

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 Organisationsnummer 769608-5146

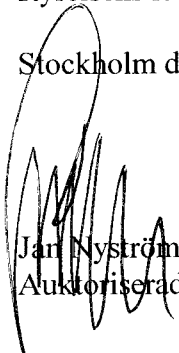
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 för perioden 2003 02 20—2004 06 30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 mars 2005



Jan Nyström
Auktoriserad revisor



Brf Stengodset 9
Norrbackagatan 14
113 41 Stockholm

Information från Styrelsen

Inkluderat finner Ni bokslutet för vår Bostadsrättsförening Stengodset 9. Vi bildades som ni kanske vet den 20:e februari 2003. Det har alltså snart gått två år sedan bildandet. Vi har enligt stadgarna haft ett delat räkenskapsår. Bokslutperioden har varit från 20:e februari 2003 till 30 juni 2004.

Vår ekonomi i föreningen är god. Vi har en låg belåning, 2,9 miljoner kronor, och en god kassa, 1,78 miljoner kronor som kommer att användas till investeringar i fastigheten enligt teknisk plan. Resultatet under 16 månaders perioden är -188.128 kronor. Orsaken till det negativa resultatet beror främst på genomförda investeringar enligt teknisk plan och på att perioden innehåller uppvärmningskostnader för två kalla perioder.

Styrelsen har tillsammans med vår förvaltare, Rådtrum, analyserat bokslutet och kommit fram till att resultatet är tillfredställande men att driftskostnaderna har ökat och vi rekommenderas att kompensera detta med höjda avgifter. Styrelsen har därför beslutat att från och med den 1:a april 2005 att höja avgiften med 5%. Detta innebär för en lägenhet på 40 kvadratmeter en ökning av avgiften med 91 kronor per månad.

Styrelsen har beslutat att införa en avgift vid överlåtelse av bostadsrätt enligt riktlinjerna i våra stadgar. För inflyttad utgår en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp, 983 kronor, samt kostnad för pantsättning, 1% av ett prisbasbelopp, 393 kronor. Ovanstående information ersätter den information som gavs i Stengodsnytt 2004:2, december.

Vi ska samlas till årsmöte under april månad. Information om datum kommer senare. Styrelsen vill dock redan nu informera om att det kommer att finnas plats i styrelsen. Den som har ett intresse av att skaffa sig erfarenhet av styrelsearbete bör därför redan nu kontakta styrelsen om saken.

Styrelsen

Årsredovisning 2004 för Brf Stengodset 9

Styrelsen för Brf Stengodset 15 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-02-20 -- 2004-06-30.

Förvaltningsberättelse

Fastighet Stengodset 9

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Linda Larsson	Ordförande
Birgitta Thorell	Sekreterare
Bo Weifeldt	Kassör
Ingemar Dygell	Suppleant
Åke Lindmark	Suppleant

Revisor har varit Jan Nyström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2004.

Föreningen hade fram till årsmötet ett brutet räkenskapsår men vid mötet beslutades det om att ändra till perioden 1 januari till 31 december.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt en bostad samt en mindre lokal.

Till styrelsen under 2003 utbetalades 38.600 kr under juni. För 2004 utbetalades 38.600 kr under maj. Till fastighetsskötare har 2.857 kr under 2003 utbetalats.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm.



Fastigheten

Under 2003/2004 har följande underhållsarbeten utförts:

Vi har köpt in torkskåp till tvättrummet och diverse renhållningsredskap. Städagen genomfördes den 20 september då vi tömde förråden och genomförde rengöring av allmänna utrymmen. På gården upptäcktes råttor på våren som åtgärdades av Anticimex. Inga nya råttor har upptäckts sedan dess. Även träd har avverkats och bortforslats. Kodlåset mot gården har bytts ut och det är samma kod som gäller, alltså för närvarande 5101. Nytt avtal har skrivits med Nortulls plåtslageri för i och snöröjning. Nya regler gäller för ansvaret där bostadsrättsföreningen ska kontrollera och ansvarar för att is och snöröjningen blir utförd. Saltning och renhållning av trottoaren har gjorts. Föreningen har skaffat en hemsida, www.stengodset9.se Åke Lindmark är skapare och redaktör av hemsidan. Två nummer har utkommit under perioden. Värmen i huset var ojämnt fördelad med varmt uppe och kallt nere, därav initierades termostatsbyte. Termostatsbyte skedde utan någon större komplikation. Samtidigt gjordes även obligatorisk funktionskontroll av ventilationsanläggningen. Förberedelsearbete för avloppsrenovering mot gårdssidan har påbörjats. En radiator sprang läck och det blev översvämning i källarförrådet. Lyckligtvis fick inte detta några allvarliga konsekvenser. Brevlåda till bostadsrättsföreningen har satts upp. Vi hade ett strömavbrott i oktober som orsakats av brand i elcentral. Vatttenpumparna slutade fungera och det blev kallt i huset ett par dagar. Radiatorer fick luftas innan vissa lägenheter återfick värmen. Gamla elledningar och omkopplare i trapphus har bytts ut. Hissen har åtgärdats ett antal gånger och vår kära hyresgäst Ingrid har fått en ny kyl och frys.

Planer inför perioden fram till stämman i april 2005

Vi planerar för att åtgärda fuktgenomslag i yttermur på gårdssida. Under 2005 kommer även fönster och fasad mot gårdssida att renoveras. Gården kommer att snyggas upp. Mot yttersida kommer fönster att åtgärdas.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 11.383.000 kr varav 4.775.000 kr avser byggnad och 6.608.000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust uppgående till 188.128 kr balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning	Not	2003-02-20 - 2004-06-30
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter, hyror mm	1	782 210
		<u>782 210</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2	
Fastighetsskötsel / Städning		-47 557
Reparationer		-122 720
Taxebundna kostnader		-276 426
Övriga driftskostnader		-27 212
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-137 911
Löner, andra ersättningar/personalkostnader		-104 213
		<u>-716 039</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		66 171
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>		
Byggnad	3 o 4	-21 376
Inventarier och maskiner	5	-4 730
		<u>-26 106</u>
Rörelseresultat		40 065
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Ränteintäkter		40 382
Räntekostnader		-178 454
Övriga finansiella kostnader		-3 575
		<u>-141 647</u>
Resultat efter finansiella poster		-101 582
Statlig skatt		-86 546
Årets resultat		-188 128

Balansräkning **Not** **2004-06-30**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	4	8 529 292
Mark		8 410 457
Inventarier och maskiner	5	<u>18 920</u>
		16 958 669

Summa anläggningstillgångar **16 958 669**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>32 197</u>
		32 197

Kassa, bank

Kassa och bank		<u>1 783 910</u>
		1 783 910

Summa omsättningstillgångar **1 816 107**

Summa tillgångar **18 774 776**

Balansräkning Not 2004-06-30

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser 15 774 448
15 774 448

Årets resultat

Årets resultat -188 128
-188 128

Summa eget kapital **15 586 320**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 8 2 900 000
2 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder 37 717
Anställdas skatter 11 581
Skatteskuld 159 023
Upplupna sociala avgifter 12 622
Förutbetalda avgifter och hyror 48 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 7 19 067
288 456

**Summa eget kapital,
avsättningar och skulder** **18 774 776**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar 2 900 000

Ansvarsförbindelser Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

	2004-06-30
Byggnad	0,25%
Inventarier och maskiner	20%

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	705 304
Extra årsavgifter	571
Hyror	61 335
Hyror lokaler	15 000
	<hr/>
	782 210

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Hiss	-3 203
Serviceavtal	-4 706
Städning entreprenad	-37 800
Gård	-656
Förbrukningsmaterial	-1 192
	<hr/>
	-47 557

Reparationer

Hyreslägenhet	-6 700
Fasad	-3 900
Trapphus	-3 811
Gården	-2 356
Värmeanläggning	-66 176
Tvättstuga	-5 932
Elinstallationer	-14 291
Hiss	-4 841
Ventilation	-10 625
Soprum / Sophus	-963
Lås	-3 125
	<hr/>
	-122 720

Taxebundna kostnader	2004-06-30
Vattenkostnader	-31 012
Värmekostnader	-199 438
El- och gaskostnader	-16 695
Sophämtning	-16 310
Grovsopor	-11 040
Snöröjning	-1 931
	<hr/>
	-276 426
Övriga driftskostnader	
Försäkringskostnader	-20 743
Kabel-TV	-6 469
	<hr/>
	-27 212
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	
Styrelseomkostnader	-355
Förvaltningsarvode	-47 891
Administration	-4 301
Trivselkostnader	-2 795
Avgift till organisation	-8 342
Korttidsinventarier	-1 750
Fastighetsskatt	-72 477
	<hr/>
	-137 911
Löner, andra ersättningar och personalkostnader	
Löner fastighetsskötsel	-2 857
Arbetsgivaravgifter	-24 156
Styrelsearvode	-77 200
	<hr/>
	-104 213
Föreningen har under året inte haft någon anställd	
Not 3 Avskrivning byggnad	
Byggnad	21 376
	<hr/>
	21 376
Not 4 Byggnad	
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Nyanskaffningar	8 550 668
	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	8 550 668
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>	
Årets avskrivning enligt plan	-21 376
	<hr/>
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-21 376
Planenligt restvärde	8 529 292

Taxeringsvärde	2004-06-30
Taxeringsvärde byggnad	4 775 000
Taxeringsvärde mark	6 608 000
Totalt taxeringsvärde	11 383 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande	
Bostäder	11 124 000
Lokaler	259 000
Summa byggnader	8 550 668
Nyanskaffningar	8 550 668
Årets avskrivning enligt plan	-21 376
Summa bokfört värde	8 529 292

Not 5 Inventarier och maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	23 650
Utgående anskaffningsvärde	23 650
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>	
Årets avskrivning enligt plan	-4 730
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-4 730

Planenligt restvärde 18 920

Not 6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt vatten	1 280
Förutbetald försäkring	10 106
Förutbetald kabel-TV	888
Förutbetald el	2 471
Förutbetald funktionskontroll fjärrvärme	1 400
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 861
Upplupen ränteintäkt	7 191
	32 197

Not 7

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 067
	19 067

Not 8 Skulder till kreditinstitut


2004-06-30

Långgivare	Ränta	Villkors	Belopp
		ändringsdag	
Spintab 2656686785	4,91%	2008-04-04	2 000 000
Spintab 2656686801	3,13%	rörligt	900 000
			<hr/> 2 900 000

Stockholm den 20/ 2 2005.



Linda Larsson
Ordförande



Bo Weinfeldt
Kassör



Birgitta Thorell
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 mars 2005.



Jan Nyström
Auktoriserad revisor