



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10
(769606-0016)

Räkenskapsåret
2003-01-01 – 2003-12-31

Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens tredje verksamhetsår, 2003.

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	(tom sep 2003)
Niclas Eriksson	ledamot	
Cecilia Vitblom	ledamot	(from sep 2003 sekreterare)
Gisela Wånander-Dahlberg	ledamot	

Suppleanter
Magnus Grape
Magnus Johansson

Adjungerad
David Selin

Revisor

Eva Jansa, auktoriserad revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Lena Berntsson, Niclas Eriksson, Thomas Johansson, Cecilia Vitblom och Gisela Wånander-Dahlberg, två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april maj 2003. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen består av 42 bostadsrätter 2003 samt 12 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 30 540 000 (få 29 022 000) kr, varav markvärde 10 368 000 (få 9 836 000) kr.

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust 520 551 kr tillsammans med balanserad förlust 385 343 kr totalt 905 894 kr balanseras i ny räkning.

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

Fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningen har ingen egen personal anställd utan har anlitat självständig förvaltare och olika företag för enskilda tjänster. Styrelsen har haft som regel att ta in åtminstone tre offerter innan förvaltare eller företag har anlitats. För fjärrvärme, VA samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja leverantör.

Under året har byte av teknisk och administrativ förvaltare skett. Ny förvaltare och fastighetsskötare är T&T Förvaltnings AB. T&T utförde den 26 augusti en okulärbesiktning av fastigheterna. Protokoll från denna besiktning överlämnades till styrelsen. T&T sköter även städningen av föreningens gemensamma utrymmen såsom trapphus och tvättstuga.

För den ekonomiska förvaltningen har STOR, liksom föregående år, anlitats och i budgetarbetet har ordförande Lena Berntsson deltagit. STOR administrerar också pantregister, vilket föreningen enligt lag är skyldig att hålla.

För snöröjning anlitats, liksom tidigare år, Kjell Hemmingsson, Hagslätts Markservice.

Hissarna sköts av Magnusson Hissar AB.

Då grovsoprum saknas, hanterades grovsopor genom att en container ställdes ut under höstens städdag.

I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av grovsopor enligt anslag i hissar samt information i utlämnade ordningsregler.

Trädgårdsgruppen höll i årets höststäddag, då barnen också passade på att ordna loppis med god förtjänst. Ett digert dagsprogram hade utformats, men mycket blev gjort då många deltog. Dagen avslutades med korvgrillning. Inköp av cykelställ, parksoffa och ytterligare växter har gjorts. Vidare har uteplats vid 11:an iordningställt.

Ett antal projekt har genomförts under året, de flesta planerade:

- Nya nummerskyltar har satts upp på samtliga parkeringsplatser.
- Målning av trapphuset i 11:an, utbyte av armaturer och elledningar samt anslagstavla och namnskyltar på samtliga brevinkast.
- Byte av nyckelsystem till tvättstugan.
- Inköp av brandvarnare till dem som anmälde intresse. Självkostnadspris.
- Rensluckor på samtliga stuprör.

Övrigt

Hyrorna höjdes per den 1 april 2003 med 18 kr per m² och år samt med 35 kr per mån för ombyggnaden av tvättstugan.

Tre hyreslägenheter har ombildats till bostadsrätter och försålts under året.

Föreningen amorterade den 18 december 1 500 000 kr på lån. Vidare har två lån överflyttats till HSB Bank då lägre ränta har erhållits. 10 000 000 kr med fast ränta 3,530%, 2 755 000 kr med rörlig ränta 3,290%.

Föreningen erhöll i början av året 25 000 kr i ersättning från Ståhls med anledning av att vissa ventilationsarbeten ej hade åtgärdats innan fastigheten försålts till föreningen.

För att informera om vad som pågår i föreningen har 7 nummer av Björnens Magasin satts upp på anslagstavlor i 9:an respektive 11:an.

Året avslutades traditionsenligt med Glöggmingel den 4 december, denna gång dock i tvättstugan.

Verksamhetsplan för år 2004

Utbyte av källardörrar i 9:an och 11:an till säkerhetsdörrar.

Undersöka alternativ med postboxar i respektive entré i stället för brevinkast i lägenhetsdörrarna.

Stopp i ett stuprör under mark måste åtgärdas då urspolning inte hjälpt.

En värmegrupp har tillsatts för att se över föreningens mycket höga värmekostnader och vad som kan göras för att minska dessa då det ej går att påverka eller byta fjärrvärmelieferantör.

Två antennförstärkare, en till vardera 9:an och 11:an. De två gamla förstärkarna måste bytas ut, den i 9:an har redan slutat fungera.

Hål i tak vid ventilationskanal i Grapes lägenhet, våning 6 i 11:an skall undersökas och åtgärdas. Eventuellt finns även liknande hål motsvarande lägenhet i 9:an vilket också skall undersökas och åtgärdas.

Under året planeras två städdagar, vår och höst. Bland annat skall kvarvarande punkter på T&Ts Okulärbesiktning åtgärdas. Som vanligt kommer dessa dagar att avslutas med någon form av mat och dryck. En avgift om 200 kr kommer att tas ut för dem som ej deltar. Trädgårdsgruppen ansvarar för dessa dagar och kommer att anslå datum och planerade arbeten i god tid. Vill du vara med i Trädgårdsgruppen? Kontakta någon i styrelsen!

by

RESULTATRÄKNING	Not	030101-031231	020101-021231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 552 466	2 509 513
Summa intäkter		2 552 466	2 509 513
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 510 942	-1 314 071
Övriga externa kostnader	3,4,5	-112 327	-52 246
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-283 668	-283 667
Summa kostnader		-1 906 937	-1 649 984
Resultat föreningen		645 530	859 529
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		5 958	11 042
Räntekostnader		-1 087 828	-1 238 554
Resultat efter finansiella poster		-436 340	-367 983
Avsättning yttre fond		-84 211	-9 704
Årets resultat		-520 551	-377 687

cy

BALANSRÄKNING	Not	031231	021231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	43 134 641	42 996 309
Summa anläggningstillgångar		43 134 641	42 996 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		464 337	454 209
Övriga fordringar		0	31 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 953	26 246
Kassa och bank		1 573 185	1 167 925
Summa omsättningstillgångar		2 133 475	1 680 084
SUMMA TILLGÅNGAR		45 268 116	44 676 393

BALANSRÄKNING	Not	031231	021231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 882 780	21 675 401
Yttre reparationsfond		162 678	78 467
Upplåtelseavgifter		1 228 975	60 806
Summa		24 274 433	21 814 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-385 343	-7 656
Årets resultat		-520 551	-377 687
Summa		-905 894	-385 343
Summa eget kapital	8	23 368 539	21 429 331
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	9	20 745 000	22 300 000
Summa långfristiga skulder		20 745 000	22 300 000
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		651 400	619 375
Leverantörsskulder		334 422	141 107
Skatteskulder		158 755	151 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	35 180
Summa kortfristiga skulder		1 154 577	947 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 268 116	44 676 393
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		23 500 000	23 500 000
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.

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.

	030101 -031231	020101 -021231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint bostäder	702 731	776 547
Hysesint lokaler ej moms	170 368	166 528
Garage/P-platser ej moms	78 624	82 365
Årsavg bostäder	1 554 638	1 458 716
Kabel-TV	27 469	14 085
Städning	900	0
Fakturerade kostnader mom	74	0
Fakturerade kostnader	2 890	0
Fastighetsskatt	14 772	11 272
Föreningens intäkter totalt	2 552 466	2 509 513
2 Föreningens kostnader		
Fastighetsskötsel	-47 845	-41 877
Städning	-51 299	-49 307
Snöröjning	-9 934	-10 929
Sotning	0	-18 301
Städ o köpta tjänster	-109 078	-120 414
Hyreslägenheter r/u	-30 879	-4 850
Bostadsrätter r/u	-7 716	0
Lokaler r/u	-375	0
Gemensamma utrymmen r/u	-1 981	-5 822
Tvättstugor r/u	-4 414	-5 436
Trapphus r/u *	-46 075	-58 082
Vattenskada 1	-234 059	0
Vattenskada 2	-142 159	0
Försäkringsersättning vattenskada	42 280	0
Hissar r/u	-6 964	-30 336
VVS r/u	-330	-36 715
El r/u	0	-1 078
Ventilationssystem	1 037	-19 125
Tak r/u	-10 750	0
Fasader r/u	0	-62 500

	030101	020101
	-031231	-021231
Portar r/u	-205	-2 868
Gård/markanläggning r/u	-18 059	-17 413
Trädgårdsgruppen	-8 549	-8 351
Serviceavtal	-906	0
Reparationer/löpande underhåll	-470 104	-252 576
El	-60 281	-56 571
Värme	-445 220	-373 726
Vatten	-79 034	-82 523
Sophämtning	-59 600	-57 672
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-644 135	-570 492
Fastighetsförsäkring	-27 506	-27 457
Kabel-TV	-38 094	-58 086
Fastighetsförvaltning	-61 620	-129 646
Konsultarvoden	0	-4 000
Konsultarvoden ekonomiska	-1 650	0
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-128 870	-219 189
Fastighetsskatt	-158 755	-151 400
Fastighetsskatt	-158 755	-151 400
Fastighetsförvaltningen	-1 510 942	-1 314 071
3 Övriga kostnader		
Mötes/trivselkostnader	-4 515	-6 232
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 609	-120
Revisionsarvoden	-14 000	-11 750
Redovisningstjänster	-49 745	0
Styrelsearvode	-24 500	-20 500
Lagstadgade arb giv avg	-6 676	-5 285
Bankkostnader	-4 049	-2 712
Föreningsavg avdragsgilla	-4 171	-3 007
Övriga kostn avdragsgilla	-2 062	-2 641
Övriga externa kostnader	-112 327	-52 246

* Kostnad avräknad mot yttre fond

8 Eget kapital

Arets förändring av eget kapital	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Vinst försälj lägenheter	Balanserat resultat	Arets resultat
Ingående balans	21 675 401	78 467	60 806	-7 656	-377 687
Dispos fgå resultat				-377 687	377 687
Årets resultat	1 207 379	84 211	1 168 169		-520 551
Årets utg balans	22 882 780	162 678	1 228 975	-385 343	-520 551

9 Skulder

Stadshypotek bundet	6,16%	7 990 000
HSB bundet	3 53%	10 000 000
HSB rörlig	3 29%	2 755 000
Summa		20 745 000

Underskrifter

Solna 2004-04-01



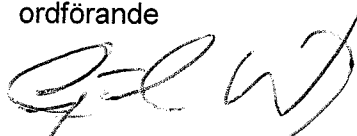
Lena Berntsson
ordförande



Niclas Eriksson



Cecilia Vitblom



Gisela Wånander-Dahlberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-04-02



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 perioden 2003-01-01 - 2003-12-31. 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 revisions sed 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 2004



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

	Prel IB	Perioden	Ackumulerat
Tillgångar			
1110 Byggnader	28 366 793		28 366 793
1119 Ack avskrivning byggnader	-717 040	-70 917	-787 957
1120 Fastighetsinvesteringar	422 000		422 000
1129 Ack avskr fastighinvester		-5 274	-5 274
1130 Mark	15 062 888		15 062 888
*S:a materiella anl tillg	43 134 641	-76 191	43 058 450
**S:a anläggntillgångar	43 134 641	-76 191	43 058 450
1520 Hyres-/avgiftsfordringar	464 337	19 007	483 344
1700 Förutb kostn/uppl intäkt	95 953	-45 115	50 838
*S:a fordringar	560 290	-26 108	534 182
1930 Checkräkning	1 573 185	-128 494	1 444 691
*S:a kassa och bank	1 573 185	-128 494	1 444 691
**S:a omsättn tillgångar	2 133 475	-154 602	1 978 873
** Summa tillgångar	45 268 116	-230 793	45 037 323
Eget kap avsättn skulder			
2083 Inbetalda insatser	-22 882 780		-22 882 780
2086 Yttre reparationsfond	-162 678		-162 678
2087 Upplåtelseavgifter	-1 228 975		-1 228 975
2091 Balanserat resultat	385 343		385 343
2099 Årets resultat	520 551		520 551
*S:a eget kapital	-23 368 539		-23 368 539
2390 Övriga långfr skulder	-20 745 000		-20 745 000
2420 Hyresperiodisering	-651 400		-651 400
2440 Leverantörsskulder	-334 422	312 004	-22 418
2510 Skatteskulder	-158 755	-39 750	-198 505
2900 Uppl kostn/förutb intäkt	-10 000	-47 450	-57 450
*S:a skulder	-21 899 577	224 804	-21 674 773
** S:a eg kap avs skulder	-45 268 116	224 804	-45 043 312
*** Kapitalförändring		-5 989	-5 989

	Ack utfall	%	Föreg år	%	Årsbudget	Alt årsbudg
Intäkter						
3011 Hyresint bostäder	168 612		181 864		687 200	
3013 Hyresint lokaler ej moms	43 134		42 592		172 500	
3015 Garage/P-platser ej moms	20 740		18 858		81 600	
3021 Årsavg bostäder	405 096		367 192		1 652 700	
3070 Kabel-TV	10 125		6 657		38 900	
3510 Fakturerade kostnader mom			74			
3513 Indrivningskostn/inkasso	124					
3750 Fastighetsskatt	3 693		3 693		14 800	
*S:a hyres- avgift/intäkt	651 524	100	620 930	100	2 647 700	
Kostnader						
4100 Fastighetsskötsel	-10 209		-3 528		-40 000	
4110 Förbrukningsmaterial	-1 006					
4120 Städning	-10 868		-13 313		-45 000	
4125 Snöröjning	-13 269		-6 844		-15 000	
*S:a fastsköts/städ k tj	-35 352	5	-23 685	4	-100 000	
4310 Hyreslägenheter r/u			-1 214		-20 000	
4315 Bostadsrätter r/u			-2 563			
4320 Lokaler r/u			-375		-1 000	
4330 Gemensamma utrymmen r/u			-5 153		-8 000	
4331 Tvättstugor r/u	-775		-408 238		-5 000	
4334 Trapphus r/u	-2 375		-4 775		-2 000	
4341 Hissar r/u	-3 698		-2 427		-10 000	
4342 VVS r/u	-2 082		-9 122		-2 000	
4343 El r/u					-2 000	
4344 Ventilationssystem			-20 625		-4 000	
4351 Tak r/u					-10 000	
4354 Portar r/u			-205		-5 000	
4361 Gård/markanläggning r/u					-20 000	
4362 Trädgårdsgruppen					-5 000	
4391 Serviceavtal	-465				-2 000	
*S:a rep köpta tjänster	-9 395	1	-454 697	73	-96 000	
4610 El	-14 721		-19 521		-60 000	
4620 Värme	-170 283		-171 202		-460 000	
4630 Vatten	-22 093		-20 104		-88 000	
4640 Sophämtning	-13 227		-7 713		-65 000	
*S:a taxeb kostn/uppvarmn	-220 324	34	-218 540	35	-673 000	
4710 Fastighetsförsäkring	-5 934		-7 509		-25 000	
4760 Kabel-TV	-10 071		-9 546		-38 000	
4780 Fastighetsförvaltning	-7 904		-12 495		-35 000	
4782 Konsultarvoden ekonomiska	-1 380				-2 000	
*S:a riskkost/avgäld/övr	-25 289	4	-29 550	5	-100 000	
4800 Fastighetsskatt	-39 750				-159 000	
*S:a fastighetsskatt	-39 750	6			-159 000	
**S:a fastighetsförvaltn	-330 110	51	-726 472	117	-1 128 000	

	Ack utfall	%	Föreg år	%	Årsbudget	Alt årsbudg
6073 Mötes/trivselkostnader					-10 000	
6100 Kontorsmtrl/trycksaker					-10 000	
6420 Revisionsarvoden					-10 000	
6530 Redovisningstjänster	-13 075		-12 201		-47 000	
6552 Styrelsearvode					-28 000	
6570 Bankkostnader	-2 082		-1 701		-4 500	
6981 Föreningsavg avdragsgilla	-4 171		-4 171		-4 000	
6991 Övriga kostn avdragsgilla	-134		-1 043		-5 000	
*S:a administrativa kostn	-19 462	3	-19 116	3	-118 500	
7510 Lagstadgade arb giv avg					-10 000	
*S:a personalkostnader					-10 000	
**S:a fastighetskostnader	-349 572	54	-745 588	120	-1 256 500	
***Resultat före avskrivn	301 952	46	-124 658	20	1 391 200	
7821 Avskrivning byggnader	-70 917		-70 917		-283 700	
7829 Avskrivn fastighetsinv	-5 274				-21 000	
*S:a avskrivn o nedskrivn	-76 191	12	-70 917	11	-304 700	
8300 Ränteintäkter			1 400		5 000	
*S:a ränteintäkter			1 400	0	5 000	
8400 Räntekostnader	-231 750		-299 068		-985 000	
8422 Dröjningsräntor levskulde			-152			
*S:a räntekostnader	-231 750	36	-299 220	48	-985 000	
8874 Avsättning yttre fond					-130 000	
*S:a bokslutsdisp					-130 000	
**** R E S U L T A T ****	-5 989	1	-493 395	79	-23 500	
Tillkommande poster						
4910 Källardörrar					-23 000	
4920 Värmejustering					-12 000	
4930 Antennförstärkare					-8 500	
*S:a budget rep/underh					-43 500	
8615 Kostnader sålda lgh			-1 600			
*S:a vinst förs lägenhet			-1 600			
Resultat efter tillk post	-5 989		-494 995		-67 000	