

Årsredovisning

för

Brf Stentorget i Solna

769607-1492

Räkenskapsåret

2015-09-01 – 2016-08-31

ew
gvd
DE
HCS

Styrelsen för Brf Stentorget i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 1 211 kvm. 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 2015/2016 till 1268 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 29 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 000 000 kr och markvärde 11 400 000 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 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter den tekniska förvaltningen själva.

kw
gul
AC tg DE

Fastighetens tekniska status

Genomförd åtgärd:	År
Nytt gårdsbjälklag	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 stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet, vilket innebär 88 200 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 februari 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Gustafsson
	Sakke Wiik avgått 2016-12-16
	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

AC
DB

Valberedning

Andreas Nilsen Sammanställande
Veli-Pekka Säikkälä

Utförda underhållsåtgärder under 2015/2016

Nytt bastuaggregat
Ny golvmatta i entrén

Planerade underhåll under nästkommande år

2017 Fönsterrenovering, renoveringen är budgeterad att betalas med föreningens likvida medel. Inga nya lån avses att tas upp.

Ingen avgiftshöjning är planerad.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Årsavgifter	1 067 494	1 064 856
Hyrer och övriga intäkter	24 000	24 000
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-650 918	-1 094 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	440 576	2 323
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-234 312	140 722
Årets amorteringar	-75 000	-6293
Förändring likvida medel	131 264	128 700
Likvida medel vid årets början	1 139 822	1 011 122
Likvida medel vid årets slut	1 271 086	1 139 822

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (43) medlemmar. Under året har föreningen haft 4(6) överlåtelser.

Flerårsöversikt	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	1 091	1 089	1 088	1 092	1 067
Resultat efter finansiella poster	230	-295	11	3	-74
Avskrivningar, tkr	-211	-214	-209	-204	-202
Resultat exkl avskrivningar, tkr	441	-81	220	207	127
Skuldränta (%)	0,97	2,05	2,71	3,14	3,26
Soliditet (%)	75,24	74,59	75,16	75,04	75,12
Fastighetslån kr/kvm	8 014	8 070	8 081	8 080	8 107
Årsavgifter kr/kvm	881	879	879	882	865

Handwritten signatures and initials:
ew
HE Ag DB

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.

.

.

kw gw
AE Ag DE

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 577 493
årets vinst	229 505
	-1 347 988

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	88 200
ur yttre fonden i anspråkstas	-24 193
i ny räkning överföres	-1 411 995
	-1 347 988

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

aw gn
AC, Ag DE

Resultaträkning	Not	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 091 493	1 088 856
Summa rörelseintäkter		1 091 493	1 088 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-385 418	-802 592
Övriga externa kostnader	3	-137 627	-111 785
Personalkostnader	4	-32 851	-47 696
Avskrivningar		-211 070	-213 578
Summa rörelsekostnader		-766 966	-1 175 651
Rörelseresultat		324 527	-86 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 138	1 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 160	-209 734
Summa finansiella poster		-95 022	-208 307
Resultat efter finansiella poster		229 505	-295 102
Årets resultat		229 505	-295 102

EW
AC
AG
SW
DB

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 875 534	39 068 186
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 734	49 152
Summa materiella anläggningstillgångar		38 906 268	39 117 338
Summa anläggningstillgångar		38 906 268	39 117 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 759
Övriga fordringar	7	1 301 318	1 131 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 604	15 949
Summa kortfristiga fordringar		1 317 922	1 149 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 368	9 118
Summa kassa och bank		8 368	9 118
Summa omsättningstillgångar		1 326 290	1 158 412
SUMMA TILLGÅNGAR		40 232 558	40 275 750

lew
H.C. 10 DB

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 180 000	31 180 000
Fond för yttre underhåll		440 685	701 265
Summa bundet eget kapital		31 620 685	31 881 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 577 493	-1 542 970
Årets resultat		229 505	-295 102
Summa fritt eget kapital		-1 347 988	-1 838 072
Summa eget kapital		30 272 697	30 043 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 604 449	9 772 636
Summa långfristiga skulder		9 604 449	9 772 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	100 000	6 813
Leverantörsskulder		23 991	152 040
Skatteskulder		77 841	76 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 580	224 807
Summa kortfristiga skulder		355 412	459 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 232 558	40 275 750
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		40 250 000	30 250 000
Summa ställda säkerheter		40 250 000	30 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AC*
PB

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 200 år

Torkskåp 5 år

Två tvättmaskiner 5 år

ew
Hets

Noter

Not Anställda och personalkostnader

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

Not 1 Nettoomsättning

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Årsavgifter	1 067 494	1 064 856
P-plats och garage	24 000	24 000
	1 091 494	1 088 856

Not 2 Driftskostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Fastighetskötsel	0	1 628
Trädgårdsskötsel	749	250
Städ	25 486	29 104
Hissbesiktning	1 125	1 094
Hisskostnader	3 362	14 177
Reparationer	3 926	48 052
Hissreparationer	25 804	15 668
Planerat underhåll	24 194	401 206
El	38 542	33 242
Värme	195 877	187 249
Vatten och avlopp	26 119	23 188
Avfallshantering	15 385	15 274
Försäkringskostnader	14 511	14 376
Kabel-tv	8 035	8 036
Städdagar och kostnad isamband med	410	1 064
Förbrukningsmaterial	1 894	8 984
	385 419	802 592

ew
Ced
AC 12

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Kreditupplysning	250	913
Fastighetsavgift	39 308	38 533
Porto	2 005	2 188
Tele och datakommunikation	3 220	2 900
Revisionsarvode	7 350	8 169
Ekonomisk förvaltning	49 576	47 932
Bankkostnader	2 167	2 000
Konsultarvoden	27 170	4 500
Övriga förvaltningskostnader	6 582	4 650
	137 628	111 785

Not 4 Personalkostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Styrelsearvode	24 996	37 496
Sociala avgifter	7 855	10 200
	32 851	47 696

Not 5 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 530 314	38 530 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 530 314	38 530 314
Ingående avskrivningar	-2 693 302	-2 500 650
Årets avskrivningar	-192 652	-192 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 885 954	-2 693 302
Utgående redovisat värde	35 644 360	35 837 012
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	12 000 000
	29 400 000	30 000 000

ew
SW
KAS DE

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	113 592	113 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 592	113 592
Ingående avskrivningar	-64 440	-43 514
Årets avskrivningar	-18 418	-20 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 858	-64 440
Utgående redovisat värde	30 734	49 152

Not 7 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	38 600	882
Avräkningskonto förvaltare	1 262 718	1 130 704
	1 301 318	1 131 586

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
ComHem	670	669
Fastum	4 156	4 386
Schindler Hiss AB	1 120	1 120
Försäkring	10 658	9 774
	16 604	15 949

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 260 000	2 920 000	701 265	-1 542 970	-295 102
Disposition av föregående års resultat:			-260 580	-34 522	295 102
Årets resultat					229 505
Belopp vid årets utgång	28 260 000	2 920 000	440 685	-1 577 492	229 505

Law
MC AG
DB

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkors- ändring	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
Stadshypotek			0	1 597 119
Stadshypotek			0	1 597 119
SEB	0,33	2017-06-28	1 500 000	1 500 000
SEB	0,96	2017-07-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,45	2017-07-28	893 000	893 000
SEB	0,51	2017-08-28	1 692 211	1 692 211
SEB	1,66	2020-10-28	2 462 500	0
SEB	0,61	2017-10-28	656 738	0
Kortfristig del av lån			-100 000	-6 813
			9 604 449	9 772 636

EW
CW
AG PB

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

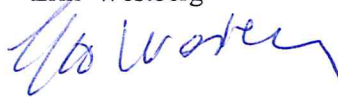
	2016-08-31	2015-08-31
Upplupna räntekostnader	14 057	7 372
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 856	7 604
Förutbetalda avgifter och hyror	84 432	79 380
Norr energi	8 214	7 896
Vattenfall	1 992	1 772
Telge energi el	1 562	1 209
Schindler	0	4 675
T Grundström	0	75 795
Övrigt	2 966	6 604
Upplupna revisionsarvode	7 500	7 500
	153 579	224 807

Solna den 8/2 2017

Anna Gustafsson



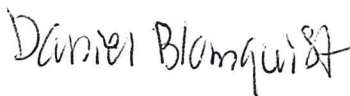
Erik Westberg



Sigrid Wiklund



Daniel Blomquist



Håkan Carlsson



Min revisionsberättelse har lämnats

10/2 2017



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

AC

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 2015-09-01 – 2016-08-31.

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 31 augusti 2016 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 2015-09-01 – 2016-08-31.

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.

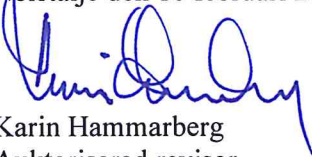
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Norrälje den 10 februari 2017



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor