

Årsredovisning

för

Brf Stentorget i Solna

769607-1492

Räkenskapsåret

2011-09-01 - 2012-08-31

Styrelsen för Brf Stentorget i Solna, Solna Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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:

- 21 st 1 rum och kök
- 5 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu	1 st
Tvättstuga	1 st
Cykelrum	1 st

Fastighetens 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

Internetleverantör

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning

Städning

Leverantör

Com Hem

SBC t.o.m. 2011-12-31, UBC fr.om. 2012-01-01

SBC t.o.m. 2011-12-31, UBC fr.om. 2012-01-01

Renab Förvaltning t.o.m. 2012-07-31

Renab Förvaltning t.o.m. 2012-02-29,

Städia fr.o.m. 2012-06-01

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st. Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammanställning:

Andreas Nilsen	Ordförande
Jennie Johansson	Ledamot
Andreas Engström	Ledamot
Matilda Nylund	Ledamot
Yi-Qi Zuo	Ledamot Avgick 2012-02-15

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Hammarberg

Hammarbergs Revisionsbyrå

Auktoriserad revisor

Valberedning

Therese Åkerman

Madeleine Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-02-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret upprättades nytt avtal för ekonomisk förvaltning med UBC och styrelsen sade upp avtalet med SBC för att minska föreningens kostnader. Tillika avslutades avtalen för städning respektive teknisk förvaltning med Renab, och nytt städavtal inleddes med Städia. Under året har även en automatisk entrédörr installerats i syfte att handikappanpassa fastigheten, vilket har kunnat finansieras med bidrag från Solna kommun.

På initiativ av medlem i föreningen har matsortering med separata kärl införts i fastigheten för att minska ordinarie avfall, och representant från Solna kommun har informerat medlemmarna om den nya lösningen.

Under vintern 2011/2012 installerades ett nytt torkskåp i tvättstugan eftersom tidigare maskin i torkrummet fungerade dåligt, och skulle kosta mer att reparera än lösningen var värd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade. Den 1 oktober 2012 justerades parkeringsavgiften från 410 kr/mån till 500 kr/mån pga. höjda avgifter på gatan i kommunen. Jämförelser med 19 andra föreningar inom området gjordes i samband med avgiftsökningen.

Föreningens ekonomi

Vid årsstämman 2012-02-15 beslutades att arvodera vardera ledamot i styrelsen med 5 000 kronor för mandatperioden 2012-02-15 till 2013-02-15, samt 5 000 kr att använda gemensamt för föreningen, alternativt behålla i kassan.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 5 %.

Nyckeltal

	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	865	831	761	762	761
Lån/kvm bostadsrättsyta	8107	8134	8160	8349	8376
Elkostnad/kvm totalyta	26	30	30	30	27
Värmekostnad/kvm totalyta	157	162	158	150	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	20	24	22	22

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 1302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 297 453
årets förlust	-74 248
	-1 371 701

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	61 800
i ny räkning överföres	-1 433 501
	-1 371 701

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
RÖRELSENS INTÄKTER	1		
Årsavgifter		1 067 334	1 032 189
Summa nettoomsättning		1 067 334	1 032 189
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-120 519	-68 765
Driftskostnader	3	-368 367	-390 971
Administrationskostnader	4	-75 840	-71 799
Personalkostnader	5	-29 170	-16 029
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	6	-20 832	-20 181
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-614 728	-567 745
Avskrivningar övrigt		-201 639	-196 952
Summa avskrivningar		-201 639	-196 952
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		250 967	267 492
Ränteintäkter		2 587	72
Räntebidrag		0	5 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 802	-349 823
Summa kapitalnetto		-325 215	-344 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-74 248	-76 764
ÅRETS RESULTAT		-74 248	-76 764

Balansräkning	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad och mark	7	39 646 142	39 838 790
Inventarier och maskiner	8	42 792	15 408
Summa materiella anläggningstillgångar		39 688 934	39 854 198
Summa anläggningstillgångar		39 688 934	39 854 198
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		0	19 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 930	19 306
Summa kortfristiga fordringar		17 930	39 102
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		659 527	600 967
Summa kassa och bank		659 527	600 967
Summa omsättningstillgångar		677 457	640 069
SUMMA TILLGÅNGAR		40 366 391	40 494 267

Balansräkning	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		28 260 000	28 260 000
Upplåtelseavgift		2 920 000	2 920 000
Föreningens fond för yttre underhåll		515 865	454 065
Summa bundet eget kapital		31 695 865	31 634 065
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 297 453	-1 158 889
Årets resultat		-74 248	-76 764
Summa fritt eget kapital		-1 371 701	-1 235 653
Summa eget kapital		30 324 164	30 398 412
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		9 785 000	9 817 956
Summa långfristiga skulder		9 785 000	9 817 956
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	32 000	32 000
Leverantörsskulder		17 809	29 867
Skatteskulder		40 998	39 959
Övriga skulder		18 840	18 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	147 580	157 233
Summa kortfristiga skulder		257 227	277 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 366 391	40 494 267
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		22 250 000	22 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Avskrivningsprinciper

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.

