

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stentorget i Solna**

769607-1492

Räkenskapsåret

2014-09-01 – 2015-08-31

KE  
DB  
SW  
\*  
SW

Styrelsen för Brf Stentorget i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2002.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Regeln 7 i Solna kommun 2002.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 31 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 211kvm. Föreningen disponerar 4 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har en bastu, tvättstuga och ett cykelrum.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunala fastighetsavgiften uppgår år 2014/2015 till 1243 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 30 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 000 000 kr och markvärde 12 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1942 och har skattemässigt värdeår 2002.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter den tekniska förvaltningen själva.

AC lin  
SW  
DB

### Fastighetens tekniska status

Genomförd åtgärd:	År
Nytt gårdsbjällklag	2000-2002
Omläggning av tak	2000-2002
Nya balkonger	2000-2002
Renovering av balkonger	2000-2002
Elstambyte	2000-2002
Rörstambyte	2000-2002
Omputsning av fasad	2000-2002
Nyinstallation hiss	2000-2002
Renovering av tak	2015

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 september 2002.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 884 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 62 tkr per år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 februari 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Gustafsson Sakke Wiik Erik Westberg Sigrid Wiklund Daniel Blomqvist Håkan Carlsson
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

### Revisor

Karin Hammarberg  
Hammarbergs Revisionsbyrå

LAC kw  
SV  
DB SW

Valberedning

Andreas Nilson Sammankallande  
Veli-Pekka Säikkälä

Utförda underhållsåtgärder under 2014/2015

Nytt soprum  
Takrenovering

Planerade underhåll under nästkommande år

2016 Inget planerat underhåll

2017 Fönsterrenovering

Ingen avgiftshöjning är planerad.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
Årsavgifter	1 064 856	1 064 856
Hyror och övriga intäkter	24 000	23 500
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 094 585	-867 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>2 323</b>	<b>220 538</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	140 722	-45 181
Årets amorteringar	-6 293	742
Förändring likvida medel	<b>128 700</b>	<b>120 382</b>
Likvida medel vid årets början	1 011 122	890 740
Likvida medel vid årets slut	1 139 822	1 011 122

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (38) medlemmar. Under året har föreningen haft 6(7) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>	<b>2010/11</b>
Nettoomsättning	1 089	1 088	1 092	1 067	1 025
Resultat efter finansiella poster	-295	11	3	-74	-77
Avskrivningar, tkr	-214	-209	-204	-202	-197
Resultat exkl avskrivningar, tkr	-81	220	207	127	120
Skuldränta (%)	2,05	2,71	3,14	3,26	3,41
Soliditet (%)	74,59	75,16	75,04	75,12	75,07
Fastighetslån kr/kvm	8 070	8 081	8 080	8 107	8 134
Årsavgifter kr/kvm	879	879	882	865	831

AC

AC  
SW 15  
DB  
SW

*Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

LAE      Gu  
            AC  
            \* SW DB  
            SW

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 542 970
årets förlust	-295 102
	<b>-1 838 072</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	61 800
ur yttre fonden i anspråkstas	-322 380
i ny räkning överföres	-1 577 492
	<b>-1 838 072</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
SW AC  
SW  
SW

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-09-01 -2015-08-31</b>	<b>2013-09-01 -2014-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 088 856	1 088 356
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 088 856</b>	<b>1 088 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-802 592	-428 470
Övriga externa kostnader	3	-111 785	-152 189
Personalkostnader	4	-47 696	-16 506
Avskrivningar		-213 578	-209 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 175 651</b>	<b>-806 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-86 795</b>	<b>281 683</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 427	1 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 734	-271 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 307</b>	<b>-270 653</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-295 102</b>	<b>11 030</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-295 102</b>	<b>11 030</b>

*Handwritten notes:*  
K  
SW DB  
8W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 068 186	39 260 838
Inventarier, verktyg och installationer	6	49 152	70 078
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 117 338</b>	<b>39 330 916</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 117 338</b>	<b>39 330 916</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 759	3 297
Övriga fordringar	7	1 131 586	1 011 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 949	19 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 149 294</b>	<b>1 034 729</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 118	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 118</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 158 412</b>	<b>1 034 729</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 275 750</b>	<b>40 365 645</b>

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "ACG", "SW", "DB", and "SW".



**Balansräkning** Not 2015-08-31 2014-08-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 180 000	31 180 000
Fond för yttre underhåll		701 265	639 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 881 265</b>	<b>31 819 465</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 542 970	-1 492 200
Årets resultat		-295 102	11 030
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 838 072</b>	<b>-1 481 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 043 193</b>	<b>30 338 295</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 772 636	9 779 242
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 772 636</b>	<b>9 779 242</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	6 813	6 500
Leverantörsskulder		152 040	17 391
Skatteskulder		76 260	75 237
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	224 807	148 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>459 921</b>	<b>248 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 275 750</b>	<b>40 365 645</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		30 250 000	14 720 006
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>30 250 000</b>	<b>14 720 006</b>

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga

bc  
5 DB  
SW  
SW

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 200 år

Torktumlare 5 år

Torkskåp 5 år

Två tvättmaskiner 5 år

KE  
SU DB  
OW

## Noter

### Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 1 Nettoomsättning

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Årsavgifter	1 064 856	1 064 856
P-plats och garage	24 000	23 500
	<b>1 088 856</b>	<b>1 088 356</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Fastighetsskötsel	1 628	4 048
Trädgårdsskötsel	250	0
Städ	29 104	22 037
Hissbesiktning	1 094	1 063
Hisskostnader	14 177	17 028
Reparationer	48 052	29 862
Hissreparationer	15 668	0
Planerat underhåll	401 206	24 325
El	33 242	36 882
Värme	187 249	216 896
Vatten och avlopp	23 188	25 368
Avfallshantering	15 274	14 630
Försäkringskostnader	14 376	13 703
Självrisker	0	8 900
Kabel-tv	8 036	8 047
Städdagar och kostnad isamband med	1 064	77
Förbrukningsinventarier	0	1 607
Förbrukningsmaterial	8 984	3 997
	<b>802 592</b>	<b>428 470</b>

KAC  
SDB SW  
CW

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Kreditupplysning	913	756
Fastighetsavgift	38 533	43 978
Porto	2 188	2 052
Tele och datakommunikation	2 900	3 090
Kostnader för styrelsemöten	0	11 980
Revisionsarvode	8 169	6 388
Ekonomisk förvaltning	47 932	44 575
Bankkostnader	2 000	1 833
Konsultarvoden	4 500	0
Underhållsplan	0	33 775
Övriga förvaltningskostnader	4 650	3 162
Övriga externa kostnader	0	600
	<b>111 785</b>	<b>152 189</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Styrelsearvode	37 496	12 920
Sociala avgifter	10 200	3 586
Övriga personalkostnader	0	0
	<b>47 696</b>	<b>16 506</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 530 314	38 530 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 530 314</b>	<b>38 530 314</b>
Ingående avskrivningar	-2 500 650	-2 307 998
Årets avskrivningar	-192 652	-192 652
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 693 302</b>	<b>-2 500 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 837 012</b>	<b>36 029 664</b>
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>

AC  
SW DB  
SW

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	113 592	57 875
Inköp		55 717
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 592</b>	<b>113 592</b>
Ingående avskrivningar	-43 514	-26 658
Årets avskrivningar	-20 926	-16 856
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 440</b>	<b>-43 514</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 152</b>	<b>70 078</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	882	795
Avräkningskonto förvaltare	1 130 704	1 011 122
	<b>1 131 586</b>	<b>1 011 917</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
ComHem	669	670
Fastum	4 386	4 197
Schindler Hiss AB	1 120	5 159
Försäkring	9 774	9 489
	<b>15 949</b>	<b>19 515</b>

### Not 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	639 465	-1 492 200	11 030
Disposition av föregående års resultat:			61 800	-50 770	-11 030
Årets resultat					-295 102
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 260 000</b>	<b>2 920 000</b>	<b>701 265</b>	<b>-1 542 970</b>	<b>-295 102</b>

SW DB  
H-C

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för villkors- ändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-08-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-08-31</b>
SBAB			0	1 500 000
SBAB			0	1 698 504
Stadshypotek			0	1 693 000
Stadshypotek			0	1 700 000
Stadshypotek	2,7	2015-10-30	1 597 119	1 597 119
Stadshypotek	2,7	2015-10-30	1 597 119	1 597 119
SEB	0,58	2017-06-28	1 500 000	0
SEB	0,96	2017-07-28	2 500 000	0
SEB	0,69	2017-07-28	893 000	0
SEB	0,7	2017-08-28	1 692 211	0
Avgår kortfristig del av lån			-6 813	-6 500
			<b>9 772 636</b>	<b>9 779 242</b>

*WC lin  
SU DP  
SW*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-08-31	2014-08-31
Upplupna räntekostnader	7 372	27 588
Upplupna styrelsearvoden	25 000	12 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 604	3 930
Förutbetalda avgifter och hyror	79 380	86 194
Norr energi	7 896	7 962
Vattenfall	1 772	1 645
Telge energi el	1 209	1 347
Schindler	4 675	0
T Grundström	75 795	0
Övrigt	6 604	1 313
Upplupna revisionsarvode	7 500	6 500
	<b>224 807</b>	<b>148 979</b>

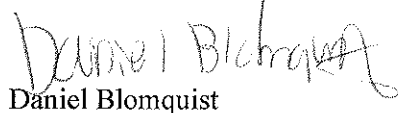
Solna den 18/1 2016

  
Anna Gustafsson

  
Sakke Wiik

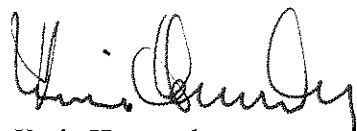
  
Erik Westberg

  
Sigrid Wiklund

  
Daniel Blomquist

  
Håkan Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 21/1 2016

  
Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

SW  
DB  
K

# 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

### *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 2015-08-31 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

### ***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.

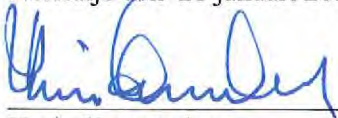
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2016



---

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor