

Årsredovisning

för

Brf Stentorget i Solna

769607-1492

Räkenskapsåret

2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen för Brf Stentorget i Solna, Solna Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 Trygg Hansa. 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


DB KJ
M

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	Leverantör
TV- och Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	Fastum
Lägenhetsförteckning	Fastum
El	TelgeEnergi
Fjärrvärme	Norrenergi
Städning	Städia
Sophämtning	Sita

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st. Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse

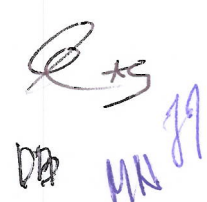
Styrelsen har haft följande sammanställning:

Jennie Johansson	Ordförande
Daniel Blomquist	Ledamot
Andreas Engström	Kassör
Matilda Nylund	Ledamot
Anna Gustafsson	Ledamot
Caroline Carlsson	Ledamot, avgått 2013-09-02

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Hammarberg
Hammarbergs Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor



Valberedning

Therese Åkerman

Madeleine Eklund

Andreas Nilsen

Avflyttat från föreningen juli 2013

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-02-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under hösten 2012 installerades automatisk dörröppnare på entrédörren.

Föreningen har sedan 2012 varit i diskussion med en entreprenör som ålagd att utföra vissa garantiarbeten angående fuktskada på 2 stycken vindslägenheter. Entreprenören gick i konkurs i november 2013 utan att garantiarbetet var slutfört. Föreningen har fryst en betalning till entreprenören på c:a 70 000 kr.

Under året har föreningens ordningsregler uppdaterats och förtydligande har skett avseende vilka regler och processer som gäller vid andrahandsuthyrning.

Våren 2013 utfördes och godkändes OVK-besiktning.

Styrelsen driver sedan augusti 2013 ett ärende mot en medlem angående olovlig andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har upphandlat föreningens lån och med det preliminärt sänktes genomsnittsräntan till c:a 3,05% för det brutna räkenskapsåret 2013/2014 (motsvarande siffra för räkenskapsåret 2012/2013 var c:a 3,28%).

I samband med garantiarbeten som entreprenör ålagts att åtgärda, upptäcktes hösten 2013 en takläcka som påverkat 1 st vindslägenhet. Entreprenören som ska åtgärda takläckan är utsedd. Det pågår också en utredning kring eventuell fuktskada i vindslägenheten.

Enligt beslut på föreningsstämman i februari 2013 har en underhållsplan upprättats av extern entreprenör. Styrelsen bedömer att underhållsbehovet är som förväntat. I det fall ekonomiska kalkyler visar att så är bäst, bör föreningen kunna finansiera det kortsiktiga underhållet (0-3 år) utan avgiftshöjningar eller upptagning av nya lån.

I början av december 2013 utbröt en brand i en stycken lägenhet på våning 1. Saneringsarbetet har utförts i flera lägenheter och i de gemensamma utrymmen som drabbats av rök och sot.

Föreningens ekonomi

Vid årsstämman 2013-02-12 beslutades att arvodera 25 000 kr per period till styrelsen att själva fördela mellan styrelsesmedlemmar, oavsett antal personer i styrelsen.

Avgifter för föreningens 4 P-platser höjdes från 410 kr/månaden till 500 kr/månaden from 2012-10-01.


BR 39

Nyckeltal

	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	882	865	831	761	762
Lån/kvm bostadsrättsyta	8080	8107	8134	8160	8349
Elkostnad/kvm totalyta	30	26	30	30	30
Värmekostnad/kvm totalyta	173	157	162	158	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	24	20	24	22

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2013, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2016.

För hyreshus blir avgiften 1210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 433 501
årets vinst	3 101
	-1 430 400

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	61 800
i ny räkning överföres	-1 492 200
	-1 430 400

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


DB MKL SA

Resultaträkning

	Not	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
RÖRELSENS INTÄKTER	1		
Årsavgifter		1 092 055	1 067 334
Summa nettoomsättning		1 092 055	1 067 334
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-74 415	-120 519
Driftskostnader	3	-360 917	-368 367
Administrationskostnader	4	-70 463	-75 840
Personalkostnader	5	-32 054	-29 170
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	6	-31 584	-20 832
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-569 433	-614 728
Avskrivningar övrigt		-204 227	-201 639
Summa avskrivningar		-204 227	-201 639
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		318 395	250 967
Ränteintäkter		1 485	2 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 779	-327 802
Summa kapitalnetto		-315 294	-325 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 101	-74 248
ÅRETS RESULTAT		3 101	-74 248


PB MW 99

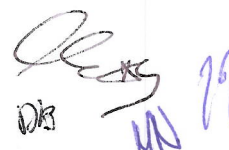
Brf Stentorget i Solna
769607-1492

6(12)

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad och mark	7	39 453 490	39 646 142
Inventarier och maskiner	8	31 217	42 792
Summa materiella anläggningstillgångar		39 484 707	39 688 934
Summa anläggningstillgångar		39 484 707	39 688 934
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		21 982	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 685	17 930
Summa kortfristiga fordringar		41 667	17 930
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		890 740	659 527
Summa kassa och bank		890 740	659 527
Summa omsättningstillgångar		932 407	677 457
SUMMA TILLGÅNGAR		40 417 114	40 366 391

Handwritten signature and initials
DB MW 91

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
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		577 665	515 865
Summa bundet eget kapital		31 757 665	31 695 865
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 433 501	-1 297 453
Årets resultat		3 101	-74 248
Summa fritt eget kapital		-1 430 400	-1 371 701
Summa eget kapital		30 327 265	30 324 164
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		9 753 000	9 785 000
Summa långfristiga skulder		9 753 000	9 785 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	32 000	32 000
Leverantörsskulder		18 909	17 809
Skatteskulder		52 401	40 998
Övriga skulder		0	18 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	233 539	147 580
Summa kortfristiga skulder		336 849	257 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 417 114	40 366 391
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.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Avskrivningsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Byggnad	0,5%
Inventarier	20%

Noter

1 Intäkter	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Årsavgifter	1 067 995	1 047 940
Uthyrda p-platser	23 640	19 360
Övriga intäkter	420	34
	1 092 055	1 067 334
2 Reparationer och underhåll	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Reparationer	72 154	114 489
Tvättstugan	2 261	4 649
Tak	0	1 381
	74 415	120 519

OE
PB
WN 99

3 Driftskostnader	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Fastighetsskötsel	0	27 021
Fastighetsskötsel extra debitering	0	4 355
Trädgårdsskötsel	4 060	894
Städdagar kostnad i samband med	696	1 394
Snöröjning sandning	0	1 595
Städning	23 299	11 850
Städning extra debitering	1 350	1 925
Sotning	0	1 232
Hiss besiktning	1 031	1 000
Serviceavtal	14 027	14 902
El	36 072	30 763
Fjärrvärme	210 127	189 661
Vatten	32 528	28 639
Avfallshantering	14 616	25 573
Försäkring	13 198	13 423
Kabeltv	8 031	7 947
Förbrukningsmaterial	1 883	6 193
	360 918	368 367

4 Administrationskostnader	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Kreditupplysning	479	614
Tele och datakommunikation	2 416	1 283
Postbefordran	2 119	1 455
Revisionsarvode	6 450	5 819
Arvode förvaltning	37 873	61 557
Övr förvaltningskost	1 824	920
Bankkostnader	1 875	1 440
Konsultarvode	12 985	0
Övriga externa tjänster	4 442	2 752
	70 463	75 840

5 Personalkostnader	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Arvodet, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvodet, löner och andra ersättningar till styrelse	25 000	22 500
Övriga sociala kostnader	7 054	6 670
	32 054	29 170

Föreningen har inte haft någon anställd.

Handwritten signatures and initials:
PB, MN, 99

Brf Stentorget i Solna
769607-1492

10(12)

6 Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Fastighetsskatt	31 584	20 832
7 Byggnad	2013-08-31	2012-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	41 761 488	41 761 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 761 488	41 761 488
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 115 350	-1 922 698
Årets avskrivningar	-192 652	-192 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 308 002	-2 115 350
Utgående redovisat värde	39 453 486	39 646 138
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	6 000 000
	30 000 000	20 600 000
8 Inventarier och maskiner	2013-08-31	2012-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	57 875	21 500
Inköp	0	36 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 875	57 875
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 083	-6 092
Årets avskrivningar	-11 575	-8 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 658	-15 083
Utgående redovisat värde	31 217	42 792

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


Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '99'.

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsförsäkring	8 959	9 216
ComHem	670	668
Telia	517	0
Fastum	3 281	3 167
Schindler Hiss AB	6 258	4 879
	19 685	17 930

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	515 865	-1 297 453	-74 248
Disposition av föregående års resultat:			61 800	-136 048	74 248
Årets resultat					3 101
Belopp vid årets utgång	28 260 000	2 920 000	577 665	-1 433 501	3 101

11 Långfristiga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
SBAB 2,79% 2014-06-14	3 192 000	3 224 000
SBAB 3,65% 2014-03-06	1 500 000	1 500 000
SBAB 3,23% 2014-05-15	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek 2,64% 2013-09-30	1 693 000	1 693 000
Stadshypotek 2,94% 2013-09-30	1 700 000	1 700 000
Kortfristig del av fastighetslån	-32 000	-32 000
	9 753 000	9 785 000


*
12/11/19

Brf Stentorget i Solna
769607-1492

12(12)

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-08-31

2012-08-31

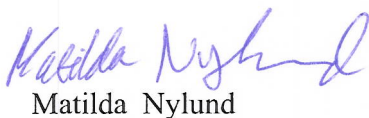
Ber arvode för revision extern	6 500	6 000
Löneskulder	25 000	10 000
Avräkning lagst soc avgifter	7 851	3 141
Upplupna räntekostnader	32 552	37 889
Vattenfall el	1 645	1 481
Norr Energi	6 266	6 522
UC	0	231
Tiba AB	70 000	0
Telge energi	1 634	0
Förutb hyror/avgifter	82 091	82 316
	233 539	147 580

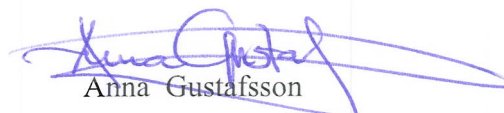
Solna den

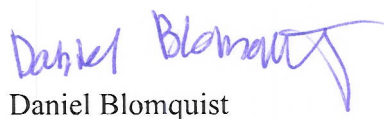
16/1-14


Jennie Johansson


Andreas Engström

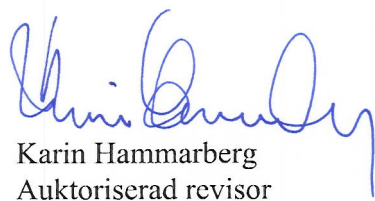

Matilda Nylund

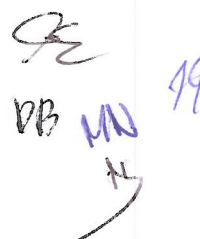

Anna Gustafsson


Daniel Blomquist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 januari 2014


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor


VB MN 19

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 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 2013-08-31 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 2012-09-01 - 2013-08-31.

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.

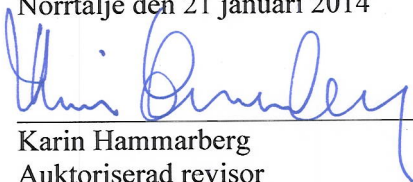
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 21 januari 2014



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor