

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stentorget i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2007 - 31 augusti 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 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 Arén Partners, Allians Försäkringsmäklare AB. 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 1211 kvadratmeter, viket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

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

Av föreningens 31st medlemslägenheter har 10 st överlåtit under året.

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:

Fredrik Bryttmar	Ordförande
Mikael Agerberg	Ledamot
Anneli Riström	Ledamot t.o.m. 31 jan 2008
Susanne Westin Bleiweiss	Ledamot
Fredrik Norling	Suppleant
Caroline von Bergen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sylvia Ceamanos, auktoriserad revisor, Sonora Revision AB.

Valberedning

I valberedningen har ingått Birgitta Björk samt Johanna Stiernstedt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 januari 2008.

Föreningens händelser under året

Under året har styrelsen upprättat den energideklaration som enligt lag skall finnas för alla flerbostadshus senast 2008. Arbetet utfördes under hösten 2007 av auktoriserad extern hjälp från Anticimex.

Flera åtgärder har gjorts under året i ett led att sänka föreningens fasta kostnader. Avtalet med Com Hem sades upp från februari 2008 avseende det analoga baspaketet för kabel-tv. Medlemmarna är därmed fria att själva välja tv-leverantör. Styrelsen har också valt att under sommaren 2008 säga upp avtalet med föreningens fastighetskötare som även ansvarade för städningen av fastigheten. Ett nytt billigare jouravtal har tecknats från juli månad.

Föreningens händelser efter året

Styrelsen har under hösten 2008 tagit in offerter från nya städbolag och avser teckna avtal med en ny leverantör gällande städningen av fastigheten.

Styrelsen kommer fortsätta sin genomgång av föreningens olika leverantörer och samarbetspartners i syfte att göra förbättringar och om möjligt spara kostnader.

Föreningens ekonomi

Orsaken till högre räntekostnader än föregående år är ett av föreningens lån som sen tidigare år har legat med rörlig ränta. På grund av ett under året högt och ogynnsamt ränteläge valde styrelsen att inte binda lånet utan fortsätta med rörlig ränta för att sen binda den vid senare tillfälle.

Föreningen fortsätter att göra ett positivt kassaflöde och har för avsikt att fortsätta amortera av på lånen under kommande år.

Enligt nu gällande regler kommer föreningen att belastas med halv fastighetsskatt från och med 2008 och till och med år 2013.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 7 126 652 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	07/08	06/07	05/06	04/05
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	761	726	656	646
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 376	8 402	8 415	8 505
Elkostnad/kvm totalyta	27	27	26	23
Värmekostnad/kvm totalyta	133	134	148	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22	21	22

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande :

årets resultat	-154 353:33
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	-613 657:74
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-66 000:00
	<hr/>
	-834 011:07

Styrelsen föreslår :

att i ny räkning överföres	-834 011:07
----------------------------	--------------------

RESULTATRÄKNING		2007-2008	2006-2007
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	938 844	896 444
		938 844	896 444
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-80 294	-67 227
Reparationer		-13 541	-20 640
Periodiskt underhåll		0	-15 575
Taxebundna kostnader		-243 638	-242 500
Övriga driftskostnader		-38 110	-71 829
Fastighetskatt		-12 400	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-94 338	-88 555
Avskrivningar		-192 651	-192 651
		-674 971	-698 977
RÖRELSERESULTAT		263 873	197 467
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 714	4 580
Räntekostnader		-473 423	-409 150
Räntebidrag		47 483	87 211
		-418 226	-317 359
ÅRETS RESULTAT		-154 353	-119 892

BALANSRÄKNING	2008-08-31	2007-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	40 416 745	40 609 396
	<u>40 416 745</u>	<u>40 609 396</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 416 745	40 609 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 855	0
Övriga fordringar	5	5
Förutbetalda kostnader Not 4	12 752	11 641
Upplupna intäkter	7 255	2 300
Upplupna räntebidrag	10 300	15 060
	<u>33 167</u>	<u>29 006</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	507 454	474 186
	<u>507 454</u>	<u>474 186</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	540 621	503 192
SUMMA TILLGÅNGAR	40 957 366	41 112 588

BALANSRÄKNING		2008-08-31	2007-08-31
EGET KAPITAL 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	264 465	198 465
		<u>31 444 465</u>	<u>31 378 465</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-679 658	-493 766
Årets resultat		-154 353	-119 892
		<u>-834 011</u>	<u>-613 658</u>
SUMMA EGET KAPITAL		30 610 454	30 764 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 110 964	10 142 964
		<u>10 110 964</u>	<u>10 142 964</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	32 000	32 000
Leverantörsskulder		15 700	22 897
Skatteskulder		12 400	0
Upplupna kostnader	Not 8	102 150	86 470
Förutbetalda avgifter och hyror		73 698	63 450
		<u>235 948</u>	<u>204 817</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 957 366	41 112 588
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		21 250 000	21 250 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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.

	2007-2008	2006-2007
Byggnader	0,5%	0,5%

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.

	2007-2008	2006-2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	921 948	879 548
Hysesintäkter	16 896	16 896
	938 844	896 444

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	25 562	27 438
Fastighetsskötsel enl beställning	5 391	525
Städning entreprenad	26 482	27 437
Mattvätt/Hyrmattor	0	351
Sotning	0	1 026
Hissbesiktning	1 676	763
Gård	217	1 482
Hiss	12 526	3 745
Förbrukningsmateriel	8 440	4 460
	80 294	67 227

Reparationer

Tvättstuga	9 216	6 194
Lås	2 750	75
Hiss	0	10 121
Fönster	1 575	0
Vattenskada	0	4 250
	13 541	20 640

Periodiskt underhåll

Installationer	0	15 575
	0	15 575

	2007-2008	2006-2007
Taxebundna kostnader		
El	32 169	32 568
Värme	161 467	162 696
Vatten	24 911	26 188
Sophämtning/renhållning	23 691	19 648
Grovsopor	1 400	1 400
	243 638	242 500
Övriga driftskostnader		
Försäkring	9 976	14 103
Kabel-TV	28 134	57 726
	38 110	71 829
Fastighetsskatt	12 400	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	340	302
Telefon	1 828	2 150
Revisionsarvode extern revisor	13 781	12 000
Föreningskostnader	0	236
Styrelseomkostnader	889	3 378
Förvaltningsarvode	54 295	51 744
Arvode SBC övrigt	0	3 125
Administration	2 109	2 706
Korttidsinventarier	549	8 604
Konsultarvode	16 200	0
Medlemsavgift SBC ek förening	4 347	4 310
	94 338	88 555
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	192 651	192 651
	192 651	192 651
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	674 971	698 977
Not 3	2008-08-31	2007-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 761 488	41 761 488
Utgående anskaffningsvärde	41 761 488	41 761 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 152 092	-959 441
Årets avskrivningar enligt plan	-192 651	-192 651
Utgående avskrivning enligt plan	-1 344 743	-1 152 092
Planenligt restvärde vid årets slut	40 416 745	40 609 396
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 231 174	3 231 174

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 000 000	22 000 000
	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-08-31	2007-08-31
SBC förvaltningskostnad	4 413	4 246
SBC medlemsavgift	1 400	1 436
Fastighetsförsäkring	6 359	1 178
Kabel-TV	580	4 781
	<u>12 752</u>	<u>11 641</u>

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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 enligt not 6	264 465	66 000	0	198 465
Summa bundet eget kapital	31 444 465	66 000	0	31 378 465
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-679 658	-66 000	-119 892	-493 766
Årets resultat	-154 353	0	119 892	-119 892
Summa ansamlad förlust	-834 011	-66 000	0	-613 658
Summa eget kapital	30 610 454	0	0	30 764 807

2008-08-31

2007-08-31

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	198 465	132 465
anspråktagande enligt stadgar	66 000	66 000
Vid årets slut	264 465	198 465

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-08-31	2008-08-31	2007-08-31	ändringsdag
SBAB	4,24 %	1 693 956	1 693 956	2008-09-24
SBAB	5,40 %	3 352 000	3 384 000	rörligt
SBAB	4,36 %	1 697 008	1 697 008	2009-11-16
SBAB	4,43 %	1 700 000	1 700 000	2010-06-01
SBAB	4,53 %	1 700 000	1 700 000	2011-10-12
Summa skulder till kreditinstitut		10 142 964	10 174 964	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 000	-32 000	
		10 110 964	10 142 964	

Not 8	2008-08-31	2007-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader hiss service	- 0	600
Upplupna kostnader el	2 800	0
Upplupna kostnader värme	6 000	0
Upplupna kostnader revisor	13 500	13 000
Upplupna räntekostnader	79 850	72 870
	102 150	86 470

SOLNA den 1 / 12 2008


Fredrik Bryttmar
Ordförande


Mikael Agerberg


Susanne Westin Bleiweiss

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 12 2008



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor
Sonora Revisorn AB

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 2007-09-01 - 2008-08-31. 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 ersättningskyldig 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 2 december 2008



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor