

# Årsredovisning

för

**Brf Björnen 10**

(769606-0016)

Räkenskapsåret

020101 - 021231

## Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens andra verksamhetsår 2002.

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.

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Lena Berntsson ordförande  
Thomas Johansson sekreterare  
Niklas Eriksson ledamot  
Gisela Wånander ledamot  
Christin Karlsson ledamot (flyttat under året)

### Suppleanter

Emma Hall-Karlström  
Per-Arne Andersson

### Revisor

Eva Jansa auktoriserad revisor

### Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Lena Berntsson, Niklas Eriksson, Christin Karlsson, Thomas Johansson och Gisela Wånander, två i förening.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2002.

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

### Medlemmar

Föreningen består av 39 bostadsrätter 2002 samt 15 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

### Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 29 022 000 kronor varav markvärdet är 9 836 000 kronor.

Bostadsarean är 3847 kvm och lokalarean är 232 kvm..

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten 385 343 kr balanseras i ny räkning.

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

# Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Org.nr: 769606-0016

## Övrigt

Hyrorna höjdes med 1% från och med 2002-08-01.

Kabel-TV installerades och Comhem valdes som leverantör av kabel-TV

En av hyresrätterna utnyttjades ej av hyresgästen och föreningen övertog lägenheten i slutet av året. Lägenheten var i mycket dåligt skick och iordningställdes till försäljning. Försäljning hann inte påbörjas innan årets slut.

För att sprida information om vad som pågår i föreningen har 5 nummer av Björnens Magasin satts upp på anslagstavlor.

Som utlovat hölls en vacker vårdag en grillfest för alla på gården. I slutet av året hade vi också en glöggfest (hemma hos Lena Berntsson och Ulf Jernberg).

## Verksamhetsplan för år 2003

Föreningens förvaltare sa upp sig i slutet av 2002 och ny förvaltare måste hittas. Gudrun Vidén agerar förvaltare tills en permanent lösning hittats.

Ny städfirma, Amanda Clean Services, ska anlitas.

Ny fastighetsskötare ska anlitas.

Styrelsen avser att sälja den lägenhet som togs över i slutet av 2002 samt den eller de lägenheter som tas över under 2003.

Det är planerat att S:t Martins gymnasium fortätter med att måla om hos oss, nu på Lundagatan 11. De utför arbetet kostnadsfritt och som ett examensarbete. Vi betalar endast för materialet.

Uteplatsen vid 11:an ska göras i ordning under våren.

Nya nummerskyltar ska sättas upp vid parkeringsplatserna.

Under året planeras en städdag, då även dryck och enklare mat kommer att serveras.

# Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Org.nr: 769606-0016

RESULTATRÄKNING	Not	020101-021231	010101-011231
<b>Föreningens intäkter</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		2 509 513	1 401 289
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 509 513</b>	<b>1 401 289</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning		-1 314 071	-499 156
Övriga externa kostnader	1,2	-52 246	-19 788
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-283 667	-149 705
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 649 984</b>	<b>-668 649</b>
<b>Resultat föreningen</b>		<b>859 529</b>	<b>732 640</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		11 042	1 692
Räntekostnader		-1 238 554	-673 225
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-367 983</b>	<b>61 107</b>
Avsättning yttre fond		-130 286	-68 763
Återföring yttre fond		120 582	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-377 687</b>	<b>-7 656</b>

# Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Org.nr: 769606-0016

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>021231</b>	<b>011231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	42 996 309	43 279 976
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 996 309</b>	<b>43 279 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		454 209	535 712
Övriga fordringar		31 704	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 246	56 140
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 167 925</b>	<b>2 627 748</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 680 084</b>	<b>3 219 975</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 676 393</b>	<b>46 499 951</b>

**Bostadsrättsföreningen Björnen 10**  
Org.nr: 769606-0016

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>021231</b>	<b>011231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		21 675 401	21 689 066
Upplåtelseavgifter		60 806	60 806
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 656	0
Årets resultat		-377 687	-7 656
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 350 864</b>	<b>21 742 216</b>
<b>Avsättningar</b>			
Yttre reparationsfond		78 467	68 763
<b>Summa avsättningar</b>		<b>78 467</b>	<b>68 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		22 300 000	23 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	6	<b>22 300 000</b>	<b>23 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbetalda hyror och avgifter		619 375	635 126
Leverantörsskulder		141 107	473 380
Skatteskulder		151 400	69 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	35 180	10 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>947 062</b>	<b>1 188 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 676 393</b>	<b>46 499 951</b>

**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.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler.

En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

<b>1 Revisionsarvode</b>	020101	010101
	- 021231	- 011231

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.

För revisionsuppdrag	11 750	10 000
----------------------	--------	--------

**2 Styrelsearvoden**

Styrelsearvoden	20 500	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 285	0
<b>Totala ersättningar, sociala avgifter</b>	<b>25 785</b>	<b>0</b>

**3 Avskrivningar**

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

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %

# Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Org.nr: 769606-0016

<b>4 Byggnader och mark</b>	021231	011231
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	0
Årets förändring	0	28 366 793
Utgående anskaffningsvärde	<b>28 366 793</b>	<b>28 366 793</b>
Ingående avskrivningar	-149 705	0
Årets avskrivningar	-283 667	-149 705
Utgående avskrivningar	<b>-433 372</b>	<b>-149 705</b>
Utgående bokfört värde för byggnad	<b>27 933 421</b>	<b>28 217 088</b>
Anskaffningsvärde för mark	15 062 888	15 062 888
Taxeringsvärde byggnad	19 186 000	18 431 000
Taxeringsvärde mark	9 836 000	6 940 000
	<b>29 022 000</b>	<b>25 371 000</b>

## 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Följande större poster ingår		
Trygg Hansa försäkring	15 013	
Kabel TV	9 465	

## 6 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 22 300 000 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

## 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår		
Ventilationssystem	25 000	
Revision	10 000	

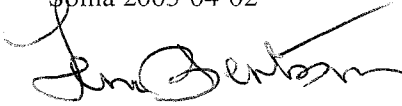
## 8 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	23 500 000	23 500 000
----------------------	------------	------------



**Underskrifter**

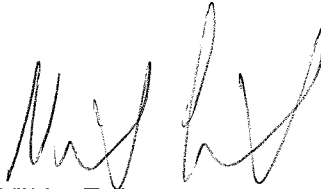
Solna 2003-04-02



Lena Berntsson  
ordförande



Thomas Johansson  
ledamot



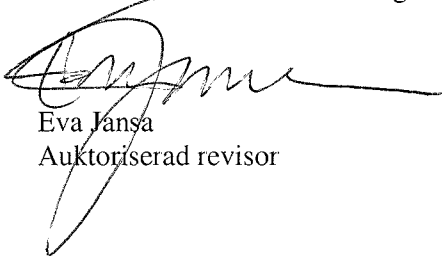
Niklas Eriksson  
ledamot



Gjsela Wånander  
ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits 2003-03-31



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor

**Bostadsrättsföreningen Björnen 10**  
Org.nr: 769606-0016

**SPECIFIKATION**

**020101-021231**

**010101-011231**

**Föreningens intäkter**

Hysesint bostäder	776 547	580 711
Hysesint lokaler ej moms	166 528	81 634
Garage/P-platser ej moms	82 365	40 460
Årsavg bostäder	1 458 716	672 568
Kabel-TV	14 085	0
Fakturerade kostnader	0	20 280
Fastighetsskatt	11 272	5 636

**Föreningens intäkter totalt**

**2 509 513**

**1 401 289**

# Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Org.nr: 769606-0016

Budget	2003	Utfall 2002
<b>Föreningens intäkter</b>		
Hysesint bostäder (höjning 2%)	791 000	776 547
Hysesint lokaler ej moms	166 500	166 528
Garage/P-platser ej moms	80 000	82 365
Årsavg bostäder	1 496 000	1 458 716
Kabel-TV	29 000	14 085
Fastighetsskatt	14 800	11 272
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 503 300</b>	<b>2 509 513</b>
<b>Föreningens kostnader</b>		
Fastighetsskötsel	-45 000	-41 877
Städning	-53 300	-49 307
Snöröjning	-15 000	-10 929
Sotning	0	-18 301
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-113 300</b>	<b>-120 414</b>
Hyreslägenheter r/u	-20 000	-4 850
Gemensamma utrymmen r/u	-6 000	-5 822
Tvättstugor r/u	-5 000	-5 436
Trapphus r/u	-60 000	-58 082
Hissar r/u	-20 000	-30 336
VVS r/u	-5 000	-36 715
El r/u	-5 000	-1 078
Ventilationssystem	-20 000	-19 125
Fasader r/u	0	-62 500
Portar r/u	-5 000	-2 868
Gård/markanläggning r/u	-20 000	-17 413
Trädgårdsgruppen	-6 000	-8 351
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-172 000</b>	<b>-252 576</b>
El	-82 000	-56 571
Värme	-375 000	-373 726
Vatten	-85 000	-82 523
Sophämtning	-60 000	-57 672
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-602 000</b>	<b>-570 492</b>
Fastighetsförsäkring	-34 000	-27 457
Kabel-TV	-38 000	-58 086
Fastighetsförvaltning	-130 000	-129 646
Konsultarvoden	0	-4 000
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-202 000</b>	<b>-219 189</b>
Fastighetsskatt	-159 000	-151 400
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-159 000</b>	<b>-151 400</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-1 248 300</b>	<b>-1 314 071</b>

# Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Org.nr: 769606-0016

## SPECIFIKATION

020101-021231

010101-011231

### Föreningens kostnader

Förbrukningsmaterial	0	-2 205
Fastighetsskötsel	-41 877	-20 250
Städning	-49 307	-24 145
Snöröjning	-10 929	0
Sotning	-18 301	0
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-120 414</b>	<b>-46 600</b>
Hyreslägenheter r/u	-4 850	-5 302
Gemensamma utrymmen r/u	-5 822	-5 852
Tvättstugor r/u	-5 436	-2 294
Källare r/u	0	-724
Trapphus r/u (1)	-58 082	0
Hissar r/u	-30 336	-2 188
VVS r/u	-36 715	-13 091
El r/u	-1 078	-600
Ventilationssystem	-19 125	0
Fasader r/u (1)	-62 500	0
Portar r/u	-2 868	0
Gård/markanläggning r/u	-17 413	-9 349
Trädgårdsgruppen	-8 351	-996
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-252 576</b>	<b>-40 396</b>
El	-56 571	-33 156
Värme	-373 726	-140 171
Vatten	-82 523	-48 361
Sophämtning	-57 672	-29 938
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-570 492</b>	<b>-251 626</b>
Fastighetsförsäkring	-27 457	-13 404
Kabel-TV	-58 086	0
Fastighetsförvaltning	-129 646	-77 208
Konsultarvoden	-4 000	0
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-219 189</b>	<b>-90 612</b>
Fastighetsskatt	-151 400	-69 922
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-151 400</b>	<b>-69 922</b>
<b>Summa fastighetsförvaltning</b>	<b>-1 314 071</b>	<b>-499 156</b>
(1) Dessa kostnader avräknas fonden för yttre underhåll		
Möteskostnader	-6 232	-5 342
Kontorsmtrl/trycksaker	-120	-489
Revisionsarvoden	-11 750	-10 000
Styrelsearvode	-20 500	0
Bankkostnader	-2 712	-1 368
Föreningsavg avdragsgilla	-3 007	0
Övriga kostn avdragsgilla	-2 641	-2 589
Lagstadgade arb giv avg	-5 285	0
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>-52 246</b>	<b>-19 788</b>

# Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Org.nr: 769606-0016

<b>Budget</b>	<b>2003</b>	<b>Utfall 2002</b>
Möteskostnader	-5 000	-6 232
Kontorsmtrl/trycksaker	-1 000	-120
Revisionsarvoden	-10 000	-11 750
Redovisningstjänster	-46 000	0
Styrelsearvode	-20 500	-20 500
Bankkostnader	-3 000	-2 712
Föreningsavg avdragsgilla	-4 000	-3 007
Övriga kostn avdragsgilla	-5 000	-2 641
Lagstadgade arb giv avg	-5 300	-5 285
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-99 800</b>	<b>-52 246</b>
Avskrivning byggnader	-283 667	-283 667
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-283 667</b>	<b>-283 667</b>
Ränteintäkter	5 000	11 042
<b>Ränteintäkter</b>	<b>5 000</b>	<b>11 042</b>
Räntekostnader	-1 240 000	-1 238 529
Kostn.ränta skatter o avg	0	-25
<b>Räntekostnader</b>	<b>-1 240 000</b>	<b>-1 238 554</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-2 866 767</b>	<b>-2 877 496</b>
<b>Budgeterat resultat/föreg års utfall</b>	<b>-363 467</b>	<b>-367 983</b>
Motsvarar avgiftshöjning med 24%		

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björnen 10  
Org nr 769606-0016

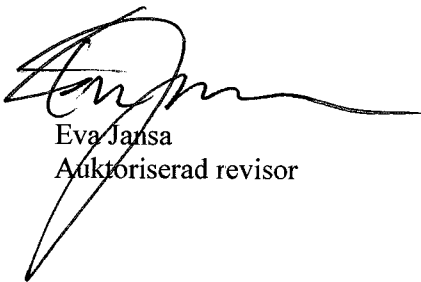
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björnen 10 för perioden 2002-01-01 - 2002-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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. 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 har 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 bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 2 april 2003



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor