



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10
(769606-0016)

Räkenskapsåret
2004-01-01 – 2004-12-31

Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens tredje verksamhetsår, 2004.

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 | |
| Niclas Eriksson | ledamot | (tom nov 2004) |
| Magnus Grape | ledamot | |
| Cecilia Vitblom | ledamot | (from sep 2003 sekreterare) |
| Gisela Wånander-Dahlberg | ledamot | |

Suppleanter

Magnus Johansson

David Selin

Revisor

Eva Jansa, auktoriserad revisor

Firmatecknare

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2004. Under året har styrelsen haft 14 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen består av 42 bostadsrätter 2004 samt 12 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 34 210 000 (få 30 540 000) kr, varav markvärde 15 437 000 (få 10 368 000) kr.

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust 28 496 (få 520 551) kr tillsammans med balanserad förlust 905 894 (få 385 343) kr totalt 934 390 (få 905 894) kr balanseras i ny räkning.

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

MG

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.

Förvaltare och fastighetsskötare är T&T Förvaltnings AB. 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, liksom tidigare år, i årets höststäddag och barnen passade på att ordna loppis med bra förtjänst. Ett digert dagsprogram hade utformats, men mycket blev gjort då många deltog. Dagen avslutades med korvgrillning.

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

- Byte av källardörrar till säkerhetsdörrar, 9an och 11an
- Byte av ytterdörr lokalen i 11an
- Byte av kodlås
- ComHem, bredbandsuttag och byte av antennförstärkarna
- Rensning av det igensatta stupröret
- Byte av 8 st elkontakter i vinds- och källargångar
- Målning av hissdörrarnas insidor samt uppsättning av sparkplåtar
- Beskrining av träd
- Utrensning i cykelrummen
- Upprättande av p-platskontrakt
- Åtgärdad vattenskada i badrum i 11an pga vattenrör i vägg samt frånvaro av tätskikt i vägg och golv

Övrigt

Hyrorna höjdes 2004-07-01 med 3% och avgifterna med 2% per år

Inga hyreslägenheter har försålts under året.

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

Extra stämma med anledning av nya, reviderade stadgar hölls den 6 december i samband med föreningens traditionsenliga Glöggmingel på Pampas fritidsgård.

MG

Verksamhetsplan för år 2005

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

Byte av ytterdörr lokalen i 9an.

Undersöka renovering och tätning av portarna.

Värmegruppen fortsätter 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.

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 en städdag under hösten. Bland annat skall kvarvarande punkter på T&Ts Okulärbesiktning åtgärdas. Som vanligt kommer denna dag 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 städdagen och anslår information om datum och planerade arbeten i god tid. Vill du vara med i Trädgårdsgruppen? Kontakta någon i trädgårdsgruppen eller i styrelsen!

MA 6

| RESULTATRÄKNING | Not | 040101-041231 | 030101-031231 |
|--|------------|----------------------|----------------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Föreningens årsavgifter och hyresintäkter | | 2 638 070 | 2 552 466 |
| Summa intäkter | 1 | 2 638 070 | 2 552 466 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Fastighetsförvaltning | 2 | -1 197 893 | -1 510 942 |
| Övriga externa kostnader | 3,4,5 | -115 345 | -112 327 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 6 | -304 764 | -283 668 |
| Summa kostnader | | -1 618 002 | -1 906 937 |
| Resultat föreningen | | 1 020 068 | 645 530 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 1 363 | 5 958 |
| Räntekostnader | | -919 641 | -1 087 828 |
| Resultat efter finansiella poster | | 101 790 | -436 340 |
| Avsättning yttre fond | | -130 286 | -84 211 |
| Årets resultat | | -28 496 | -520 551 |

MG of

| BALANSRÄKNING | Not | 041231 | 031231 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 42 829 877 | 43 134 641 |
| Summa anläggningstillgångar | | 42 829 877 | 43 134 641 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 473 647 | 464 337 |
| Övriga fordringar | | 245 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 52 448 | 95 953 |
| Kassa och bank | | 1 779 975 | 1 573 185 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 306 315 | 2 133 475 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 45 136 192 | 45 268 116 |

MG of

| BALANSRÄKNING | Not | 041231 | 031231 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 22 882 780 | 22 882 780 |
| Yttre reparationsfond | | 292 964 | 162 678 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 228 975 | 1 228 975 |
| Summa | | 24 404 719 | 24 274 433 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -905 894 | -385 343 |
| Årets resultat | | -28 496 | -520 551 |
| Summa | | -934 390 | -905 894 |
| Summa eget kapital | 8 | 23 470 329 | 23 368 539 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder | | 20 745 000 | 20 745 000 |
| Summa långfristiga skulder | 9 | 20 745 000 | 20 745 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 663 635 | 651 400 |
| Leverantörsskulder | | 86 863 | 334 422 |
| Skatteskulder | | 163 196 | 158 755 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 7 169 | 10 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 920 863 | 1 154 577 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 45 136 192 | 45 268 116 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda panter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 23 500 000 | 23 500 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

MG

| | 040101-041231 | 030101-031231 |
|---|------------------|------------------|
| Kassaflöde | | |
| Den löpande verksamheten | | |
| Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster | 2 640 995 | 2 574 363 |
| Utbetalningar till leverantörer | -1 356 927 | -1 334 436 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatter | 1 284 068 | 1 239 928 |
| Erhållen ränta | 1 363 | 5 958 |
| Erlagd ränta | -919 641 | -1 087 828 |
| Betalda skatter | -159 000 | -151 346 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 206 790 | 6 712 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av anläggningstillgångar | 0 | -422 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -422 000 |
| Tillskott vid upplåtelse av bostadsrätter | 0 | 2 375 548 |
| Amortering av skuld | 0 | -1 555 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 820 548 |
| Årets kassaflöde | 206 790 | 405 260 |
| Likvida medel vid årets början | 1 573 185 | 1 167 925 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 779 975 | 1 573 185 |
| Årets kassaflöde | 206 790 | 405 260 |

MK

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.

040101-041231 030101-031231

1 Föreningens intäkter

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesint bostäder | 684 564 | 702 731 |
| Hysesint lokaler ej moms | 172 536 | 170 368 |
| Garage/P-platser ej moms | 83 300 | 78 624 |
| Årsavg bostäder | 1 636 563 | 1 554 638 |
| Kabel-TV | 38 745 | 27 469 |
| Städning | 0 | 900 |
| Pantsättn/överlåtelse | 6 985 | 74 |
| Fakturerade kostnader | 5 153 | 2 890 |
| Förseningsavgifter | 124 | 0 |
| Fastighetsskatt | 10 100 | 14 772 |
| Föreningens intäkter totalt | 2 638 070 | 2 552 466 |

2 Föreningens kostnader

| | | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel | -40 836 | -47 845 |
| Förbrukningsmaterial | -3 678 | 0 |
| Städning | -43 472 | -51 299 |
| Snöröjning | -30 857 | -9 934 |
| Städ o köpta tjänster | -118 843 | -109 078 |
| Hyseslägenheter r/u | -2 511 | -30 879 |
| Bostadsrätter r/u | -388 | -7 716 |
| Lokaler r/u | -19 150 | -375 |
| Gemensamma utrymmen r/u | -7 849 | -1 981 |
| Tvättstugor r/u | -1 551 | -4 414 |
| Trapphus r/u | -4 295 | -46 075 |
| Vattenskada 1 | -16 312 | -234 059 |
| Vattenskada 2 | -56 902 | -142 159 |
| Försäkringsersättning | 0 | 42 280 |
| Hissar r/u | -6 810 | -6 964 |
| VVS r/u | 0 | -330 |
| El r/u | -2 158 | 0 |
| Ventilationssystem | 0 | 1 037 |
| Tak r/u | 0 | -10 750 |

MK st

Brf Björnen 10
Org.nr: 769606-0016

| | 040101-041231 | 030101-031231 |
|--|-------------------|-------------------|
| Portar r/u | -4 725 | -205 |
| Gård/markanläggning r/u | -9 957 | -18 059 |
| Trädgårdsgruppen | -1 076 | -8 549 |
| Serviceavtal | -1 860 | -906 |
| Reparationer/löpande underhåll | -135 543 | -470 104 |
| El | -74 704 | -60 281 |
| Värme | -421 281 | -445 220 |
| Vatten | -85 409 | -79 034 |
| Sophämtning | -53 275 | -59 600 |
| Taxebundna utgifter o uppvärmning | -634 669 | -644 135 |
| Fastighetsförsäkring | -24 686 | -27 506 |
| Kabel-TV | -40 984 | -38 094 |
| Fastighetsförvaltning | -33 616 | -61 620 |
| Konsultarvoden | -6 906 | 0 |
| Konsultarvoden ekonomiska | -2 700 | -1 650 |
| Risikkostnader/avgifter/övrigt | -108 892 | -128 870 |
| Fastighetsskatt | -163 196 | -158 755 |
| Fastighetsskatt | -163 196 | -158 755 |
| Källardörrar | -23 000 | 0 |
| Värmejustering | -13 750 | 0 |
| Budgererat reparationer/underhåll | -36 750 | 0 |
| Fastighetsförvaltningen | -1 197 893 | -1 510 942 |
| 3 Övriga kostnader | | |
| Mötes/trivselkostnader | -5 853 | -4 515 |
| Kontorsmtrl/trycksaker | -259 | -2 609 |
| Revisionsarvoden | -13 000 | -14 000 |
| Redovisningstjänster | -51 491 | -49 745 |
| Styrelsearvode | -26 500 | -24 500 |
| Lagstadgade arb giv avg | -8 004 | -6 676 |
| Bankkostnader | -4 500 | -4 049 |
| Föreningsavg avdragsgilla | -4 171 | -4 171 |
| Övriga kostn avdragsgilla | -1 567 | -2 062 |
| Övriga externa kostnader | -115 345 | -112 327 |

MG

4 Revisionsarvode

040101-041231 030101-031231

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 | 13 000 | 14 000 |
|----------------------|--------|--------|

5 Styrelsearvoden

| | | |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Styrelsearvoden | 26 500 | 24 500 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 8 004 | 6 676 |

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Totala ersättningar, sociala avgifter | 34 504 | 31 176 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|

6 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader 1 %

7 Byggnader och mark

041231

031231

Byggnad

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 28 366 793 | 28 366 793 |
| Årets förändring | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 28 366 793 | 28 366 793 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar | -717 040 | -433 372 |
| Årets avskrivningar | -283 668 | -283 668 |
| Utgående avskrivningar | -1 000 708 | -717 040 |

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgående bokfört värde för byggnad | 27 366 085 | 27 649 753 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde för mark | 15 062 888 | 15 062 888 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 18 773 000 | 20 172 000 |
| Taxeringsvärde mark | 15 437 000 | 10 368 000 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 34 210 000 | 30 540 000 |
|--|-------------------|-------------------|

MG of

8 Eget kapital

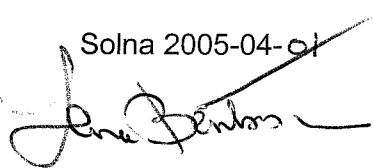
| Årets förändring av eget kapital | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre repara- tionsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------|
| Ingående balans | 22 882 780 | 1 228 975 | 162 678 | -385 343 | -520 551 |
| Dispos fgå resultat | | | | -520 551 | 520 551 |
| Årets resultat | | | 130 286 | | -28 496 |
| Årets utg balans | 22 882 780 | 1 228 975 | 292 964 | -905 894 | -28 496 |

9 Skulder

| | | |
|---------------------|--------|-------------------|
| Stadshypotek bundet | 6,160% | 7 990 000 |
| Föreningssparbanken | 3 530% | 10 000 000 |
| Föreningssparbanken | 2,549% | 2 755 000 |
| Summa | | 20 745 000 |

Underskrifter

Solna 2005-04-01



Lena Berndtsson
ordförande



Magnus Grape



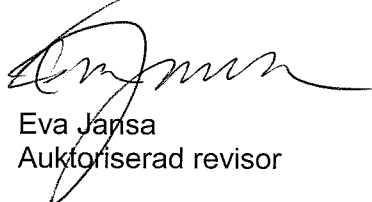
Cecilia Vitblom



Gisela Wånander Dahlberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2005-04-01



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 2004-01-01 - 2004-12-31. 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 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 den 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 ersättningskyldig 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 1 april 2005



Eva Jansa
Auktoriserad revisor

1 april 2005

Till styrelsen i Brf Björnen 10

UPPDRAGSBEKRÄFTELSE

Jag har fått uppdraget att utföra revision av årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning för mandatperioden till föreningsstämman 2005. Jag tackar för uppdraget och bekräftar genom detta brev att jag åtar mig uppdraget.

Revisionen kommer att utföras enligt god revisionsred. Detta innebär att jag ska planera och genomföra revisionen för att uppnå en betryggande säkerhet för att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel.

Revision bygger på granskning av ett urval transaktioner och ekonomiska samband samt rutiner och system i företaget. I revisionen ingår också att pröva om föreningen använt lämpliga redovisningsprinciper och bedöma om de uppskattningar som styrelsen gjort av olika poster är rimliga. Jag ska också granska om styrelsen följt gällande regler, t.ex. om bokföring och redovisning av skatter och avgifter. Slutligen ska jag uttala mig om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

För att jag skall kunna utföra mitt uppdrag behöver jag mycket information om föreningen, dess bokföring och olika underlag. Jag förutsätter att jag får del av bokföring, handlingar och annan information som jag begär. Jag sätter stort värde på om ni informerar mig löpande om viktiga beslut och väsentliga händelser. Som ett led i detta ber jag er att fortlöpande sända styrelseprotokollen, per post eller per mail.

Jag kommer att rapportera om mina iakttagelser, som jag gjort under min granskning, samt lämna förslag till eventuella förbättringar. Rapporteringen kan vara muntlig eller skriftlig och är inte offentlig. I det fall ni inte vidtar rättelser och det skulle kvarstå väsentliga fel kommer jag att rapportera om mina iakttagelser i revisionsberättelsen, som är offentlig.

Eftersom revision bygger på granskning av ett urval finns det alltid en risk att väsentliga felaktiga uppgifter inte upptäcks.

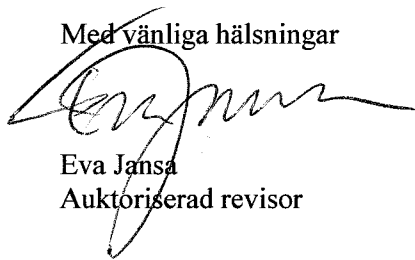
Jag vill påminna om att det alltid är föreningens styrelse som är ansvarig för bland annat årsredovisning, bokföring och bolagets förvaltning. Ledningen måste därför fatta beslut om t.ex. redovisningsprinciper, skydd för bolagets tillgångar och vilken information som skall finnas i årsredovisningen.

Från och med 2004 gäller en ny revisionsstandard som jag ska följa i mitt arbete. EU har beslutat att dessa regler ska gälla för revision i hela unionen. Jämfört med de tidigare reglerna innebär den nya standarden att jag behöver mer information och kommer att lägga ner mer tid på revisionsuppdraget. En följd av den nya revisionsstandardens är att kostnaden för revision riskerar att öka. Jag informerar gärna mer i detalj om den nya standarden. För bostadsrättsföreningar blir emellertid inte förändringarna särskilt omfattande.

Innehållet i detta brev gäller även för kommande år, om uppdraget inte avslutas, ändras eller ersätts av ett nytt uppdrag.

Jag ser fram emot ett förtroendefullt samarbete.

Med vänliga hälsningar



Eva Jansa
Auktoriserad revisor