

# Årsredovisning

för

## Brf Stentorget i Solna

769607-1492

Räkenskapsåret

2013-09-01 - 2014-08-31

EE Mc  
KO TS  
NB

Styrelsen för Brf Stentorget i Solna, Solna Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

## 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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### 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 skattemässiga värdeår är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 211 kvadratmeter, varav 1 211 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

EE  
AG Mc  
He DB

### 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/Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Städning	Städia
Sophämtning	SITA

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st. Av föreningens medlemslägenheter har 7 (6) överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat 9 (7) andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Siffor inom parentes avser förra året.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Gustafsson	Ordförande från och med 2014 10 30
Kristina Gillsberg	Ordförande, flyttat och avgått 2014 10 30
Elin Edström	Kassör
Håkan Carlsson	Ledamot
Mikael Carlsson	Ledamot
Daniel Blomquist	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 (8) st protokollförda sammanträden.

### Revisor

Karin Hammarberg  
Hammarbergs Revisionsbyrå  
Auktoriserad revisor

AG Mc EE  
DB

### **Valberedning**

Andreas Nilsen  
Veli-Pekka Säikkälä

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-02-10.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Garantiarbeten angående fuktskada åtgärdade i två vindslägenheter.

Ärendet mot medlem angående olovlig andrahandsuthyrning är avklarat.

I början av december 2013 utbröt en brand i en lägenhet på våning ett. Saneringsarbete har utförts i flera lägenheter och i de gemensamma utrymmen som drabbats av rök och sot. Ny röklucka har installerats.

Nya tvättmaskiner har köpts in till den gemensamma tvättstugan.

Den underhållsplan som upprättats av extern leverantör har gått igenom i styrelsen, utredning kring underhåll av taket har påbörjats.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Föreningens lån ska omförhandlas under hösten/vintern och bindas på olika tidsperioder.

Efter klagomål från Sita att det är för tungt att hämta våra sopor, undersöker styrelsen nu att bygga ett nytt sophus närmare vägen. Styrelsen anser att föreningen bör kunna finansiera detta utan avgiftshöjningar eller upptagning av nya lån.

Utredning kring eventuell reparation/underhåll av taket fortsätter. Styrelsen anser att föreningen bör kunna finansiera detta utan avgiftshöjningar eller nya lån.

### **Föreningens ekonomi**

Vid årsstämman 2014-02-10 beslutades att arvoda 25 000 kr per period till styrelsen att själva fördela mellan styrelsesmedlemmar, oavsett antal personer i styrelsen.

Me  
FF  
Me  
DB

### Nyckeltal

	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	879	882	865	831	761
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 081	8 080	8 107	8 134	8 160
Elkostnad/kvm totalyta	30	30	26	30	30
Värmekostnad/kvm totalyta	179	173	157	162	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	27	24	20	24

### Skatter och avgifter

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

För flerfamiljshus är avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet 2014, 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	-1 492 200
årets vinst	11 030
	<b>-1 481 170</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	61 800
i ny räkning överföres	-1 542 970
	<b>-1 481 170</b>

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

He, Mc, DB, \*g  
FF

## Resultaträkning

	Not	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 064 856	1 067 996
Hysesintäkter parkeringsplatser		23 500	23 640
Övriga rörelseintäkter		0	419
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 088 356</b>	<b>1 092 055</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-54 187	-74 415
Driftkostnader	2	-374 283	-360 917
Administrationskostnader	3	-108 211	-70 463
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-16 506	-32 054
Kommunal fastighetsavgift	5	-43 978	-31 584
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-597 165</b>	<b>-569 433</b>
Avskrivning byggnad	6	-192 652	-192 652
Avskrivningar övrigt	7	-16 856	-11 575
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-209 508</b>	<b>-204 227</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>281 683</b>	<b>318 395</b>
Ränteintäkter		1 109	1 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 762	-316 779
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-270 653</b>	<b>-315 294</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>11 030</b>	<b>3 101</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 030</b>	<b>3 101</b>

EE Re Mc +g  
DB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	36 029 664	36 222 316
Mark		3 231 174	3 231 174
Inventarier och maskiner	7	70 078	31 217
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 330 916</b>	<b>39 484 707</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 330 916</b>	<b>39 484 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 297	0
Skattekonto		795	21 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	19 515	19 685
Avräkningskonto förvaltare		1 011 122	890 740
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 034 729</b>	<b>932 407</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 034 729</b>	<b>932 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 365 645</b>	<b>40 417 114</b>

EE Mc  
Mc DB AS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		28 260 000	28 260 000
Upplåtelseavgift		2 920 000	2 920 000
Föreningens fond för yttre underhåll		639 465	577 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 819 465</b>	<b>31 757 665</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 492 200	-1 433 501
Årets resultat		11 030	3 101
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 481 170</b>	<b>-1 430 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 338 295</b>	<b>30 327 265</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		9 779 242	9 753 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 779 242</b>	<b>9 753 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	6 500	32 000
Leverantörsskulder		17 391	18 909
Skatteskulder		75 237	52 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	148 980	233 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>248 108</b>	<b>336 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 365 645</b>	<b>40 417 114</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		14 750 000	22 250 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

EF  
ME  
DB



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

### Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014-09-01 tillämpas ny normgivning, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014-2015.

### Avskrivningsprinciper

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 Reparationer och underhåll

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Reparationer	49 194	72 154
Tvättstugan	4 993	2 261
	<b>54 187</b>	<b>74 415</b>

ET  
He  
PB  
Ag

**2 Driftskostnader**

	<b>2013-09-01 -2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 -2013-08-31</b>
Fastighetsskötsel extra debitering	4 048	0
Trädgårdsskötsel	0	4 060
Städdagar kostnad i samband med	77	695
Städning	24 096	23 299
Städning extra debitering	0	1 350
Hiss besiktning	1 063	1 031
Serviceavtal	17 028	14 027
El	36 882	36 072
Fjärrvärme	216 896	210 127
Vatten	23 309	32 528
Avfallshantering	14 630	14 616
Försäkring	13 703	13 198
Självrisker	8 900	0
Kabeltv	8 047	8 031
Förbrukningsmaterial	3 997	1 883
Förbrukningsinventarier	1 607	0
	<b>374 283</b>	<b>360 917</b>

**3 Administrationskostnader**

	<b>2013-09-01 -2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 -2013-08-31</b>
Kreditupplysning	756	479
Tele och datakommunikation	3 090	2 416
Postbefordran	2 052	2 119
Revisionsarvode	6 388	6 450
Arvode förvaltning	44 575	37 873
Upprättande av underhållsplan	33 775	0
Kostnader för styrelsemöten	11 980	0
Övr förvaltningskost	3 162	1 824
Bankkostnader	1 833	1 875
Konsultarvode	0	12 985
Övriga externa tjänster	600	4 442
	<b>108 211</b>	<b>70 463</b>

EE Mc \*g  
ME DA

**4 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar** **2013-09-01** **2012-09-01**  
**-2014-08-31** **-2013-08-31**

**Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader**

Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	12 920	25 000
Övriga sociala kostnader	3 586	7 054
	<b>16 506</b>	<b>32 054</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

**5 Kommunal fastighetsavgift** **2013-09-01** **2012-09-01**  
**-2014-08-31** **-2013-08-31**

Fastighetsavgift 2013	0	31 584
Fastighetsavgift 2013, tillägg	6 251	0
Fastighetsavgift 2014	37 727	0
	<b>43 978</b>	<b>31 584</b>

**6 Byggnader** **2014-08-31** **2013-08-31**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	38 530 314	38 530 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 530 314</b>	<b>38 530 314</b>

**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-2 307 998	-2 115 346
Årets avskrivningar	-192 652	-192 652
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 500 650</b>	<b>-2 307 998</b>

**Utgående redovisat värde** **36 029 664** **36 222 316**

Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Me  
DB\*  
DI

<b>7 Inventarier och maskiner</b>	<b>2013-09-01</b>	<b>2012-09-01</b>
	<b>-2014-08-31</b>	<b>-2013-08-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	57 875	57 875
Inköp	55 717	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 592</b>	<b>57 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-26 658	-15 083
Årets avskrivningar	-16 856	-11 575
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 514</b>	<b>-26 658</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 078</b>	<b>31 217</b>

Torktumlare 2010 för 21 500 kr skrivs av på 5 år.  
Torkskåp 2012 för 36 375 kr skrivs av på 5 år.  
Två tvättmaskiner 2014 för 55 717 kr skrivs av på 5 år.

#### **8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
Fastighetsförsäkring	9 489	8 959
ComHem	670	670
Telia	0	517
Fastum	4 197	3 281
Schindler Hiss AB	5 159	6 258
	<b>19 515</b>	<b>19 685</b>

He<sup>tg</sup> Me  
DF  
FF

### 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 260 000	2 920 000	577 665	-1 433 501	3 101
Disposition av föregående års resultat:			61 800	-58 699	-3 101
Årets resultat					11 030
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 260 000</b>	<b>2 920 000</b>	<b>639 465</b>	<b>-1 492 200</b>	<b>11 030</b>

### 10 Långfristiga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
SBAB	0	3 192 000
SBAB 2,08 % ränta tom 2015 03 06	1 500 000	1 500 000
SBAB 2,39 % ränta tom 2014 11 17	1 698 504	1 700 000
Stadshypotek 3 mån med 2,43 % ränta tom 2015 01 02	1 693 000	1 693 000
Stadshypotek 3 mån med 2,43 % ränta tom 2015 01 02	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek 2,70 % ränta tom 2015 10 30	1 597 119	0
Stadshypotek 2,70 % ränta tom 2015 10 30	1 597 119	0
Kortfristig del av fastighetslån	-6 500	-32 000
	<b>9 779 242</b>	<b>9 753 000</b>

EF ME VB

**11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-08-31	2013-08-31
Revisionsarvode	6 500	6 500
Styrelsearvoden	12 500	25 000
Sociala avgifter	3 930	7 851
Upplupna räntekostnader	27 588	32 552
Vattenfall el	1 646	1 645
Norr Energi	7 962	6 266
Tiba AB	0	70 000
Telge energi	1 347	1 634
Pantogravyr	1 313	0
Förutbetalda hyror/avgifter	86 194	82 091
	<b>148 980</b>	<b>233 539</b>

Solna den 8/12 2014

Anna Gustafsson

Elin Edström

Håkan Carlsson

Mikael Carlsson

Daniel Blomquist

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/12 2014

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

EE Ag Mc  
PB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stentorget i Solna  
Org.nr 769607-1492

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

### *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 den 2014-08-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stentorget i Solna för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

### *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.

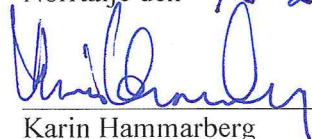
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 9/12 2014



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor