

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stentorget i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2009 - 31 augusti 2010.

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. 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 är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

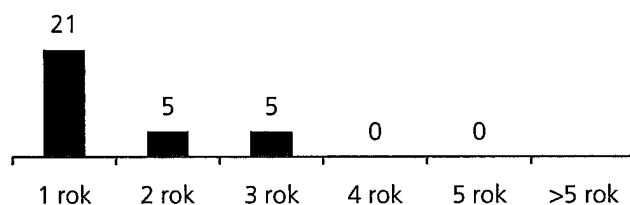
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2002.

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:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	1 st
Övrigt	Tvättstuga 1 st Cykelrum 1 st

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nytt gårdsbjälklag	2000 - 2002	ROT-sanering
Omläggning av tak	2000 - 2002	ROT-sanering
Nya balkonger	2000 - 2002	ROT-sanering
Renovering av balkonger	2000 - 2002	ROT-sanering
Elstambyte	2000 - 2002	ROT-sanering
Rörstambyte	2000 - 2002	ROT-sanering
Omputsning av fasad	2000 - 2002	ROT-sanering
Nyinstallation hiss	2000 - 2002	ROT-sanering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Bärnin	Ledamot
Sara Bark	Ledamot
Andreas Nilsen	Ledamot
Therese Åkerman	Ledamot

Richard Nilsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg Auktoriserad revisor Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Matilda Nylund
Veronica Kjellström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-02-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har styrelsen påbörjat ny upphandling av föreningens förvaltning.

Under året har 1 st torktumlare bytits ut i tvättstugan.

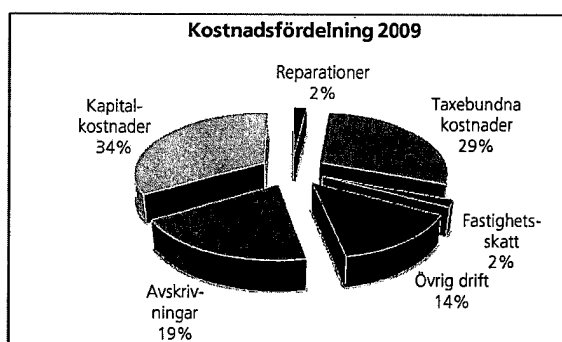
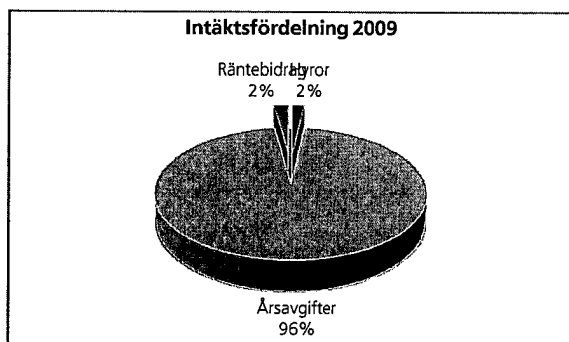
Föreningens ekonomi

Under året har ytterligare något lån lagts om till fördelaktigare ränta.

Efter vårens budgetarbete beslutades att höjda höja avgifterna med ca 10 %.
Denna höjning slog igenom under påföljande verksamhetsår.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-10-01 med 10,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	761 kr
Räntebidrag	17 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	15 kr
Taxebundna kostnader	239 kr
Fastighetsskatt	16 kr
Övrig drift	118 kr
Avskrivningar	161 kr
Kapitalkostnader	278 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1211 kvm bostäder

Nyckeltal	09/10	08/09	07/08	06/07
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	761	762	761	726
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 160	8 349	8 376	8 402
Elkostnad/kvm totalyta	30	30	27	27
Värmekostnad/kvm totalyta	158	150	133	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	21	22

Skatter och avgifter

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 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 683
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-992 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 800
summa fritt eget kapital	-1 097 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 097 089**

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

RESULTATRÄKNING		2009-2010	2008-2009
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>938 492</u>	<u>939 130</u>
		938 492	939 130
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-37 432	-40 619
Reparationer		-18 309	-29 037
Taxebundna kostnader		-289 892	-275 458
Övriga driftskostnader		-18 360	-17 128
Fastighetskatt		-19 778	-25 916
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-86 901	-88 904
Avskrivningar		<u>-194 443</u>	<u>-192 652</u>
		-665 115	-669 714
RÖRELSERESULTAT		273 377	269 416
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		144	6 332
Räntekostnader		-336 951	-401 651
Räntebidrag		<u>20 747</u>	<u>33 308</u>
		-316 060	-362 011
ÅRETS RESULTAT		-42 683	-92 595

BALANSRÄKNING		2010-08-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	40 031 442	40 224 093
Maskiner och inventarier	Not 4	19 708	0
		<u>40 051 150</u>	<u>40 224 093</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 051 150	40 224 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		100	12 405
Förutbetalda kostnader	Not 5	15 677	13 869
Upplupna intäkter		2 000	3 500
Upplupna räntebidrag		4 156	7 274
		<u>21 933</u>	<u>37 048</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		500 128	564 865
		<u>500 128</u>	<u>564 865</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		522 061	601 913
SUMMA TILLGÅNGAR		40 573 211	40 826 006

BALANSRÄKNING		2010-08-31	2009-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 260 000	28 260 000
Upplåtelseavgifter		2 920 000	2 920 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	392 265	330 465
		31 572 265	31 510 465
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 054 406	-900 011
Årets resultat		-42 683	-92 595
		-1 097 089	-992 606
SUMMA EGET KAPITAL		30 475 176	30 517 859
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 849 956	10 078 964
		9 849 956	10 078 964
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	32 000	32 000
Leverantörsskulder		11 224	23 015
Skatteskulder		39 494	38 316
Upplupna kostnader	Not 9	88 267	90 548
Förutbetalda avgifter och hyror		77 094	45 304
		248 079	229 183
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 573 211	40 826 006
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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.

	2009-2010	2008-2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Inventarier	20%	

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

Not 1	2009-2010	2008-2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	921 948	922 234
Hysesintäkter	16 544	16 896
	938 492	939 130

Not 2	2009-2010	2008-2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	10 525
Fastighetsskötsel gård beställ	5 063	0
Städning entreprenad	16 219	10 969
Hissbesiktning	969	875
Gård	0	159
Serviceavtal	14 483	16 260
Förbrukningsmateriel	698	1 831
	37 432	40 619

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	7 250
Tvättstuga	1 488	0
Entré/trapphus	1 750	2 188
Elinstallationer	10 638	0
Hiss	4 433	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 750
Vattenskada	0	15 849
	18 309	29 037

Taxebundna kostnader		
El	36 682	35 847
Värme	190 978	181 623
Vatten	28 515	26 573
Sophämtning/renhållning	28 818	29 276
Grovsopor	4 899	2 139
	289 892	275 458

Not 2 forts.	2009-2010	2008-2009
Övriga driftskostnader		
Försäkring	11 032	9 835
Kabel-TV	7 328	7 293
	<u>18 360</u>	<u>17 128</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 778	25 916
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	355	0
Tele och datakommunikation	1 819	2 504
Revisionsarvode extern revisor	14 625	16 531
Föreningskostnader	0	3 670
Styrelseomkostnader	5 003	3 312
Fritids och Trivselkostnader	190	250
Förvaltningsarvode	58 477	55 507
Förvaltningsarvoden övriga	764	0
Administration	1 245	2 856
Medlemsavgift SBC ek för	4 423	4 274
	<u>86 901</u>	<u>88 904</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	192 652	192 652
Inventarier	1 792	0
	<u>194 443</u>	<u>192 652</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	665 115	669 714
Not 3	2010-08-31	2009-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 761 488	41 761 488
Utgående anskaffningsvärde	<u>41 761 488</u>	<u>41 761 488</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 537 395	-1 344 743
Årets avskrivningar enligt plan	-192 652	-192 652
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 730 046</u>	<u>-1 537 395</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	40 031 442	40 224 093
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 231 174	3 231 174
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	5 400 000
	<u>20 600 000</u>	<u>22 000 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 600 000	22 000 000
	<u>20 600 000</u>	<u>22 000 000</u>

Not 4	2010-08-31	2009-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	21 500	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	21 500	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 792	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 792	0
Redovisat restvärde vid årets slut	19 708	0

Not 5	2010-08-31	2009-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
SBC förvaltningskostnad	4 909	4 866
SBC medlemsavg	1 493	1 436
Fastighetsförsäkring	8 162	6 951
Kabel-TV	607	616
Tele	506	0
	15 677	13 869

Not 6	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt 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 nedan	392 265	61 800	0	330 465
Summa bundet eget kapital	31 572 265	61 800	0	31 510 465
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 054 406	-61 800	-92 595	-900 011
Årets resultat	-42 683	-42 683	92 595	-92 595
Summa ansamlad förlust	-1 097 089	-104 483	0	-992 606
Summa eget kapital	30 475 176	-42 683	0	30 517 859

Not 7	2009-2010	2008-2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	330 465	264 465
Reservering enligt stadgar	61 800	66 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	392 265	330 465


Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2010-08-31	Belopp 2010-08-31	Belopp 2009-08-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,920 %	1 693 956	1 693 956	2010-09-24
SBAB	3,650 %	3 288 000	3 320 000	2013-06-14
SBAB	3,650 %	1 500 000	1 697 008	2014-03-06
SBAB	3,230 %	1 700 000	1 700 000	2010-05-15
SBAB	4,530 %	1 700 000	1 700 000	2011-10-12
Summa skulder till kreditinstitut		9 881 956	10 110 964	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 000	-32 000	
		9 849 956	10 078 964	

2014-05-15


Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2010-08-31	2009-08-31
El	2 724	2 779
Värme	6 679	6 517
Extern revisor	15 000	15 000
Ränta	60 397	63 958
Serviceavtal	2 366	2 294
Städning	594	0
Grovsopor	507	0
	88 267	90 548

SOLNA den 18/1 2011
2010

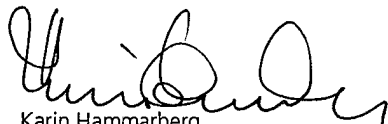

Sara Bark
Ledamot


Thomas Bärnin
Ledamot


Andreas Nilsen
Ledamot


Therese Åkerman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/1 2011
2010


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stentorget i Solna

Org.nr 769607-1492

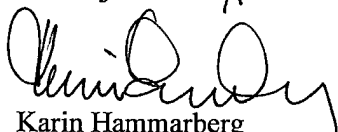
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 bostadsrättslagen, 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.

Norrtälje den 24/1 2011



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor