

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stentorget i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2008 - 31 augusti 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-22.

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 är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1211 kvadratmeter, varav 1211 kvadratmeter 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

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Ingen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Styrelsen har under året beviljat 1 ny andrahandsuthyrning samt en förlängning.

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:

Thomas Bärnin	Ordförande
Fredrik Norling	Ledamot
Richard Nilsson	Ledamot
Sara Bark	Ledamot
Veronica Kjellström	Ledamot

Styrelsen har under året haft 6 ordinarie styrelsemöten samt ett Per Capsulam beslut.

Revisorer

Sylvia Ceamanos	Sonora Revision AB	Ordinarie Extern
-----------------	--------------------	------------------

Valberedning

Ulrika Kjellström
Malin Grönberg

Stämmor

Ordinarie 2009-01-14

Föreningens händelser under året.

Under hösten 2008 tecknades nytt städavtal.

Under året har styrelsen fortsatt genomgången av föreningens avtal och leverantörer.

En stor översyn av sophantering har gjorts men någon bra lösning har ännu ej stått att finna.

Föreningens händelser efter året.

Under hösten 2009 har belysningen utanför cykelrummet kompletterats. Belysningen inne i cykelrummet har fått automatisk styrning med rörelsedetektorer.

Föreningens ekonomi

Under året har flera lån lagts om till fördelaktigare räntor vilket ju har förbättrat föreningens ekonomi.

Dock kommer höjda taxebundna kostnader för bland annat fjärrvärme och vatten samt minskade räntebidrag och höjd fastighetsskatt göra det omöjligt att lägga en budget i balans.

Inget beslut är ännu fattat men styrelsen ser det som nödvändigt att höja avgiften under innevarande år.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	08/09	07/08	06/07	05/06
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	762	761	726	656
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 349	8 376	8 402	8 415
Elkostnad/kvm totalyta	30	27	27	26
Värmekostnad/kvm totalyta	150	133	134	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	22	21



Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-92 595
ansamlad förlust	-834 011
reservering till fond för yttre underhåll	-66 000
	<hr/>
	-992 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-992 606

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

RESULTATRÄKNING		2008-2009	2007-2008
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	939 130	938 844
		<u>939 130</u>	<u>938 844</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-40 619	-80 294
Reparationer		-29 037	-13 541
Taxebundna kostnader		-275 458	-243 638
Övriga driftskostnader		-17 128	-38 110
Fastighetsskatt		-25 916	-12 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 904	-94 338
Avskrivningar		-192 652	-192 651
		<u>-669 714</u>	<u>-674 971</u>
RÖRELSERESULTAT		269 416	263 873
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 332	7 714
Räntekostnader		-401 651	-473 423
Räntebidrag		33 308	47 483
		<u>-362 011</u>	<u>-418 226</u>
ÅRETS RESULTAT		-92 595	-154 353

BALANSRÄKNING	2009-08-31	2008-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	40 224 093	40 416 745
	<u>40 224 093</u>	<u>40 416 745</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 224 093	40 416 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 855
Övriga fordringar	12 405	5
Förutbetalda kostnader	Not 4	13 869
		12 752
Upplupna intäkter	3 500	7 255
Upplupna räntebidrag	7 274	10 300
	<u>37 048</u>	<u>33 167</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	564 865	507 454
	<u>564 865</u>	<u>507 454</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	601 913	540 621
SUMMA TILLGÅNGAR	40 826 006	40 957 366



BALANSRÄKNING		2009-08-31	2008-08-31
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	330 465	264 465
		31 510 465	31 444 465
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-900 011	-679 658
Årets resultat		-92 595	-154 353
		-992 606	-834 011
SUMMA EGET KAPITAL		30 517 859	30 610 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	10 078 964	10 110 964
		10 078 964	10 110 964
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	32 000	32 000
Leverantörsskulder		23 015	15 700
Skatteskulder		38 316	12 400
Upplupna kostnader	Not 8	90 548	102 150
Förutbetalda avgifter och hyror		45 304	73 698
		229 183	235 948
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 826 006	40 957 366
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	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.

	2008-2009	2007-2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%

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

	2008-2009	2007-2008
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	922 234	921 948
Hysesintäkter	16 896	16 896
	<u>939 130</u>	<u>938 844</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	10 525	25 562
Fastighetsskötsel enl beställn	0	5 391
Städning entreprenad	10 969	26 482
Hissbesiktning	875	1 676
Gård	159	217
Serviceavtal	16 260	0
Hiss	0	12 526
Förbrukningsmateriel	1 831	8 440
	<u>40 619</u>	<u>80 294</u>

Reparationer

Fastighet förbättringar	7 250	0
Tvättstuga	0	9 216
Entré/trapphus	2 188	0
Lås	0	2 750
Fönster	0	1 575
Mark/gård/utemiljö	3 750	0
Vattenskada	15 849	0
	<u>29 037</u>	<u>13 541</u>

	2008-2009	2007-2008
Taxebundna kostnader		
El	35 847	32 169
Värme	181 623	161 467
Vatten	26 573	24 911
Sophämtning/renhållning	29 276	23 691
Grovsopor	2 139	1 400
	275 458	243 638
Övriga driftskostnader		
Försäkring	9 835	9 976
Kabel-TV	7 293	28 134
	17 128	38 110
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 916	12 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	0	340
Tele och datakommunikation	2 504	1 828
Revisionsarvode extern revisor	16 531	13 781
Föreningskostnader	3 670	0
Styrelseomkostnader	3 312	889
Fritids och Trivselkostnader	250	0
Förvaltningsarvode	55 507	54 295
Administration	2 856	2 109
Korttidsinventarier	0	549
Konsultarvode	0	16 200
Medlemsavgift SBC ek för	4 274	4 347
	88 904	94 338
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	192 652	192 651
	192 652	192 651
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	669 714	674 971

	2009-08-31	2008-08-31
Not 3		
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	-1 344 743	-1 152 092
Årets avskrivningar enligt plan	-192 652	-192 651
Utgående avskrivning enligt plan	-1 537 395	-1 344 743
Planenligt restvärde vid årets slut	40 224 093	40 416 745
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
	22 000 000	22 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
SBC förvaltningskostnad	4 866	4 413
SBC medlemsavg	1 436	1 400
Fastighetsförsäkring	6 951	6 359
Kabel-TV	616	580
	13 869	12 752

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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 enligt not 6	330 465	66 000	0	264 465
Summa bundet eget kapital	31 510 465	66 000	0	31 444 465
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-900 011	-66 000	-154 353	-679 658
Årets resultat	-92 595	-92 595	154 353	-154 353
Summa fritt eget kapital	-992 606	-158 595	0	-834 011
Summa eget kapital	30 517 859	-92 595	0	30 610 454

	2008-2009	2007-2008
Not 6		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	264 465	198 465
Reservering enligt stadgar	66 000	66 000
Vid årets slut	330 465	264 465


	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2009-08-31	2009-08-31	2008-08-31	
Not 7				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
SBAB	6,110 %	1 693 956	1 693 956	Rörligt
SBAB	5,960 %	3 320 000	3 352 000	Rörligt
SBAB	4,360 %	1 697 008	1 697 008	Rörligt
SBAB	4,430 %	1 700 000	1 700 000	2010-10-16
SBAB	4,530 %	1 700 000	1 700 000	2011-11-22
Summa skulder till kreditinstitut		10 110 964	10 142 964	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 000	-32 000	
		10 078 964	10 110 964	

	2009-08-31	2008-08-31
Not 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 779	2 800
Värme	6 517	6 000
Extern revisor	15 000	13 500
Ränta	63 958	79 850
Serviceavtal	2 294	0
	90 548	102 150

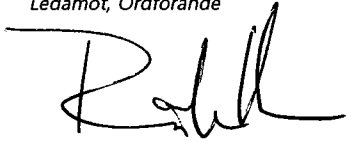
SOLNA den 2 februari 2010



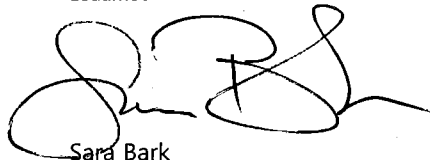
Thomas Bärlin
Ledamot, Ordförande



Fredrik Norling
Ledamot



Richard Nilsson
Ledamot



Sara Bark
Ledamot



Veronica Kjellström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 12 2010



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor
Sonora Revision AB

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 2008-09-01 - 2009-08-31. 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 revisionsred 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 4 februari 2010



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor