

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stentorget i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2010 - 31 augusti 2011.

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

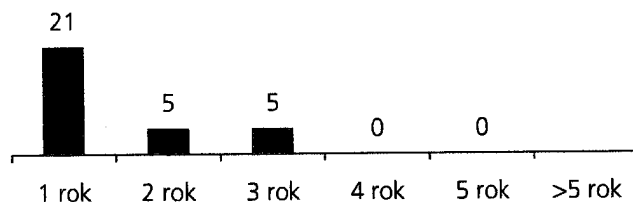
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1211 kvadratmeter, varav 1211 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret upprättades nytt städavtal och avtal för teknisk förvaltning.

Under året har reparationsarbeten genomförts i 2 st lägenheter till följd av skador på fastigheten. Reparationer har även utförts på entréplan i samband med skadegörelse i huset.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

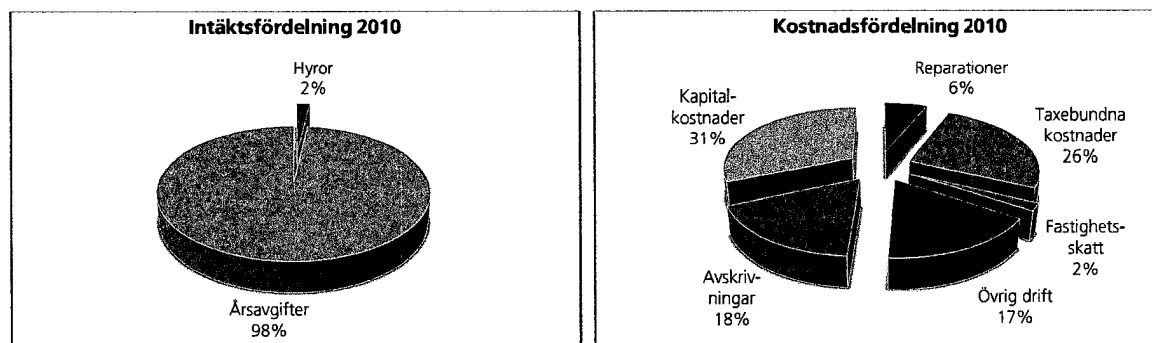
Föreningens ekonomi

Vid årsstämman 2011-02-15 beslutades att arvoda vardera ledamot i styrelsen med 5 000 kronor för mandatperioden 2011-02-15 till 2012-02-16.

I slutet av verksamhetsåret tog styrelsen fram enkäter för att undersöka medlemmarnas önskemål på servicenivå i fastigheten, vilket i sin tur påverkar föreningens kostnader.

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	831 kr
Räntebidrag	5 kr
Övriga intäkter	6 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	57 kr
Taxebundna kostnader	240 kr
Fastighets-skatt	17 kr
Övrig drift	156 kr
Avskrivningar	163 kr
Kapitalkostnader	289 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1211 kvm bostäder

Nyckeltal	10/11	09/10	08/09	07/08
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	831	761	762	761
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 134	8 160	8 349	8 376
Elkostnad/kvm totalyta	30	30	30	27
Värmekostnad/kvm totalyta	162	158	150	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	24	22	21

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförliga till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-76 764
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-1 097 089
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 800
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 235 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 235 653**

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

RESULTATRÄKNING		2010-2011	2009-2010
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 025 348	938 492
Övriga rörelseintäkter		6 841	0
		1 032 189	938 492
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-80 216	-37 432
Reparationer		-68 765	-18 309
Taxebundna kostnader		-290 187	-289 892
Övriga driftskostnader		-20 568	-18 360
Fastighetskatt		-20 181	-19 778
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-71 799	-86 901
Personalkostnader		-16 029	0
Avskrivningar		-196 952	-194 443
		-764 697	-665 115
RÖRELSERESULTAT		267 492	273 377
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		72	144
Räntekostnader		-349 823	-336 951
Räntebidrag		5 495	20 747
		-344 256	-316 060
ÅRETS RESULTAT		-76 764	-42 683

BALANSRÄKNING	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 39 838 790	40 031 442
Maskiner och inventarier	Not 4 15 408	19 708
	39 854 199	40 051 150
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 854 199	40 051 150
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	19 796	100
Förutbetalda kostnader	Not 5 19 306	15 677
Upplupna intäkter	0	2 000
Upplupna räntebidrag	0	4 156
	39 102	21 933
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	600 967	500 128
	600 967	500 128
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	640 069	522 061
SUMMA TILLGÅNGAR	40 494 267	40 573 211

BALANSRÄKNING		2011-08-31	2010-08-31
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	454 065	392 265
		31 634 065	31 572 265
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 158 889	-1 054 406
Årets resultat		-76 764	-42 683
		-1 235 653	-1 097 089
SUMMA EGET KAPITAL		30 398 412	30 475 176
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 817 956	9 849 956
		9 817 956	9 849 956
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	32 000	32 000
Leverantörsskulder		29 867	11 224
Skatteskulder		39 959	39 494
Övriga kortfristiga skulder		18 840	0
Upplupna kostnader	Not 9	80 766	88 267
Förutbetalda avgifter och hyror		76 467	77 094
		277 899	248 079
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 494 267	40 573 211
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.

	2010-2011	2009-2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2010-2011	2009-2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 006 428	921 948
Hysesintäkter	18 920	16 544
	1 025 348	938 492

Not 2	2010-2011	2009-2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	15 459	0
Fastighetsskötsel enl beställn	22 492	0
Fastighetsskötsel gård beställ	3 750	5 063
Städning entreprenad	20 709	16 219
Hissbesiktning	1 000	969
Gemensamma utrymmen	438	0
Serviceavtal	14 263	14 483
Förbrukningsmateriel	2 105	698
	80 216	37 432

Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 423	0
Brf Lägenheter	33 984	0
Tvättstuga	8 263	1 488
Entré/trapphus	0	1 750
Lås	4 239	0
VVS	3 461	0
Ventilation	3 586	0
Elinstallationer	0	10 638
Hiss	3 506	4 433
Tak	5 303	0
	68 765	18 309

Not 2 forts.	2010-2011	2009-2010
Taxebundna kostnader		
El	36 536	36 682
Värme	196 246	190 978
Vatten	24 205	28 515
Sophämtning/renhållning	33 200	28 818
Grovsopor	0	4 899
	290 187	289 892
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 570	11 032
Kabel-TV	7 998	7 328
	20 568	18 360
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 181	19 778
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	691	0
Medlemsinformation	0	355
Tele och datakommunikation	2 275	1 819
Revisionsarvode extern revisor	-3 237	14 625
Föreningskostnader	473	0
Styrelseomkostnader	2 200	5 003
Fritids och Trivselkostnader	0	190
Förvaltningsarvode	59 529	58 477
Förvaltningsarvoden övriga	638	764
Administration	3 257	1 245
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 973	4 423
	71 799	86 901
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	12 500	0
Sociala kostnader	3 529	0
	16 029	0
Avskrivningar		
Byggnad	192 652	192 652
Inventarier	4 300	1 792
	196 952	194 443
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	764 697	665 115

Not 3	2011-08-31	2010-08-31
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	-1 730 046	-1 537 395
Årets avskrivningar enligt plan	-192 652	-192 652
Utgående avskrivning enligt plan	-1 922 698	-1 730 046
Planenligt restvärde vid årets slut	39 838 790	40 031 442
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 231 174	3 231 174
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	20 600 000	20 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 600 000	20 600 000
	20 600 000	20 600 000
Not 4	2011-08-31	2010-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 500	0
Nyanskaffningar	0	21 500
Utgående anskaffningsvärde	21 500	21 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 792	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 300	-1 792
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 092	-1 792
Redovisat restvärde vid årets slut	15 408	19 708
Not 5	2011-08-31	2010-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
SBC förvaltningskostnad	5 095	4 909
SBC medlemsavg	0	1 493
Fastighetsförsäkring	8 815	8 162
Kabel-TV	651	607
Tele	0	506
Serviceavtal	4 745	0
	19 306	15 677

Not 6

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 nedan	454 065	61 800	0	392 265
Summa bundet eget kapital	31 634 065	61 800	0	31 572 265
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 158 889	-61 800	-42 683	-1 054 406
Årets resultat	-76 764	-76 764	42 683	-42 683
Summa ansamlad förlust	-1 235 653	-138 564	0	-1 097 089
Summa eget kapital	30 398 412	-76 764	0	30 475 176

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010-2011	2009-2010
Vid årets början	392 265	330 465
Reservering enligt stadgar	61 800	61 800
Vid årets slut	454 065	392 265

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2011-08-31	Belopp 2011-08-31	Belopp 2010-08-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,530 %	1 693 956	1 693 956	2011-09-26
SBAB	3,650 %	3 256 000	3 288 000	2013-06-14
SBAB	3,650 %	1 500 000	1 500 000	2014-03-06
SBAB	3,230 %	1 700 000	1 700 000	2014-05-15
SBAB	4,530 %	1 700 000	1 700 000	2011-10-12
Summa skulder till kreditinstitut		9 849 956	9 881 956	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 000	-32 000	
		9 817 956	9 849 956	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-08-31	2010-08-31
El	2 773	2 724
Värme	6 482	6 679
Sophämtning	5 037	507
Extern revisor	6 000	15 000
Ränta	60 474	60 397
Serviceavtal	0	2 366
Städning	0	594
	<hr/>	<hr/>
	80 766	88 267

SOLNA den 26/12 2011


Andreas Nilsen
Ordförande


Andreas Engström
Ledamot

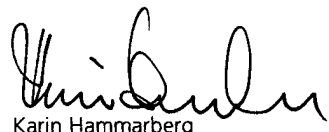

Jennie Johansson
Ledamot


Matilda Nylund
Ledamot

Yi-Qi Zuo 左-奇
Yi-Qi Zuo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

11 / 1 2012


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stentorget i Solna

Org.nr 769607-1492

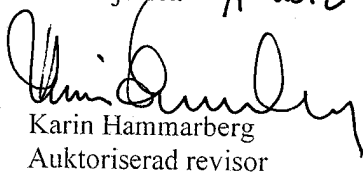
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 redovisningsred 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 11/1 2012


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor