

Årsredovisning
för
Brf Stentorget i Solna

769607-1492

Räkenskapsåret

2016-09-01 – 2017-08-31

JL EW ON
AC
TG

Styrelsen för Brf Stentorget i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 2016/2017 till 1315 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 2020-08-31.

Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter den tekniska förvaltningen själva.

ew
SAW
KE
JS
JL

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 879 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 16 februari 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Gustafsson Erik Westberg Sigrid Wiklund Greg Davies Håkan Carlsson Jonathan Loxdal
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Handwritten initials and signatures: JL, KE, HS, and a signature that appears to be GN.

Revisor

Karin Hammarberg
Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Ulrika Sjödin
Veli-Pekka Säikkälä Sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen är påbörjad.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Likvida medel vid årets början	1 271 086	1139822
Årsavgifter	1 064 856	1 067 494
Hyror och övriga intäkter	24 000	24 000
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-675 359	-650 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 010	440 576
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-9 747	-234 312
Årets amorteringar	-100 000	-75 000
Förändring av likvida medel	303 750	131 264
Likvida medel vid årets slut	1 574 836	1 271 086

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 (43) medlemmar. Under året föreningen haft 6 (4) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 089	1 091	1 089	1 088	1 092
Resultat efter finansiella poster	207	230	-295	11	3
Avskrivningar, tkr	-206	-211	-214	-209	-204
Resultat exkl avskrivningar, tkr	413	441	-81	220	207
Skuldränta (%)	0,87	0,97	2,05	2,71	3,14
Soliditet (%)	75,57	75,24	74,59	75,16	75,04
Fastighetslån kr/kvm	7 931	8 014	8 070	8 081	8 080
Årsavgifter kr/kvm	879	881	879	879	882

Handwritten signature and date:
Karin Hammarberg
7/9

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 260 000	2 920 000	440 685	-1 577 493	229 505	30 272 697
Disposition av föregående års resultat			64007	165 498	-229 505	
Årets resultat					207 118	
Belopp vid årets utgång	28 260 000	2 920 000	504 692	-1 411 995	207 118	30 479 815

JL
HC
+g
SW

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 411 995
årets vinst	207 118
	-1 204 877
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	88 200
ur yttre fonden i anspråkstas	-46 022
i ny räkning överföres	-1 247 055
	-1 204 877

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

Handwritten signature and initials:
M. H. S. W.
H. H. S. W.

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 088 856	1 091 493
Summa rörelseintäkter		1 088 856	1 091 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-444 956	-385 418
Övriga externa kostnader	4	-112 520	-137 627
Personalkostnader	5	-32 848	-32 851
Avskrivningar		-206 379	-211 070
Summa rörelsekostnader		-796 703	-766 966
Rörelseresultat		292 153	324 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	1 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 288	-96 160
Summa finansiella poster		-85 035	-95 022
Resultat efter finansiella poster		207 118	229 505
Årets resultat		207 118	229 505

Handwritten signature and initials:
M. He. H. G. O. W.
U. L. O.

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 682 882	38 875 534
Inventarier, verktyg och installationer	7	17 007	30 734
Summa materiella anläggningstillgångar		38 699 889	38 906 268
Summa anläggningstillgångar		38 699 889	38 906 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 561 981	1 301 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 007	16 604
Summa kortfristiga fordringar		1 580 988	1 317 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		51 799	8 368
Summa kassa och bank		51 799	8 368
Summa omsättningstillgångar		1 632 787	1 326 290
SUMMA TILLGÅNGAR		40 332 676	40 232 558

Handwritten signature and initials: *He SW*
Ag
U. L. L.

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 180 000	31 180 000
Fond för yttre underhåll		504 692	440 685
Summa bundet eget kapital		31 684 692	31 620 685
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 411 995	-1 577 493
Årets resultat		207 118	229 505
Summa fritt eget kapital		-1 204 877	-1 347 988
Summa eget kapital		30 479 815	30 272 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 504 449	9 604 449
Summa långfristiga skulder		9 504 449	9 604 449
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		19 419	23 991
Skatteskulder		80 073	77 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	148 920	153 580
Summa kortfristiga skulder		348 412	355 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 332 676	40 232 558

AC giv
UL leu
XG giv

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 200 år
Torkskåp 5 år
Två tvättmaskiner 5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Årsavgifter	1 064 856	1 067 494
P-plats och garage	24 000	24 000
	1 088 856	1 091 494

Not 3 Driftskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Trädgårdsskötsel	0	749
Städ	26 244	25 486
Hissbesiktning	3 031	1 125
Hisskostnader	3 471	3 362
Reparationer	10 614	3 926
Hissreparationer	34 326	25 804
Planerat underhåll	46 022	24 194
El	40 582	38 542
Värme	192 133	195 877
Vatten och avlopp	23 758	26 119
Avfallshantering	19 586	15 385
Försäkringskostnader	15 038	14 511
Kabel-tv	8 193	8 035
Städdagar och kostnad isamband med	2 624	410
Förbrukningsinventarier	14 193	0
Förbrukningsmaterial	5 141	1 894
	444 956	385 419

Ullw +g
AE gw

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Kreditupplysning	0	250
Fastighetsavgift	40 765	39 308
Porto	2 411	2 005
Tele och datakommunikation	4 712	3 220
Revisionsarvode	8 106	7 350
Ekonomisk förvaltning	51 459	49 576
Bankkostnader	2 950	2 167
Konsultarvoden	0	27 170
Övriga förvaltningskostnader	2 118	6 582
	112 521	137 628

Not 5 Personalkostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Styrelsearvode	24 996	24 996
Sociala avgifter	7 852	7 855
	32 848	32 851

Not 6 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	41 761 488	41 761 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 761 488	41 761 488
Ingående avskrivningar	-2 885 954	-2 693 302
Årets avskrivningar	-192 652	-192 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 078 606	-2 885 954
Utgående redovisat värde	38 682 882	38 875 534
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	29 400 000	29 400 000
Bokfört värde byggnader	35 451 708	35 644 360
Bokfört värde mark	3 231 174	3 231 174
	38 682 882	38 875 534

Handwritten signatures and initials:
AG SW
J. Ag lu

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärden	113 592	113 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 592	113 592
Ingående avskrivningar	-82 858	-64 440
Årets avskrivningar	-13 727	-18 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 585	-82 858
Utgående redovisat värde	17 007	30 734

Not 8 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	38 944	38 600
Avräkningskonto förvaltare	1 523 037	1 262 718
	1 561 981	1 301 318

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
ComHem	690	670
Fastum	4 354	4 156
Schindler Hiss AB	1 175	1 120
Försäkring	12 788	10 658
	19 007	16 604

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkors- ändring	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
SEB	0,29	2017-06-28	1 500 000	1 500 000
SEB	1,41	2020-07-28	2 500 000	2 500 000
SEB	1,00	2019-07-28	893 000	893 000
SEB	0,95	2019-08-28	1 692 211	1 692 211
SEB	1,66	2020-10-28	2 412 500	2 462 500
SEB	0,57	2017-10-28	606 738	656 738
Kortfristig del av lån			-100 000	-100 000
			9 504 449	9 604 449

Handwritten signature and initials:
UL AG X/ko

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	14 962	14 057
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 855	7 856
Förutbetalda avgifter och hyror	78 720	84 432
Norr energi	8 116	8 214
Vattenfall	2 145	1 992
Telge energi el	1 498	1 562
Övrigt	2 624	2 966
Upplupna revisionsarvode	8 000	7 500
	148 920	153 579

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter	40 250 000	40 250 000
	40 250 000	40 250 000

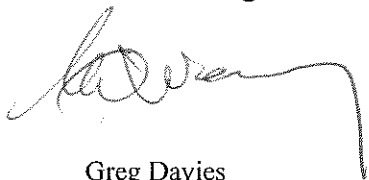
Handwritten notes and signatures:
He
SW
JL
MG
XG
W

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen fortsätter under år 2017 och 2018. Föreningen har god ekonomi och behöver inte ta upp nya lån eller höja avgifterna för att göra den stora renoveringen.

Solna

Erik Westberg



Greg Davies



Anna Gustafsson



Sigrid Wiklund



Jonathan Loxdal



Håkan Carlsson



Min revisionsberättelse har lämnats

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

