



Årsredovisning

För

Brf Björnen 10
(769606-0016)

Räkenskapsåret

2005-01-01 – 2005-12-31

Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får här med avge årsredovisning för föreningens fjärde verksamhetsår, 2005.

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:

Lena Berntsson-Jernberg	ordförande	
Lena Fellinder	ledamot	
Magnus Grape	ledamot	
Gisela Wånander-Dahlberg	ledamot	(tom 2005-12-31)
David Selin	ledamot	
Magnus Johansson	suppleant	(tom 2005-07-31)
Johan Carlén	suppleant	
Johan Östlin	adjungerad	(from 2005-08-01)

Revisor

Eva Jansa, auktoriserad revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Lena Berntsson-Jernberg, Magnus Grape, Lena Fellinder, David Selin och Gisela Wånander-Dahlberg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2005. Under året har styrelsen haft 11 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen består 2005 av 42 bostadsrätter samt 12 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 34 210 000 (34 210 000) kr, varav markvärdet 15 437 000 (15 437 000) kr.

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 206 420 (-28 496) kr tillsammans med balanserad förlust 934 390 (905 894) kr totalt 727 970 (934 390) 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 självständig förvaltare och olika företag för enskilda tjänster. Styrelsen har haft som regel att ta in åtminstone tre offerter innan förvaltare eller företag anlitas. För fjärrvärme, vatten & avlopp samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja leverantör.

Förvaltare och fastighetsskötare är T&T Förvaltnings AB. T&T skötte även städningen av föreningens gemensamma utrymme såsom trapphus och tvättstuga.

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

För snöröjning anlitas, liksom tidigare år, Kjell Hemmingsson, Hagslätts markservice.

Hissar 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 med hjälp av styrelsen höll, liksom tidigare år, i årets höststäddag. Ett digert dagsprogram hade utformats precis som förra året, och mycket blev gjort. Dagen avslutades som vanligt med korvgrillning. Tyvärr finns inget intresse att vara med i Trädgårdsgruppen, så därför har den upphört.

Ett antal projekt har anordnats under året

- Byte av CK ytterdörr till säkerhetsdörr.
- Injustering av värme INTAB.
- Självlysande remsor i trapphus, källar- / vinds gångar.
- Renovering av ytterportar.
- Renovering WC och byte av vitvaror hos Hasses Ventilation.

Övrigt

Hyrorna höjdes 2005-07-01 med 3% och avgifterna med 2%.

Inga hyreslägenheter har försålts under året.

För att informera vad som pågår i föreningen har 6 nummer av Björnes Magasin satts upp på anslagstavlor i 9 an respektive 11 an.

En glöggkväll anordnades hos Lena och Ulf Berntsson-Jernberg.

Verksamhetsplan för 2006

Renovering/reparation av takplåt i båda husen.

Besiktning av våra hyreslägenheter.

Sotning av kök, badrum och tvättstuga

Planering av trädgården.

Byte av våra tidningslådor.

Vi tar in fler kostnadsförslag på postboxar i portarna.

Som vanligt planeras en städdag under hösten. Kvar finns blå några punkter på T&Ts okulärbesiktning som bör åtgärdas.

Vi avslutar med mat och dryck. En avgift som föregående år på 200 kr kommer att tas ut för dem som inte deltar. Styrelsen anslår information om dag och planerade arbeten i god tid.

by

RESULTATRÄKNING

Not 050101-051231 040101-041231

Föreningens intäkter

Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		2 721 168	2 632 917
Övriga verksamhetsintäkter		0	5 153
Summa intäkter	1	2 721 168	2 638 070

Föreningens kostnader

Fastighetsförvaltning	2	-1 265 461	-1 197 893
Övriga externa kostnader	3,4,5	-121 039	-115 343
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-304 764	-304 764
Summa kostnader		-1 691 264	-1 618 002

Resultat föreningen 1 029 904 1 020 068

Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkter		534	1 363
Räntekostnader		-824 018	-919 641

