kabel TV	4 781	11 854		
Telia	0	300		
	11 641	17 888		
Not 5				
EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat eni stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 260 000	0	0	28 260 000
Upplåtelseavgifter	2 920 000	0	0	2 920 000
Fond för yttre underhåll Not 6	198 465	66 000	0	132 465
Summa bundet eget kapital	31 378 465	66 000	0	31 312 465
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-493 766	-66 000	-34 188	-393 578
Årets resultat	-119 892		34 188	-34 188
Summa ansamlad förlust	-613 658	-66 000	0	-427 766
Summa eget kapital	30 764 807	0	0	30 884 699

	2006/2007	2005/2006
Not 6		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	132 465	102 264
Reservering enligt stadgar	66 000	51 132
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-20 931
Vid årets slut	198 465	132 465

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2007-08-31	2007-08-31	2006-08-31	
Not 7				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
SBAB	4,24%	1 693 956	3 393 956	2008-09-24
SBAB	4,19%	3 384 000	3 397 008	2008-08-16
SBAB	4,36%	1 697 008	3 400 000	2009-11-16
SBAB	4,43%	1 700 000	0	2010-06-01
SBAB	4,53%	1 700 000	0	2011-10-12
Summa skulder till kreditinstitut		10 174 964	10 190 964	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 000	0	
		10 142 964	10 190 964	

	2007-08-31	2006-08-31
Not 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Revisionskostnad	13 000	13 000
Räntekostnader	72 870	48 183
Hiss Service	600	645
Förbrukningsmaterial	0	1 004
Styrelseomkostnader	0	3 720
El	0	1 455
Värme	0	6 302
	86 470	74 309

SOLNA den 19 / 11 2007


Ulrika Sjölén


Mari Andersson


Kenneth Finn


Fredrik Klingström

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 11 2007


Sylvia Ceamanos

Sylvia Ceamanos
Extern revisor

Sonora | Revision

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 2006-09-01 - 2007-08-31. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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.

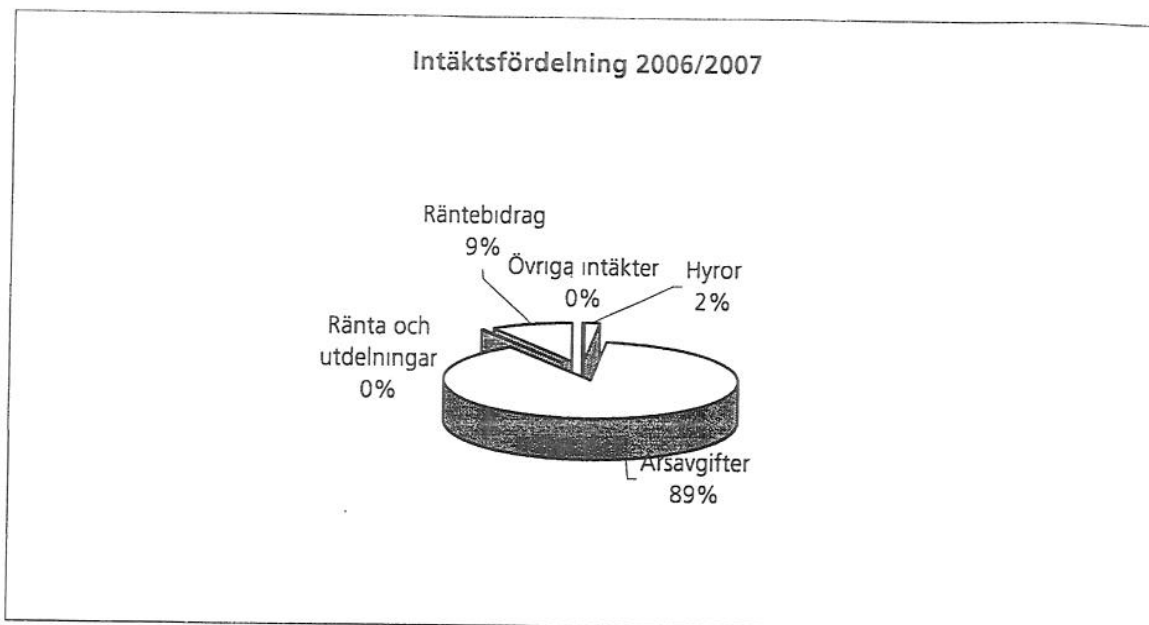
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 26 november 2007

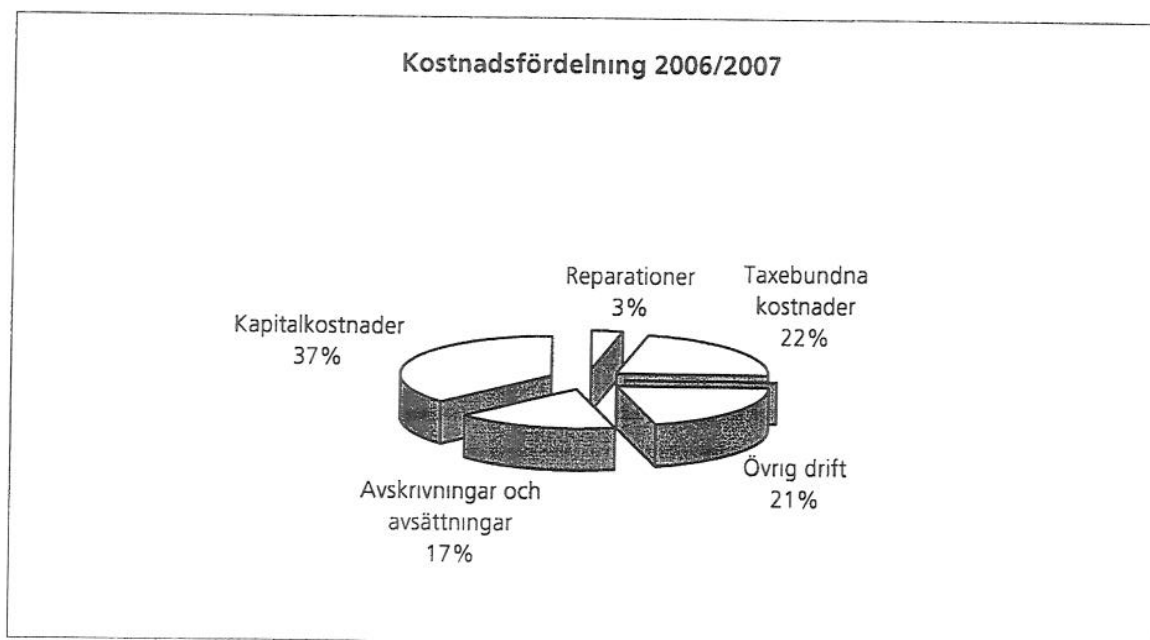


Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	726 kr	Räntebidrag	72 kr
Hyror av bilplatser:	14 kr	Ränta och utdelningar	2 kr
		Övriga intäkter:	0 kr



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	30 kr	Taxebundna kostnader	200 kr
Fastighetskatt	0 kr	Statlig inkomstskatt	0 kr
Övrig drift	188 kr	Avskrivningar och avsättningar	159 kr
Kapitalkostnader	336 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1211 kvm bostäder och 0 kvm lokaler

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____