



# **Årsredovisning**

för

**Brf Björnen 10**  
(769606-0016)

Räkenskapsåret

110101 - 111231

---

### Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens elfte verksamhetsår – 2011.

- 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:

Namn	Position	Övrigt
Lena Pettersson	Ordförande	Tillträtt 2010-05-19
Inger Molander	Ledamot	Tillträtt 2010-05-19
Antoinette Törlind	Ledamot	Tillträtt 2010-05-19
Eva Sandell	Suppleant	Tillträtt 2010-05-19
Björn Lundwall	Suppleant	Tillträtt 2010-05-19
Marcus Doverhjelms	Ledamot	Tillträtt 2011-05-08
Mattias Mann	Suppleant	Tillträtt 2011-05-08
Per-Arne Andersson	Ledamot	Avgått från 2011-05-08
Edit Zaremba	Ledamot	Avgått från 2012-02-01
Petra Lundin	Suppleant	Avgått från 2011-05-08

#### Revisor

Eva Stein, auktoriserad revisor

#### Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Per Arne Andersson, Edit Zaremba, Lena Pettersson, Inger Molander, Antoinette Törlind tom. 2011-05-08 och Edit Zaremba, Lena Pettersson, Inger Molander, Antoinette Törlind och Marcus Doverhjelms från 2011-05-08

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2011. Under året har styrelsen haft 15 protokollförda möten.

#### Medlemmar

Föreningen består 2011 av 46 bostadsrätter samt 8 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

#### Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 50 962 000 kr, varav markvärdet 19 450 000 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 279 205 kr tillsammans med balanserad förlust 168 512 kr totalt 110 693 kr balanseras i ny räkning.

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

ET ✓

### **Fastighetens förvaltning och skötsel**

Föreningen har ingen egen personal anställd utan anlitar extern fastighets förvaltare och olika företag för enskilda tjänster. För fjärrvärme, vatten & avlopp samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja leverantör.

- Fastighetsförvaltare är Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- För snöröjning anlitas Hagslättts markservice och Dirigo fastighetsservice AB.
- Städningen av föreningens gemensamma ytor utförs av Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- Hissar sköttes av Allhiss AB.
- För den ekonomiska förvaltningen har STOR, liksom föregående år, anlåtats och i budgetarbetet har styrelsen 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.

Under året har ingen gemensam bortforsling genomförts. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av grovsopor enligt anslag i hissar samt information i utlämnade ordningsregler och på föreningens hemsida.

### **Stambyte**

Föreningen har två hus som blivit till åren (byggda 1964) och vi måste tänka på att renovera stammarna. Detta är inget ovanligt för den här typen av hus men av flera skäl ett betydande beslut för föreningen.

Under året har fortsatt arbete gjorts rörande stamreoveringar. Tre olika typer av stamreovering har presenterats för styrelsen och arbete med att utvärdera de olika metoderna har gjorts.

### **Lokalen i 11:an**

Hyresgästen i lokalen i 11:an sa upp kontraktet till 30 juni. Ny hyresgäst hade hittats men när besiktning och påskrivning av kontrakt skulle göras hade tyvärr en vattenläcka inträffat i lokalen. Pga att det skedde under sommaren när lokalen var tom hade inte någon varit ner i lokalen och sett läckan. Nytt klinkergolv lades in och vägg målades om.

### **Övrigt**

Under december inträffade ytterligare en vattenläcka som mest påverkade tak och vägg i entréhallen på Lundagatan 11. Det var varmvattencirkulationen som började läcka. För att komma åt att laga och hitta läckan blev vi tvungna att riva delar av väggen i toaletten i två lägenheter.

Föreningens lån skrevs under våren om och räntorna låstes i 3 år.

Fastighetsägarna har tagit över förhandlingen med Hyresgästföreningen angående hyreshöjningarna för våra bostadshyresgäster. Resultatet av förhandlingarna för 2011 blev en hyreshöjning med 3,9 % från 1 oktober 2011.

### **Verksamhetsplan för 2012**

- Fortsätta stamreoveringsprojektet med mål att besluta om vidtagande om åtgärder samt genomföra beslutade åtgärder under året.

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

---

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>110101-111231</b>	<b>100101-101231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 661 560	2 652 597
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 661 560</b>	<b>2 652 597</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-1 466 098	-1 543 001
Övriga externa kostnader	3	-97 609	-94 866
Personalkostnader	4	-82 794	-110 793
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-304 764	-304 764
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 951 265</b>	<b>-2 053 424</b>
<b>Resultat föreningen</b>		<b>710 295</b>	<b>599 173</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		8 245	0
Räntekostnader		-439 335	-427 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>279 205</b>	<b>171 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>279 205</b>	<b>171 919</b>

5 2

---

BALANSRÄKNING	Not	111231	101231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	40 443 297	40 726 965
Fastighetsinvesteringar	7	253 232	274 328
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 696 529</b>	<b>41 001 293</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 498	10 436
Hysesperiodiseringar		525 587	511 625
Övriga fordringar		3 831	54 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 317	31 144
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 763 990</b>	<b>1 299 976</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 335 223</b>	<b>1 908 165</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 031 752</b>	<b>42 909 458</b>

K  
01

BALANSRÄKNING	Not	111231	101231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		24 884 890	24 884 890
Yttre reparationsfond		1 204 966	1 074 680
Upplåtelseavgifter		5 675 346	5 675 346
<b>Summa</b>		<b>31 765 202</b>	<b>31 634 916</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-168 512	-210 145
Årets resultat		279 205	171 920
<b>Summa</b>		<b>110 693</b>	<b>-38 226</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8</b>	<b>31 875 895</b>	<b>31 596 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		10 000 000	10 124 434
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 124 434</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		685 941	677 779
Leverantörsskulder		373 988	321 648
Skatteskulder		85 928	166 676
Övriga skulder		0	12 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 155 857</b>	<b>1 188 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 031 752</b>	<b>42 909 458</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

A W

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.

SPECIFIKATION	110101-111231	100101-101231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesint bostäder	535 440	535 440
Hysesint lokaler ej moms	154 182	193 582
Garage/P-platser ej moms	77 940	78 339
Årsavg bostäder	1 832 305	1 831 103
Kabel-TV	40 176	39 647
Hysesförl lokal ej moms	0	-45 621
Säkerhetsdörrar	3 360	3 360
Pantsättn/överlåtelse	9 253	7 844
Fastighetsskatt	8 904	8 903
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>2 661 560</b>	<b>2 652 597</b>
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	0	-207
Städmaterial/inköp	0	-207
Fastighetsskötsel	-82 667	-117 735
Städning	-52 260	-51 228
Snöröjning	-98 594	-64 465
Sotning	-2 880	-3 210
Städ o köpta tjänster	-236 401	-236 638
Hyseslägenheter r/u	-4 931	-9 241
Bostadsrätter r/u	-10 495	-27 112
Lokaler r/u	-119 978	-12 555
Gemensamma utrymmen r/u	0	-6 800
Tvättstugor r/u	-14 800	-1 043
Stambyte och våtrumsrenov	0	-68 332
Källare r/u	-3 583	0
Hissar r/u	-48 854	-12 902
VVS r/u	-19 718	-70 878
El r/u	-2 567	-3 779
Ventilationssystem	-3 288	-46 451
Fönster r/u	0	-8 089
Gård/markanläggning r/u	-29 356	-18 998
Serviceavtal	0	-2 285
Reparationer/löpande underhåll	-257 570	-288 465

AS W

---

El	-68 614	-113 699
Värme	-529 626	-561 095
Vatten	-96 315	-101 665
Sophämtning	-73 900	-72 776
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-768 455</b>	<b>-849 235</b>
Fastighetsförsäkring	-34 999	-34 333
Kabel-TV	-42 736	-44 942
Konsultarvoden	-34 762	-3 453
Konsultarvoden ekonomiska	-5 247	-1 150
<b>Risikkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-117 744</b>	<b>-83 878</b>
Fastighetsskatt	-85 928	-84 578
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-85 928</b>	<b>-84 578</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-1 466 098</b>	<b>-1 543 001</b>

### 3 Övriga externa kostnader

Mötes/trivselkostnader	-918	-950
Utbildning	-9 375	0
Kontorsmtrl/trycksaker	0	-90
Datatillbehör	-1 739	-3 239
Revisionsarvoden	-13 750	-12 500
Redovisningstjänster	-60 143	-64 951
Bankkostnader	-4 180	-4 194
Tidning/tidskr/facklitt	-165	-584
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 971	-4 971
Övriga kostn avdragsgilla	-2 368	-3 387
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-97 609</b>	<b>-94 866</b>

### 4 Styrelsearvoden

	<b>110101</b>	<b>100101</b>
	<b>- 111231</b>	<b>- 101231</b>
Styrelsearvoden	63 000	86 103
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 794	24 690
<b>Totalt</b>	<b>82 794</b>	<b>110 793</b>

### 5 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %
Fastighetsinvesteringar	5 %

AB W



6 Byggnader och mark	111231	101231
Björnen 10		
Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Utgående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Ingående avskrivningar	-2 702 716	-2 419 048
Årets avskrivningar	-283 668	-283 668
Utgående avskrivningar	-2 986 384	-2 702 716
Utgående bokfört värde för byggnad	25 380 409	25 664 077
Anskaffningsvärde för mark	15 062 888	15 062 888
Taxeringsvärde byggnad	31 512 000	31 512 000
Taxeringsvärde mark	19 450 000	19 450 000
	50 962 000	50 962 000

7 Fastighetsinvesteringar	111231	101231
Tvättstugerenovering		
Ingående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Utgående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Ingående avskrivningar	-147 672	-126 576
Årets avskrivningar	-21 096	-21 096
Utgående avskrivningar	-168 768	-147 672
Utgående bokfört värde fastighetsinvestering	253 232	274 328

#### 8 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Aktiekapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 884 890	5 675 346	1 074 680	-210 146	171 920
Disposition av föreg års resultat				171 920	-171 920
Avsättning till yttre fond			130 286	-130 286	
Årets resultat					279 205
Belopp vid årets utgång	24 884 890	5 675 346	1 204 966	-168 512	279 205

#### 9 Skulder

Hypotekslån Swedbank	4,42%	10 000 000
----------------------	-------	------------

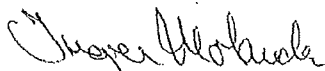
AD  
S

Underskrifter

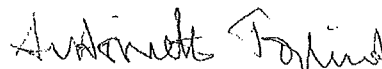
Solna/2012-05-02



Lena Pettersson  
ordförande



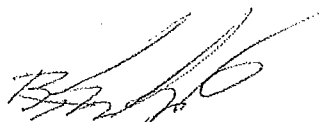
Inger Molander



Antoinette Törlind



Eva Sandell



Björn Lundwall



Marcus Doverhjem



Mattias Mann

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-02



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Björnen 10  
Org.nr 769606-0016

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Björnen 10 för räkenskapsåret 2011.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning Brf Björnen 10 för år 2011.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

### Revisorans ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2012



Eva Stein

Auktoriserad revisor