Byggnader 0,5%

Inventarier 20%

Noter

1 Intäkter	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Årsavgifter	1 047 940	1 006 428
Hysesintäkter	19 360	18 920
Övriga intäkter	34	6 841
	1 067 334	1 032 189
2 Reparationer och underhåll	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Reparationer	114 489	68 765
Tvättstugan	4 649	0
Tak	1 381	0
	120 519	68 765
3 Driftskostnader	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Fastighetsskötsel	27 021	15 459
Fastighetsskötsel extra debitering	4 355	22 492
Trädgårdsskötsel	894	3 750
Städdagar kostn i smaband med	1 394	0
Snöröjning sandning	1 595	0
Städning	11 850	20 709
Städning extra debitering	1 925	0
Sotning	1 232	0

Brf Stentorget i Solna
769607-1492

9(12)

Hiss besiktning	1 000	1 000
Serviceavtal	14 902	14 263
El	30 763	36 536
Fjärrvärme	189 661	196 246
Vatten	28 639	24 205
Avfallshantering	25 573	33 200
Försäkring	13 423	12 570
Kabeltv	7 947	7 998
Förbrukningsmaterial	6 193	2 543
	368 367	390 971

4 Administrationskostnader

2011-09-01 **2010-09-01**
-2012-08-31 **-2011-08-31**

Kreditupplysning	614	691
Tele och datakommunikation	1 283	2 275
Postbefordran	1 455	0
Revisionsarvode	5 819	-3 237
Arvode förvaltning	61 557	59 529
Övr förvaltningskost	920	638
Bankkostnader	1 440	0
Övriga externa tjänster	2 752	3 257
Medlem/föreningsavgifter	0	6 446
Styrelseomkostnader	0	2 200
	75 840	71 799

5 Personalkostnader

2011-09-01 **2010-09-01**
-2012-08-31 **-2011-08-31**

Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelsen	22 500	12 500
Övriga sociala kostnader	6 670	3 529
	29 170	16 029

Föreningen har inte haft någon anställd.

6 Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift

2011-09-01 **2010-09-01**
-2012-08-31 **-2011-08-31**

Fastighetsskatt	20 832	20 181
-----------------	--------	--------

7 Byggnad	2012-08-31	2011-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	41 761 488	41 761 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 761 488	41 761 488
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 922 698	-1 730 046
Årets avskrivningar	-192 652	-192 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 115 350	-1 922 698
Utgående redovisat värde	39 646 138	39 838 790
Taxeringsvärden byggnader	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 000 000
	20 600 000	20 600 000
8 Inventarier och maskiner	2012-08-31	2011-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	21 500	21 500
Inköp	36 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 875	21 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 092	-1 792
Årets avskrivningar	-8 991	-4 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 083	-6 092
Utgående redovisat värde	42 792	15 408

Torktumlare skrivs av på 5 år
Torkskåp skrivs av på 5 år.

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
SBC	0	5 095
Fastighetsförsäkring	9 216	8 815
ComHem	668	651
Serviceavtal	0	4 745
UBC	3 167	0
Schindler Hiss AB	4 879	0
	17 930	19 306

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 260 000	2 920 000	454 065	-1 158 889	-76 764
Disposition av föregående års resultat:			61 800	-138 564	76 764
Årets resultat					-74 248
Belopp vid årets utgång	28 260 000	2 920 000	515 865	-1 297 453	-74 248

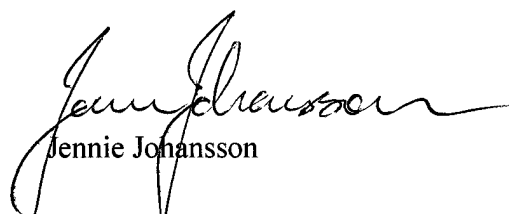
11 Långfristiga skulder

	2012-08-31	2011-08-31
SBAB 3,53%	0	1 693 956
SBAB 3,65% 2013-06-14	3 224 000	3 256 000
SBAB 3,65% 2014-03-06	1 500 000	1 500 000
SBAB 3,23% 2014-05-15	1 700 000	1 700 000
SBAB 4,53%	0	1 700 000
Stadshypotek 2,64% 2013-09-30	1 693 000	0
Stadshypotek 2,94% 2013-09-30	1 700 000	0
Kortfristig del av fastighetslån	-32 000	-32 000
	9 785 000	9 817 956


12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-08-31	2011-08-31
Ber arvode för revision extern	6 000	6 000
Löneskulder	10 000	0
Avräkning lagst soc avgifter	3 141	0
Upplupna räntekostnader	37 889	60 474
Vattenfall el	1 481	2 773
Norr Energi	6 522	6 482
UC	231	0
Sophämtning	0	5 037
Förutb hyror/avgifter, ej moms	82 316	76 467
	147 580	157 233

Solna den 19/12 2012


Andreas Nilson

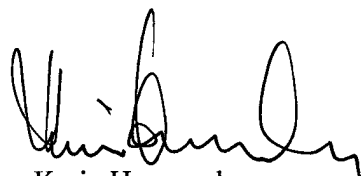

Jennie Johansson


Andreas Engström


Matilda Nylund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 december 2012


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stentorget i Solna

Org.nr 769607-1492

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

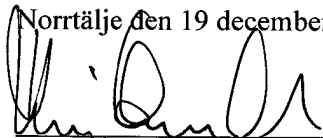
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 19 december 2012



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor