



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10
(769606-0016)

Räkenskapsåret
100101 - 101231

Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens tionde verksamhetsår – 2010.

- Föreningen registrerades den 8 augusti 2000.
- Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 10, Lundagatan 9-11 i Solna.
- Fastigheten förvärvades i juni 2001 och föreningen tog över driften 2001-06-20.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Namn	Position	Övrigt
Lena Pettersson	Ordförande	Tillträtt 2010-05-18
Inger Molander	Ledamot	Tillträtt 2010-05-18
Antoinette Törlind	Ledamot	Tillträtt 2010-05-18
Per-Arne Andersson	Ledamot	
Edit Zaremba	Ledamot	Tillträtt 2010-05-18
Petra Lundin	Suppleant	Tillträtt 2010-05-18
Eva Sandell	Suppleant	Tillträtt 2010-05-18
Björn Lundwall	Suppleant	Tillträtt 2010-05-18
Marino Büström	Ordförande	Avgått fr om 2010-05-18
Christoffer With	Ledamot	Avgått fr om 2010-05-18
Karin Iwers	Ledamot	Avgått fr om 2010-05-18

Revisor

Eva Jansa, auktoriserad revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Marino Büström, Karin Iwers, Christoffer With t o m 2010-05-18, Per Arne Andersson, Edit Zaremba, Lena Pettersson, Inger Molander, Antoinette Törlind fr.o.m. 2010-05-18.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010. Under året har styrelsen haft protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen består 2010 av 46 bostadsrätter samt 8 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 50 962 000 kr, varav markvärdet 19 450 000 kr.

Bostadsarean är 3 847 m² och lokalarean är 232 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom brandkontoret.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 171 919 kr tillsammans med balanserad förlust 210 145 kr totalt 38 226 kr balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- balansräkning, med tilläggsupplysningar.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningen har ingen egen personal anställd utan anlitar extern fastighets förvaltare och olika företag för enskilda tjänster. För fjärrvärme, vatten & avlopp samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja leverantör.

- Fastighetsförvaltare är Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- För snöröjning anlätades, liksom tidigare år, Kjell Hemmingsson, Hagslätts markservice.
- Städningen av föreningens gemensamma ytor utförs från december 2009 av Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- Hissar sköttes av Allhiss AB.
- För den ekonomiska förvaltningen har STOR, liksom föregående år, anlåtats och i budgetarbetet har styrelsen deltagit. STOR administrerar också pantregister samt lägenhetsregister, vilket föreningen enligt lag är skyldig att hålla.

Tömning av tidningslådorna görs en gång i veckan. Tömning av hushållssopor görs två gånger i veckan.

Under året har ingen gemensam bortforsling genomförts. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av grovsopor enligt anslag i hissar samt information i utlämnade ordningsregler och på föreningens hemsida.

Stambyte

Föreningen har två hus som blivit till åren (byggda 1964) och vi måste tänka på att renovera stammarna. Detta är inget ovanligt för den här typen av hus men av flera skäl ett betydande beslut för föreningen.

Under 2010 anlätades en konsult från Ångpanneföreningen för genomförande av statusbesiktning. Resultatet av besiktningen visar att ett närliggande behov av åtgärder de närmaste åren föreligger. I dagsläget lutar det åt att vi kommer genomföra en typ av stamreovering vilket är mer gynnsamt för föreningens ekonomi samt de åtaganden vi har gentemot lokal- och bostadshyresgäster. Detta styrs av hyresrättslagen och gällande kontrakt.

Arbetet hade dock inte kommit längre än att vi fortsatt arbetar vidare på projektet då det gäller både juridiska, ekonomiska och genomförbara projekt.

Ett antal projekt har slutförts under året

- Injustering av värmesystemet.
- Stopp i avloppet i 11:an vilket resulterade i diverse reoveringar.
- Diverse åtgärder i hissen i 9:an för att få godkänt besiktningsprotokoll.

Lokalen i 11:an

Lokalen i 11:an hyrdes ut från 15 augusti. Föreningen stod för en del av materialkostnaderna medan hyresgästen (Dirigo) utförde arbetet och stod för arbetskostnaderna plus de större materialkostnaderna.

Övrigt

Styrelsen har fortsatt att utveckla sitt arbete, bl a genom att formalisera sina rutiner, utveckla användandet av projektplatsen för pågående ärenden och som central för dokument i digitala versioner. Arbetet syftar till att skapa en bra grund för framtida styrelsemedlemmar att komma in i sina uppgifter.

För att informera vad som pågår i föreningen kommer Björnes Magasin att delas ut i brevlådorna samt fortsätta uppdatera vår hemsida.

För de boendes trivsel pyntas julgranar i trapphusen och blomsterarrangemang bytes efter årstid utanför portarna.

Under året har även kompostering av hushållssopor utretts. Beslut togs om att vänta med införande till att stamreovering genomförts pga utrymmesbrist för att ställa upp avfallskärl.

Verksamhetsplan för 2011

- Fortsätta stamreoveringsprojektet med mål att besluta om vidtagande om åtgärder.
- Underhåll av hyreslägenheter planerar att erbjudas i samband med eventuellt stamreovering.
- Utredning av stadgar och ordningsregler så att de följer gällande lagar och förordningar.
- Utredda nytt låssystem så att det blir en säkrare boendemiljö
- Utredda föreningens lån och tillgångar för eventuella omplaceringar som kan ge mer fördelaktiga räntevillkor.
- Fastighetsägarna tar över hyresförhandlingarna gällande våra bostadshyresgäster.

RESULTATRÄKNING	Not	100101-101231	090101-091231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 652 597	2 583 790
Summa intäkter		2 652 597	2 583 790
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 543 001	-1 514 360
Övriga externa kostnader	3,4	-94 866	-130 247
Personalkostnader	5	-110 793	-59 825
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-304 764	-304 764
Summa kostnader		-2 053 424	-2 009 196
Resultat föreningen		599 173	574 594
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-427 254	-540 655
Resultat efter finansiella poster		171 919	33 939
Årets resultat		171 919	33 939

BALANSRÄKNING	Not	101231	091231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	40 726 965	41 010 633
Fastighetsinvesteringar	8	274 328	295 424
Summa anläggningstillgångar		41 001 293	41 306 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 436	2 460
Hysesperiodiseringar		511 625	472 705
Övriga fordringar		54 984	1 957 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 144	32 366
Kassa och bank		1 299 976	1 554 983
Summa omsättningstillgångar		1 908 165	4 020 169
SUMMA TILLGÅNGAR		42 909 458	45 326 226

of

BALANSRÄKNING	Not	101231	091231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 884 890	24 884 890
Yttre reparationsfond		1 074 680	944 394
Upplåtelseavgifter		5 675 346	5 675 346
Summa		31 634 916	31 504 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-210 145	-113 799
Årets resultat		171 919	33 939
Summa		-38 226	-79 859
Summa eget kapital	9	31 596 690	31 424 770
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		10 124 434	12 724 434
Summa långfristiga skulder	10	10 124 434	12 724 434
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		677 779	652 710
Leverantörsskulder		321 648	266 751
Skatteskulder		166 676	160 308
Övriga skulder		12 231	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	97 253
Summa kortfristiga skulder		1 188 334	1 177 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 909 458	45 326 226
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

SPECIFIKATION	100101-101231	090101-091231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint bostäder	535 440	540 263
Hysesint lokaler ej moms	193 582	136 870
Garage/P-platser ej moms	78 339	78 060
Årsavg bostäder	1 831 103	1 765 605
Kabel-TV	39 647	37 386
Hysesförlust lokal ej moms	-45 621	0
Städning	0	-1 000
Säkerhetsdörrar	3 360	3 360
Pantsättn/överlåtelse	7 844	10 660
Fakturerade kostnader	0	3 500
Fastighetsskatt	8 903	9 086
Föreningens intäkter totalt	2 652 597	2 583 790
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-207	-1 240
Städmaterial/inköp	-207	-1 240
Fastighetsskötsel	-117 735	-94 639
Städning	-51 228	-85 183
Snöröjning	-64 465	-19 785
Sotning	-3 210	-89 252
Städ o köpta tjänster	-236 638	-288 859
Hyseslägenheter r/u	-9 241	-138 356
Bostadsrätter r/u	-27 112	-4 780
Lokaler r/u	-12 555	0
Gemensamma utrymmen r/u	-6 800	0
Tvättstugor r/u	-1 043	0
Trapphus r/u	0	-11 923
Vattenskada	0	-53 554
Stambyte och våtrumsrenov	-68 332	0
Hissar r/u	-12 902	-9 652
VVS r/u	-70 878	-40 742
El r/u	-3 779	-21 628
Ventilationssystem	-46 451	-1 056
Fönster r/u	-8 089	0
Gård/markanläggning r/u	-18 998	-32 375
Trädgårdsgruppen	0	-3 169
Serviceavtal	-2 285	-2 209
Reparationer/löpande underhåll	-288 465	-319 443

El	-113 699	-82 258
Värme	-561 095	-471 228
Vatten	-101 665	-101 540
Sophämtning	-72 776	-77 802
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-849 235	-732 828
Fastighetsförsäkring	-34 333	-32 894
Kabel-TV	-44 942	-41 424
Konsultarvoden	-3 453	-14 425
Konsultarvoden ekonomiska	-1 150	-1 150
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-83 878	-89 893
Fastighetsskatt	-84 578	-82 098
Fastighetsskatt	-84 578	-82 098
Fastighetsförvaltningen	-1 543 001	-1 514 360

3 Övriga externa kostnader

Mötes/trivselkostnader	-950	-3 049
Kontorsmtrl/trycksaker	-90	-5 924
Datatillbehör	-3 239	-1 364
Telefon	0	-800
Befarade förl kundfördr	0	-29 068
Revisionsarvoden	-12 500	-13 750
Redovisningstjänster	-64 951	-59 208
Bankkostnader	-4 194	-3 426
Tidning/tidskr/facklitt	-584	0
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 971	-10 527
Övriga kostn avdragsgilla	-3 387	-3 131
Övriga externa kostnader	-94 866	-130 247

4 Revisionsarvode

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

För räkenskapsåret har följande arvoden till Auktoriserad revisor Eva Jansa bokförts.

	- 101231	- 091231
För revisionsuppdrag	12 500	13 750

5 Styrelsearvoden

	100101	090101
	- 101231	- 091231
Styrelsearvoden	86 103	46 796
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 690	13 029
Totalt	110 793	59 825

6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %
Fastighetsinvesteringar	5 %

7 Byggnader och mark	101231	091231
Björnen 10		
Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Årets förändring	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Ingående avskrivningar	-2 419 048	-2 135 380
Årets avskrivningar	-283 668	-283 668
Utgående avskrivningar	-2 702 716	-2 419 048
Utgående bokfört värde för byggnad	25 664 077	25 947 745
Anskaffningsvärde för mark	15 062 888	15 062 888
Taxeringsvärde byggnad	31 512 000	26 154 000
Taxeringsvärde mark	19 450 000	17 387 000
	50 962 000	43 541 000

8 Fastighetsinvesteringar

Tvättstugerenovering		
Ingående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Utgående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Ingående avskrivningar	-126 576	-105 480
Årets avskrivningar	-21 096	-21 096
Utgående avskrivningar	-147 672	-126 576
Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar	274 328	295 424

9 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 884 890	5 675 346	944 394	-113 798	33 939
Disposition av föreg års resultat				33 939	-33 939
Avsättning yttre fond			130 286	-130 286	
Årets resultat					171 919
Belopp vid årets utgång	24 884 890	5 675 346	1 074 680	-210 145	171 919

10 Skulder

Investeringslån Swedbank	2,95%	124 434
Hypotekslån Swedbank	4,22%	10 000 000

Underskrifter

Solna 2011-04-




Lena Pettersson
ordförande



Inger Molander



Per-Arne Andersson



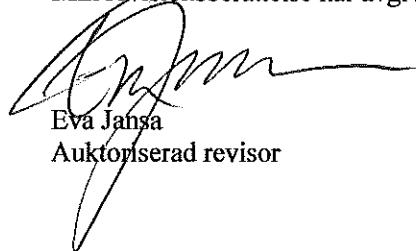
Antoinette Törlind



Edit Zaremba

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-04 -20



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björnen 10

Org.nr 769606-0016

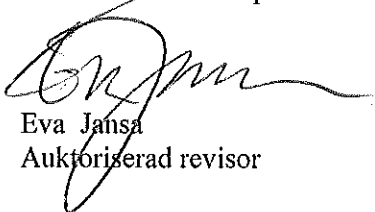
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björnen 10 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen., årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2011



Eva Jansa
Auktoriserad revisor