Resultat efter finansiella poster 206 420 101 790

Bokslutsdispositioner 0 -130 286

Årets resultat 206 420 -28 496

BALANSRÄKNING	Not	051231	041231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	42 145 305	42 428 973
Fastighetsinvesteringar	7	379 808	400 904
Summa anläggningstillgångar		42 525 113	42 829 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 138	0
Hysesfordringar		467 301	473 647
Övriga fordringar		1 353	245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 679	52 448
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 005 000	0
Kassa och bank		1 332 066	1 779 975
Summa omsättningstillgångar		2 872 537	2 306 315
SUMMA TILLGÅNGAR		45 397 650	45 136 192

BALANSRÄKNING	Not	051231	041231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 882 780	22 882 780
Yttre reparationsfond		423 250	292 964
Upplåtelseavgifter		1 228 975	1 228 975
Summa		24 535 005	24 404 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 064 676	-905 894
Årets resultat		206 420	-28 496
Summa		-858 256	-934 390
Summa eget kapital	9	23 676 749	23 470 329
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		20 745 000	20 745 000
Summa långfristiga skulder	10	20 745 000	20 745 000
Kortfristiga skulder			
Hyresperiodisering		683 018	663 635
Leverantörsskulder		24 761	86 863
Skatteskulder		169 648	163 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 474	7 169
Summa kortfristiga skulder		975 901	920 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 397 650	45 136 192
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		23 500 000	23 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

051231-050101 040101-041231

Kassaflöde

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster 2 743 759 2 640 995

Utbetalningar till leverantörer -1 199 328 -1 356 927

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före räntor och skatter 1 544 431 1 284 068**

Erhållen ränta 534 1 363

Erlagd ränta -824 018 -919 641

Betalda skatter -163 856 -159 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten 557 091 206 790

Handelsbanken Fondkonto -1 005 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 005 000 0

Årets kassaflöde -447 909 206 790

Likvida medel vid årets början 1 779 975 1 573 185

Likvida medel vid årets slut 1 332 066 1 779 975

Årets kassaflöde -447 909 206 790

dy

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt

allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Från och med år 2005 har anpassning skett i enlighet med BFNAR 2003:4 gällande redovisning

av yttre reparationsfond. Från och med i år redovisas avsättning till yttre reparationsfonden

som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital utan någon påverkan på resultaträkningen. Tidigare år har avsättningen redovisats via resultaträkningen.

SPECIFIKATION

050101-051231 040101-041231

1 Föreningens intäkter

Hysesint bostäder	702 930	684 564
Hysesint lokaler ej moms	191 294	172 536
Garage/P-platser ej moms	83 215	83 300
Årsavg bostäder	1 680 852	1 636 563
Kabel-TV	41 772	38 745
Pantsättn/överlåtelse	8 471	6 985
Avgifter	2 100	0
Indrivningskostn/inkasso	434	124
Fakturerade kostnader	0	5 153
Fastighetsskatt	10 100	10 100
Föreningens intäkter totalt	2 721 168	2 638 070

2 Föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	-41 880	-40 836
Förbrukningsmaterial	-6 587	-3 678
Städning	-44 580	-43 472
Snöröjning	-11 131	-30 857
Städ o köpta tjänster	-104 178	-118 843
Hyseslägenheter r/u	-12 165	-2 511
Bostadsrätter r/u	0	-388
Lokaler r/u	-37 149	-19 150
Gemensamma utrymmen r/u	-1 510	-7 849
Tvättstugor r/u	0	-1 551
Trapphus r/u	-5 913	-4 295
Vattenskada 1	-126 898	-16 312
Vattenskada 2	0	-56 902
Försäkringsersättning	51 778	0
Hissar r/u	-20 262	-6 810
VVS r/u	-9 453	0

	050101-051231	040101-041231
El r/u	0	-2 158
Tak r/u	-2 060	0
Portar r/u	6 233	-4 725
Gård/markanläggning r/u	-8 192	-9 957
Trädgårdsgruppen	-2 197	-1 076
Serviceavtal	-1 870	-1 860
Reparationer/löpande underhåll	-169 658	-135 543
El	-40 885	-74 704
Värme	-409 144	-421 281
Vatten	-85 160	-85 409
Sophämtning	-41 263	-53 275
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-576 452	-634 669
Fastighetsförsäkring	-26 606	-24 686
Kabel-TV	-44 826	-40 984
Fastighetsförvaltning	-32 424	-33 616
Konsultarvoden	0	-6 906
Konsultarvoden ekonomiska	-1 356	-2 700
Risikkostnader/avgifter/övrigt	-105 212	-108 892
Fastighetsskatt	-169 648	-163 196
Fastighetsskatt	-169 648	-163 196
Källardörrar	0	-23 000
Värmejustering	-115 313	-13 750
Portar	-25 000	0
Budgeterat reparationer/underhåll	-140 313	-36 750
Fastighetsförvaltningen	-1 265 461	-1 197 893
3 Övriga kostnader		
Resekostnader	-720	0
Mötes/trivselkostnader	-9 298	-5 853
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 537	-259
Telefon	-1 000	0
Porto	-1 885	0
Revisionsarvoden	-10 000	-13 000
Redovisningstjänster	-48 920	-51 491
Styrelsearvode	-25 500	-26 500
Lagstadgade arb giv avg	-7 578	-8 004
Bankkostnader	-4 518	-4 500
Föreningsavg Fastighetsägarna	-4 171	-4 171
Övriga kostn avdragsgilla	-2 812	-1 567
Övriga externa kostnader	-121 039	-115 345

4 Revisionsarvode 050101- 051231 040101- 041231

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	10 000	13 000
----------------------	--------	--------

5 Styrelsearvoden

Styrelsearvoden	25 500	26 500
Löner	2 100	0

Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 578	8 004
---------------------------------------	-------	-------

Totala ersättningar, sociala avgifter	35 178	34 504
--	---------------	---------------

6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.

Nedanstående avskrivningsprocent har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %
Fastighetsinvesteringar	5%

7 Byggnader och mark 051231 041231

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Utgående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793

Ingående avskrivningar	-1 000 708	-717 040
Årets avskrivningar	-283 668	-283 668
Utgående avskrivningar	-1 284 376	-1 000 708

Utgående bokfört värde för byggnad	27 082 417	27 366 085
---	-------------------	-------------------

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

Taxeringsvärde byggnad	18 773 000	18 773 000
Taxeringsvärde mark	15 437 000	15 437 000
34 210 000	34 210 000	34 210 000

Fastighetsinvesteringar	051231	041231
Tvättstugerenovering		
Ingående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Utgående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Ingående avskrivningar	-21 096	0
Årets avskrivningar	-21 096	-21 096
Utgående avskrivningar	-42 192	-21 096
Utgående bokfört värde fastighetsinvestering	379 808	400 904

8 Övriga kortfristiga placeringar

	Marknadsvärde 2005-12-31	Bokfört värde 2005-12-31	Bokfört värde 2004-12-31
Handelsbankens aktieindexobligation			
702S 061009	529 000	500 000	0
702E 061009	505 000	505 000	
Totalt	1 034 000	1 005 000	0

9 Eget kapital

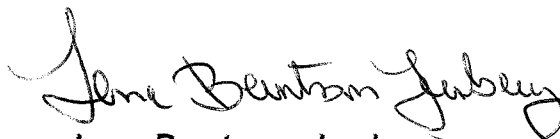
Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	22 882 780	1 228 975	292 964	-905 894	-28 496
Dispos fgå resultat				-28 496	28 496
Årets resultat			130 286	-130 286	206 420
Årets utg balans	22 882 780	1 228 975	423 250	-1 064 676	206 420

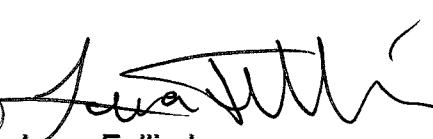
10 Skulder

Stadshypotek bundet	6,160%	7 990 000
Föreningssparbanken	2,063%	10 000 000
Föreningssparbanken	2,051%	2 755 000
Summa		20 745 000

Underskrifter

Solna 2006-03-27


Lena Berntsson-Jernberg
Ordförande



Lena Fellinder


David Selin


Magnus Grape

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits *2006-03-27*


Eva Jansa
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björnen 10

Org nr 769606-0016

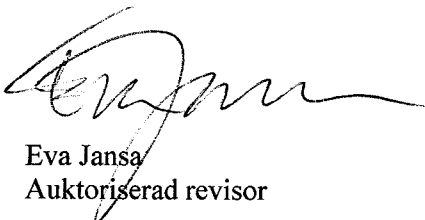
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Björnen 10 för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 uppskatningar 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 bolaget. 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 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 27 mars 2006



Eva Jansa
Auktoriserad revisor