



# Årsredovisning

för

**Brf Björnen 10**

**(769606-0016)**

**Räkenskapsåret**

**080101 - 081231**

## Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens åttonde verksamhetsår, 2008.

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	avgått from 20080930
Lena Fellinder	ledamot	
Owe Andersson	ledamot	
Bernt Asklund	ledamot	
Marino Büström	ledamot	ordförande from 20081001
Karin Iwers	suppleant	ledamot from 20081001
Anette Blomberg	suppleant	
Johan Marcopoulos	adjungerad	

### Revisor

Eva Jansa, auktoriserad revisor

### Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Johan Carlén t.o.m. 20080331, Lena Berntsson-Jernberg t.o.m. 20080930, Lena Fellinder, Marino Büström, Owe Andersson, Bernt Asklund och Karin Iwers fr.o.m. 20080930.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2008. Under året har styrelsen haft 10 protokollförda möten.

### Medlemmar

Föreningen består 2008 av 44 bostadsrätter samt 10 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

### Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 43 541 000 kr, varav markvärdet 17 387 000 kr.

Bostadsarean är 3 847 m<sup>2</sup> och lokalarean är 232 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom brandkontoret.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 462 227 kr tillsammans med balanserad förlust 445 740 kr totalt 16 487 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. 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.

Fastighetsförvaltare var Bergqvist Byggnadsservice. För snöröjning anlidades, liksom tidigare år, Kjell Hemmingsson, Hagslätts markservice. Flexura Bygg & Städ AB skötte städningen av föreningens gemensamma utrymme såsom trapphus och tvättstuga. Hissar sköttes av Allhiss AB.

För den ekonomiska förvaltningen har STOR, liksom föregående år, anlitas och i budgetarbetet har ordförande Lena Berntsson Jernberg 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.

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 och på föreningens hemsida.

Styrelsen arrangerade årets höststäddag den 14 sep med en bra uppslutning från medlemmarna. Enligt tradition bjöd föreningen på fika och grillning.

### **Ett antal projekt har slutförts under året**

- Föreningen har erbjudit säkerhetsdörrar till hyreslägenheterna samt förhandlat fram ett förmånligt pris till bostadsrättsinnehavarna.
- Breddning av p-platser utfördes under våren av medlemmarna. Resultatet blev väl mottaget.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) är genomförd.
- Energibesiktning är genomförd och godkänd.
- PCB besiktning är genomförd och godkänd.
- Hål i asfalten på parkeringsplatsen har fyllts igen och lagats.
- Enligt gällande regler har vi anmodat våra medlemmar och hyresgäster att flytta parabol till insida av balkong..
- Styrelsen har utrett frågan om bergvärme och kommit fram till att det inte är lönsamt.
- Byte av portkod genomfördes på hösten
- En dator införskaffades till förening.
- Pumpen på expansionskärlet i 11:an var uttjänt och är bytt.
- Föreningen upplät en lägenhet i 11:an under våren.
- Nytt avtal med Com Hem förhandlades fram med framgång
- Utveckling och publicering av föreningens hemsida gjordes och har mottagits positivt.
- Föreningen bytte leverantör av städning enligt ovan.
- Föreningen bytte fastighetsförvaltare vid årsskiftet enligt ovan.

### **Ett antal projekt har startats under året och fortsätter under 2009.**

- Utredning om abonnemang med fast kostnad till el startade med syfte att få ner de fasta avgifterna för alla boende.
- Utredning om Fibernät i fastigheterna startade.

- P.g.a. att värmen inte har fungerat tillfredsställande har föreningen genomfört ett flertal utredningar och åtgärder.
- Föreningen har haft läckage i en varmvattenledning i 9:an. Reparationsarbete och återställande inleddes.
- För att se över föreningens situation gällande stammar startades en stamgrupp för att utreda var vi står och vilken process som krävs vid ett eventuellt projekt.

## Övrigt

Styrelsen har lagt ner ett stort jobb på att effektivisera, förenkla och strukturera sitt arbete, bl a genom att formalisera sina rutiner, starta en projektplats för pågående ärenden och som central för dokument i digitala versioner. Arbetet syftade också till att skapa en bra grund för framtida styrelsemedlemmar att komma in i sina uppgifter.

Hyrorna höjdes from april med 30 kr per kvadratmeter.

För att informera vad som pågår i föreningen har 6 nummer av Björnes Magasin satts upp på anslagstavlor i 9:an respektive 11:an samt lagts ut på föreningens hemsida.

För de boendes trivsel pyntas julgranar i trapphusen och blomsterarrangemang bytes efter årstid utanför portarna. Styrelsen anordnade även ett trevligt glöggmingel i december.

Hyresgästen Hasses Ventilation gick i konkurs 20081230 och en juridisk process startades för att få tillgång till lokalen.

En hyresrätt i 9:an sades upp i slutet av året.

## Verksamhetsplan för 2009

- Underhåll av hyreslägenheter planerar att erbjudas.
- Utredning av stadgar och ordningsregler så att de följer gällande lagar och förordningar.
- Upprättande av autogiro för möjlighet till inbetalning av hyror och avgifter.
- Upprätta nytt lägenhetsregister enligt begäran från lantmäteriet.
- Trädet vid 11:an som orsakar sanitär olägenhet planerar att tas ner.
- Utredning angående framtidsplaner för den lediga lokalen i 11:an (f.d. Hasses Ventilation)
- Ljusrelä till ute- och entrébelysning.
- Renovering och upplåtelse av två f d hyresrätter. (ytterligare en lgh har sagts upp under inledningen av 2009)
- Renovering/upprustning av lokal i 11:an.
- Styrelsen utreder ny förvaltare då den nuvarande inte motsvarar styrelsens krav.

Som vanligt planeras en städdag som kommer att ske under våren.

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>080101-081231</b>	<b>070101-071231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 764 565	2 750 209
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 764 565</b>	<b>2 750 209</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-1 145 187	-1 207 724
Övriga externa kostnader	3,4,5	-149 209	-144 162
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-304 764	-304 764
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 599 160</b>	<b>-1 656 649</b>
<b>Resultat föreningen</b>		<b>1 165 405</b>	<b>1 093 560</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		14 642	25 283
Räntekostnader		-717 820	-757 676
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>462 227</b>	<b>361 167</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>462 227</b>	<b>361 167</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>081231</b>	<b>071231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	41 294 301	41 577 969
Fastighetsinvesteringar	8	316 520	337 616
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 610 821</b>	<b>41 915 585</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 500	2 416
Hyses/avgiftsfordringar		494 287	492 520
Övriga fordringar		3 078	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 138	29 199
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 541 124</b>	<b>2 951 066</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 066 127</b>	<b>3 475 201</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 676 948</b>	<b>45 390 786</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>081231</b>	<b>071231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		23 952 610	23 478 828
Yttre reparationsfond		814 108	683 822
Upplåtelseavgifter		3 521 972	2 439 567
<b>Summa</b>		<b>28 288 690</b>	<b>26 602 217</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-445 740	-676 621
Årets resultat		462 227	361 167
<b>Summa</b>		<b>16 487</b>	<b>-315 454</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9</b>	<b>28 305 177</b>	<b>26 286 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		14 174 434	17 755 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10</b>	<b>14 174 434</b>	<b>17 755 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		685 767	691 771
Leverantörsskulder		205 258	329 087
Skatteskulder		78 210	146 210
Övriga skulder		144 138	171 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 964	10 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 197 337</b>	<b>1 349 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 676 948</b>	<b>45 390 786</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	23 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</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.

SPECIFIKATION	080101-081231	070101-071231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesint bostäder	643 356	667 228
Hysesint lokaler ej moms	206 168	200 692
Garage/P-platser ej moms	87 020	87 090
Årsavg bostäder	1 748 035	1 710 727
Kabel-TV	43 124	53 570
Städning	5 000	7 600
Säkerhetsdörrar	1 680	0
Pantsättn/överlåtelse	14 770	10 092
Fakturerade kostnader	2 000	0
Avgifter	0	-200
Fastighetsskatt	13 412	13 410
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>2 764 565</b>	<b>2 750 209</b>
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	-497	0
<b>Städmaterial/inköp</b>	<b>-497</b>	<b>0</b>
Fastighetsskötsel	-50 514	-44 860
Förbrukningsmaterial	-2 079	-1 772
Städning	-67 793	-50 859
Snöröjning	-8 466	-12 506
Sotning	0	-2 198
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-128 852</b>	<b>-112 195</b>
Hyseslägenheter r/u	-44 381	-26 277
Bostadsrätter r/u	-825	0
Lokaler r/u	0	-730
Tvättstugor r/u	-3 846	-110 093
Källare r/u	0	-1 024
Hissar r/u	-7 805	-22 625
VVS r/u	-30 377	-53 960



<b>SPECIFIKATION</b>	<b>080101-081231</b>	<b>070101-071231</b>
El r/u	-10 813	-7 731
Ventilationssystem	-60 150	0
Energibesiktning	-17 488	0
Gård/markanläggning r/u	-22 965	-4 482
Serviceavtal	-2 095	-2 015
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-200 745</b>	<b>-228 937</b>
El	-82 908	-67 805
Värme	-409 468	-395 162
Vatten	-73 804	-80 917
Sophämtning	-67 740	-56 759
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-633 920</b>	<b>-600 643</b>
Fastighetsförsäkring	-30 664	-29 099
Kabel-TV	-44 031	-54 552
Fastighetsförvaltning	-12 735	-34 732
Konsultarvoden	-14 268	0
Konsultarvoden ekonomiska	-1 265	-1 356
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-102 963</b>	<b>-119 739</b>
Fastighetsskatt	-78 210	-146 210
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-78 210</b>	<b>-146 210</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-1 145 187</b>	<b>-1 207 724</b>
<b>3 Övriga externa kostnader</b>		
Mötes/trivselkostnader	-6 600	-6 543
Kontorsmtrl/trycksaker	-4 669	-1 140
Telefon	-350	-1 250
Porto	-1 566	-2 678
Redovisningstjänster	-50 193	-53 838
Bankkostnader	-4 693	-4 009
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 171	-4 171
Övriga kostn avdragsgilla	-9 848	-2 216
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-82 090</b>	<b>-75 845</b>
<b>4 Revisionsarvode</b>	080101	070101
	- 081231	- 071231

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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 12 500 12 500

<b>5 Styrelsearvoden</b>	080101	070101
	- 081231	- 071231
Styrelsearvoden	42 300	41 500
Löner	0	1 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 319	12 817
<b>Totalt</b>	<b>54 619</b>	<b>55 817</b>

## 6 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %
Fastighetsinvesteringar	5%

<b>7 Byggnader och mark</b>	081231	071231
Björnen 10		
Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 366 793</b>	<b>28 366 793</b>
Ingående avskrivningar	-1 851 712	-1 568 044
Årets avskrivningar	-283 668	-283 668
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 135 380</b>	<b>-1 851 712</b>
<b>Utgående bokfört värde för byggnad</b>	<b>26 231 413</b>	<b>26 515 081</b>
Anskaffningsvärde för mark	15 062 888	15 062 888
Taxeringsvärde byggnad	26 154 000	26 154 000
Taxeringsvärde mark	17 387 000	17 387 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 541 000</b>	<b>43 541 000</b>

<b>8 Fastighetsinvesteringar</b>	081231	071231
Tvättstugerenovering		
Ingående anskaffningsvärde	422 000	422 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>422 000</b>	<b>422 000</b>
Ingående avskrivningar	-84 384	-63 288
Årets avskrivningar	-21 096	- 21 096
Utgående avskrivningar	-105 480	<b>-84 384</b>
<b>Utgående bokfört värde fastighetsinvestering</b>	<b>316 520</b>	<b>337 616</b>

### 9 Eget kapital

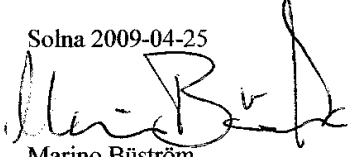
Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	23 478 828	2 439 567	683 822	-676 621	361 167
Dispos fgå resultat				361 167	-361 167
Årets resultat	473 782	1 082 405	130 286	-130 286	458 137
Årets utg balans	<b>23 952 610</b>	<b>3 521 972</b>	<b>814 108</b>	<b>-445 740</b>	<b>458 137</b>

### 10 Skulder


Investeringslån Swedbank	4,15%	4 174 434
Hypotekslån Swedbank	4,22%	10 000 000
Summa		<b>14 174 434</b>

### Underskrifter

Solna 2009-04-25

  
Marino Büström  
ordförande

  
Bernt Asklund


  
Owe Andersson

  
Lena Fellinder

  
Karin Iwers

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-27

  
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 2008-01-01 - 2008-12-31. 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 revisions sed 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 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, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2009



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor