



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10
(769606-0016)

Räkenskapsåret
090101 - 091231

Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens nionde verksamhetsår – 2009.

- 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
Marino Büström	Ordförande	
Christoffer With	Ledamot	
Karin Iwers	Ledamot	
Per Arne Andersson	Ledamot	
Edit Zaremba	Suppleant	
Lena Fellinder	Ledamot	Avgått fr o m 2010-09-30
Owe Andersson	Ledamot	Avgått fr o m 2010-05-08
Bernt Asklund	Ledamot	Avgått fr o m 2010-08-15
Anette Blomberg	Suppleant	Avgått fr o m 2010-05-08

Revisor

Eva Jansa, auktoriserad revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Marino Büström, Kajsa Iwers, Lena Fellinder t.o.m 2010-09-30, Bernt Asklund t.o.m. 2010-08-15, Owe Andersson t.o.m. 2010-05-08, Christoffer With fr.o.m, 2010-05-08, Per Arne Andersson fr.o.m. 2010-05-08.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2009. Under året har styrelsen haft 13 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen består 2009 av 46 bostadsrätter samt 8 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

Fastigheten

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

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 33 939 kr tillsammans med balanserad förlust 113 799 kr totalt 79 860 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. För fjärrvärme, vatten & avlopp samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja leverantör.

- Fastighetsförvaltare var Bergqvist Byggnadsservice fram till december 2009 då styrelsen valde att ge uppdraget till Fastighetsförvaltarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- För snöröjning anlidades, liksom tidigare år, Kjell Hemmingsson, Hagslätts markservice.
- Flexura Bygg & Städ AB skötte städningen av föreningens gemensamma utrymme såsom trapphus och tvättstuga fram till december 2009 då styrelsen valde att ge uppdraget till Fastighetsförvaltarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- Hissar sköttes av Allhiss AB.
- För den ekonomiska förvaltningen har STOR, liksom föregående år, anlitats och i budgetarbetet har Marino Büström, Lena Fellinder och Bernt Asklund 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 helg på hösten. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av grovsopor enligt anslag i hissar samt information i utlämnade ordningsregler och på föreningens hemsida.

Försäljning av två bostadsrätter

Under året genomfördes renovering av två lägenheter (2st 2rok) som tillfallit föreningen. Syftet var att göra lägenheterna attraktiva på bostadsmarknaden och därmed också få in mer medel att betala av lån med. Styrelsen lade entreprenaden på Seniorkompetens i Sverige AB och Förmedlingsuppdraget på Läns hem (tidigare Löwenhof).

Renoveringen gick inte så enkelt som styrelsen hade hoppats på då entreprenören drog ut på tiden p.g.a. åtgärder för reklamationer från styrelsen. Seniorkompetens har både åtgärdat de fel som påtalades av styrelsen samt ersatt föreningen för den tid som lägenheterna ej kunde upplåtas till nya bostadsrättshavare.

Styrelsen är mycket nöjd med resultatet av renoveringen och försäljningen av lägenheterna som gick på 1.900.000 respektive 2.000.000.

Kostnaderna för renoveringen uppgick till ca 580.000 och förmedlingen kostade 72.500. Det finns några små justeringar kvar att göra i varje lägenhet under 2010 men inga större kostnader. Det gör att föreningen fått in ca 3.347.500. Ett mycket bra resultat.

Byte av förvaltare

Styrelsen ansåg under 2009 att man fick ta hand om väldigt många ärenden som egentligen borde utföras av vår fastighetsförvaltning. Kommunikationsvägar och missad återkoppling uppstod i många fall. Därför beslutades att ta in en ny förvaltare som har större möjligheter att ta emot felanmälan, utföra uppdrag på medlemmarnas begäran, återrapportera alla åtgärder med problembeskrivning och mycket mer. Vi lade dessutom städning och jourservice under samma förvaltare för att få färre kontaktytor till styrelse och medlemmar.

Planer finns att föra över snöröjning samt mark- och trädgårdsarbeten till samma förvaltare.

OVK

Då föreningen inte fått godkänd OVK under 2008/2009 och samarbetet med besiktningsfirman inte fungerade tillfredsställande beslutade styrelsen att byta besiktningsfirma. I samband med sotningen fick vi god kontakt och bra förtroende för Sundbybergs sotningsdistrikt (SS) som även fick uppdraget att genomföra vår OVK.

Besiktningen gick fortfarande inte helt smärtfritt då vi bl a inte fick tillgång till vissa lägenheter på utsatta tider men vi hade hela tiden en bra kontakt SS som till slut kunde slutföra uppdraget.

Efter en lång process är vår förening äntligen godkänd.

Stambytesgruppen

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 2009 bildade styrelsen en stamgrupp bestående av två medlemmar av styrelsen och en adjungerad. Gruppens uppdrag var att ta fram underlag, utvärdera konsulter (tilltänkta projektledare) och rekommendera styrelsen. Ritningar letades fram i Solna Stads arkiv, kontakt togs med föreningar i vår närhet som renoverat stammar. Efter att ha tagit emot anbud från konsulter gavs rekommendation till styrelsen. Styrelsen beslutade att följa gruppens rekommendation angående val av konsult.

Arbetet hade dock tagit längre tid än det ursprungligen var tänkt och den ursprungliga stamgruppen har inte kunnat behålla sitt utseende. Detta gör att arbetet med att anlita en projektledare har avstannat tills styrelsen för 2010/2011 har tillträtt.

Ett antal projekt har slutförts under året

- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) är genomförd och godkänd.
- Sotning genomförd och godkänd.
- Renovering och upplåtelse av två f d hyresrätter.
- Föreningen bytte leverantör av städning.
- Föreningen bytte fastighetsförvaltare vid årsskiftet enligt ovan.
- Utredning om Fibernät i fastigheterna startade och styrelsen beslutade att avvakta till ett eventuellt stambyte.
- Utredning om värmeproblem i topplägenheterna startad
- Översvämning av avlopp i 11:an (åsamkat av Solna stad)
- Reparation och återställande slutfördes av tvättstugan i 11:an p.g.a. Föreningen fick läckage i en varmvattenledning i 9:an under 2008 orsakat av en felande klammer.
- Utredning om abonnemang med fast kostnad till el startade med syfte att få ner de fasta avgifterna för alla boende. Resultatet visar att varje boende skulle tjäna på ett införande. Styrelsen beslutade att avvakta med införande till ett eventuellt stambyte.
- Upprättande av autogiro för möjlighet till inbetalning av hyror och avgifter.
- Upprätta nytt lägenhetsregister enligt begäran från lantmäteriet.
- Nya anslagstavlor till entréerna
- Nya ljusrelän till ute- och entrébelysning.

- Nya siffror på väggen ut mot Lundagatan
- Städning/upprustning av lokal i 11:an.

Ett antal projekt har startats under året och fortsätter under 2010.

- Värmen är fortfarande inte tillfredsställande i våra topplägenheter (våning 6 & 7). Föreningen har genomfört ett flertal utredningar. STOFASST hanterar ärendet å föreningens vägnar. Eventuellt tas en omfattande åtgärdsplan fram för den totala energiförsörjningen av fastigheterna.
- För att se över föreningens situation gällande stammar bildades en stamgrupp för att utreda var vi står och vilken process som krävs vid ett eventuellt projekt.
- Utredning om de nedtagna träden utanför 9:an. Ärendet pågår fortfarande med Solna stad som motpart.

Övrigt

Styrelsen har fortsatt att utveckla sitt arbete, bl a genom att formalisera sina rutiner, utveckla användandet av projektplatsen för pågående ärenden och som central för dokument i digitala versioner. Arbetet syftar till att skapa en bra grund för framtida styrelsemedlemmar att komma in i sina uppgifter.

Hyrorna höjdes fr.o.m. april med 32 kr per kvadratmeter.

För att informera vad som pågår i föreningen har 10 nummer av Björnes Magasin satts upp på anslagstavlor i 9:an respektive 11:an.

För de boendes trivsel pyntas julgranar i trapphusen och blomsterarrangemang bytes efter årstid utanför portarna.

Verksamhetsplan för 2010

- Fortsätta stambytesprojektet med mål att anlita projektledare och entreprenör under 2010.
- Underhåll av hyreslägenheter planerar att erbjudas i samband med eventuellt stambyte.
- Utredning av stadgar och ordningsregler så att de följer gällande lagar och förordningar.
- Trädet vid 11:an som orsakar sanitär olägenhet planerar att tas ner?
- Utredda nytt låssystem så att det blir en säkrare boendemiljö
- Uppdatera hemsidan så att den blir lättare att administrera och utveckla.

RESULTATRÄKNING	Not	090101-091231	080101-081231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 583 790	2 764 565
Summa intäkter		2 583 790	2 764 565
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 514 360	-1 145 187
Övriga externa kostnader	3,4,5	-190 071	-149 209
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-304 764	-304 764
Summa kostnader		-2 009 196	-1 599 160
Resultat föreningen		574 594	1 165 405
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar			
Ränteintäkter		0	14 642
Räntekostnader		-540 655	-717 820
Resultat efter finansiella poster		33 939	462 227
Årets resultat		33 939	462 227

0

BALANSRÄKNING	Not	091231	081231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	41 010 633	41 294 301
Fastighetsinvesteringar	8	295 424	316 520
Summa anläggningstillgångar		41 306 057	41 610 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 460	1 500
Hysesperiodiseringar		472 705	494 287
Övriga fordringar		1 957 655	3 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 366	26 138
Kassa och bank		1 554 983	1 541 124
Summa omsättningstillgångar		4 020 169	2 066 127
SUMMA TILLGÅNGAR		45 326 226	43 676 948

1

BALANSRÄKNING	Not	091231	081231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 884 890	23 952 610
Yttre reparationsfond		944 394	814 108
Upplåtelseavgifter		5 675 346	3 521 972
Summa		31 504 630	28 288 690
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-113 799	-445 740
Årets resultat		33 939	462 227
Summa		-79 860	16 487
Summa eget kapital	9	31 424 770	28 305 177
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		12 724 434	14 174 434
Summa långfristiga skulder	10	12 724 434	14 174 434
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		652 710	685 767
Leverantörsskulder		266 751	205 258
Skatteskulder		160 308	78 210
Övriga skulder		0	144 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 253	83 964
Summa kortfristiga skulder		1 177 022	1 197 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 326 226	43 676 948
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000
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.

SPECIFIKATION	090101-091231	080101-081231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint bostäder	540 263	643 356
Hysesint lokaler ej moms	136 870	206 168
Garage/P-platser ej moms	78 060	87 020
Årsavg bostäder	1 765 605	1 748 035
Kabel-TV	37 386	43 124
Städning	-1 000	5 000
Säkerhetsdörrar	3 360	1 680
Pantsättn/överlåtelse	10 660	14 770
Fakturerade kostnader	3 500	2 000
Fastighetsskatt	9 086	13 412
Föreningens intäkter totalt	2 583 790	2 764 565
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-1 240	-497
Städmaterial/inköp	-1 240	-497
Fastighetsskötsel	-94 639	-50 514
Förbrukningsmaterial	0	-2 079
Städning	-85 183	-67 793
Snöröjning	-19 785	-8 466
Sotning	-89 252	0
Städ o köpta tjänster	-288 859	-128 852
Hyseslägenheter r/u	-138 356	-44 381
Bostadsrätter r/u	-4 780	-825
Tvättstugor r/u	0	-3 846
Trapphus r/u	-11 923	0
Vattenskada 1	-53 554	0
Hissar r/u	-9 652	-7 805
VVS r/u	-40 742	-30 377
El r/u	-21 628	-10 813
Ventilationssystem	-1 056	-60 150
Energibesiktning	0	-17 488
Gård/markanläggning r/u	-32 375	-22 965
Trädgårdsgruppen	-3 169	0
Serviceavtal	-2 209	-2 095
Reparationer/löpande underhåll	-319 443	-200 745

El	-82 258	-82 908
Värme	-471 228	-409 468
Vatten	-101 540	-73 804
Sophämtning	-77 802	-67 740
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-732 828	-633 920

Fastighetsförsäkring	-32 894	-30 664
Kabel-TV	-41 424	-44 031
Fastighetsförvaltning	0	-12 735
Konsultarvoden	-14 425	-14 268
Konsultarvoden ekonomiska	-1 150	-1 265
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-89 893	-102 963

Fastighetsskatt	-82 098	-78 210
Fastighetsskatt	-82 098	-78 210

Fastighetsförvaltningen	-1 514 360	-1 145 187
--------------------------------	-------------------	-------------------

3 Övriga externa kostnader

Mötes/trivselkostnader	-3 049	-6 600
Kontorsmtrl/trycksaker	-5 924	-4 669
Telefon	-800	-350
Porto	0	-1 566
Befarade förl kundfordr	-29 068	0
Revisionsarvoden	-13 750	-12 500
Redovisningstjänster	-59 208	-50 193
Styrelsearvode	-59 825	-42 300
Bankkostnader	-3 426	-4 693
Föreningsavg Fastighetsäg	-10 527	-4 171
Övriga kostn avdragsgilla	-3 131	-4 754
Övriga externa kostnader	-188 707	-131 796

4 Revisionsarvode	090101	080101
	- 091231	- 081231

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 13 750 12 500

5 Styrelsearvoden	090101	080101
	- 091231	- 081231

Styrelsearvode	46 796	45 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 029	12 319
Totalt	59 825	57 819

6 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %
Fastighetsinvesteringar	5%

7 Byggnader och mark	091231	081231
Björnen 10		
Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Årets förändring	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Ingående avskrivningar	-2 135 380	-1 851 712
Årets avskrivningar	-283 668	-283 668
Utgående avskrivningar	-2 419 048	-2 135 380
Utgående bokfört värde för byggnad	25 947 745	26 231 413
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
	43 541 000	43 541 000

8 Fastighetsinvesteringar

Tvättstugerenovering		
Ingående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Utgående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Ingående avskrivningar	-105 480	-84 384
Årets avskrivningar	-21 096	-21 096
Utgående avskrivningar	-126 576	-105 480
Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar	295 424	316 520

9 Eget kapital

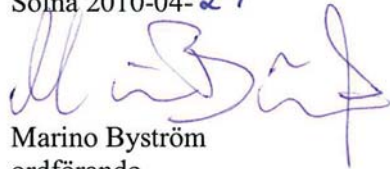
Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 952 610	3 521 972	814 108	-445 740	462 227
Disposition av föreg års resultat				462 227	-462 227
Avsättning yttre fond			130 286	-130 286	
Sålda lägenheter	932 280	2 153 374			
Årets resultat					33 939
Belopp vid årets utgång	24 884 890	5 675 346	944 394	-113 799	33 939

10 Skulder

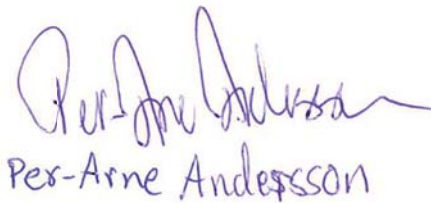
Investeringslån Swedbank	2,45%	2 724 434
Hypotekslån Swedbank	4,22%	10 000 000

Underskrifter

Solna 2010-04-29



Marino Byström
ordförande



Per-Arne Andersson



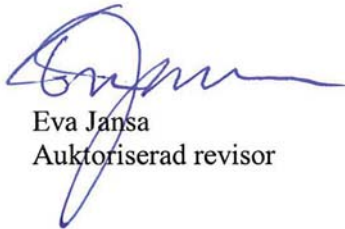
Christoffer With
Sekreterare



Karin Iwers

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-04 - 30



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 2009-01-01 - 2009-12-31. 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 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 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 30 april 2010



Eva Jansa
Auktoriserad revisor