



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10
(769606-0016)

Räkenskapsåret
120101 - 121231

Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens tolfte verksamhetsår – 2012.

- 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/Ledamot	Tillträtt 2010-05-19
Antoinette Törlind	Ledamot/Ordförande	Tillträtt 2010-05-19
Marcus Doverhjem	Ledamot	Tillträtt 2011-05-05
Mattias Mann	Suppleant/Ledamot	Tillträtt 2011-05-05
Ali Farokhian	Ledamot	Tillträtt 2012-05-14
Kennet Lamber	Suppleant	Tillträtt 2012-05-14
Felix Perez	Suppleant	Tillträtt 2012-05-14
Edit Zaremba	Ledamot	Avgått 2012-01-31
Inger Molander	Ledamot	Avgått 2012-05-14
Eva Sandell	Suppleant	Avgått 2012-05-14
Björn Lundwall	Suppleant	Avgått 2012-05-14
Farokhian	Ledamot	Avgått 2012-12-15

Revisor

Eva Stein, auktoriserad revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Edit Zaremba, Lena Pettersson, Inger Molander, Antoinette Törlind och Marcus Doverhjem t o m 2012-05-14, Antoinette Törlind, Lena Pettersson, Marcus Doverhjem, Mattias Mann och Ali Farokhian fr.o.m. 2012-05-14.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2012. Under året har styrelsen haft 10 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen består 2012 av 47 bostadsrätter samt 7 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 50 962 000 kr, varav markvärdet 19 450 000 kr.

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 346 600 kr tillsammans med balanserad förlust 19 593 kr totalt 327 007 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 fastighetsförvaltare 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 anlidades, liksom tidigare år, Hagslätts markservice.
- Städningen av föreningens gemensamma ytor utförs från december 2009 av Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- Hissar sköts 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.

Stamreovering

Föreningen har två hus som blivit till åren (byggda 1964) och under året har beslut tagits gällande stamreovering samt även genomförts. Beslut togs att anlita Aarsleff för att genomföra reoveringen. Styrelsen anser att projektet genomförts på ett bra sätt och vi har inte stött på några större problem under reoveringen. Vid genomförandet konstaterades att reoveringen genomfördes på avloppssystemets sista hållbarhetstidpunkt. Stora delar av rörsystemet hade rostade bort och höll ihop enbart av avlagringarna i rören.

Övriga projekt under året

- Under året har inga större projekt förutom stamreoveringen bedrivits.

Lokalen i 11:an

Lokalen i 11:an har stått tom under året. Vi har använt lokalen till entreprenören för stamreoveringen.

Övrigt

Under december har problem med dörrarna uppstått. Nytt arbete för att byta ut låssystemet kommer att påbörjas. Förslaget är att återanvända byggcylindrarna som föreningen köpt i samband med stamreoveringen.

Fastighetsägarna har förhandlat hyrorna för hyresgästerna, hyresökningen blev 3,1 % från 1 augusti 2012.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för bostadsrättsägarna med 5% från 1/1-2012

Verksamhetsplan för 2013

- Avsluta stamreoveringsprojektet.
- Underhåll av hyreslägenheter planerar att erbjudas.
- Utredning av stadgar och ordningsregler så att de följer gällande lagar och förordningar.
- Utredda nytt låssystem så att det blir en säkrare boendemiljö.
- Påbörja reovering av taken med omläggning och uppsättning av nya säkerhetsanordningar för att fästa linor vid arbete på taket.

✓

RESULTATRÄKNING	Not	120101-121231	110101-111231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 737 132	2 661 560
Summa intäkter		2 737 132	2 661 560
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 482 083	-1 466 098
Övriga externa kostnader	3	-94 744	-97 609
Personalkostnader	4	-86 734	-82 794
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-304 764	-304 764
Summa kostnader		-1 968 324	-1 951 265
Resultat föreningen		768 808	710 295
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		21 089	8 245
Räntekostnader		-443 297	-439 335
Resultat efter finansiella poster		346 600	279 205
Årets resultat		346 600	279 205

BALANSRÄKNING	Not	121231	111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 159 629	40 443 297
Fastighetsinvesteringar	7	232 136	253 232
Summa anläggningstillgångar		40 391 765	40 696 529
Pågående arbete			
Stambyte		2 464 531	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		440	1 498
Hysesfordringar		531 522	525 587
Övriga fordringar		3 488	3 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 675	40 317
Kassa och bank		1 827 920	1 763 990
Summa omsättningstillgångar		4 861 576	2 335 223
SUMMA TILLGÅNGAR		45 253 341	43 031 752

✓

BALANSRÄKNING	Not	121231	111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 351 030	24 884 890
Yttre reparationsfond		1 335 252	1 204 966
Upplåtelseavgifter		6 744 306	5 675 346
Summa		33 430 588	31 765 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 593	-168 512
Årets resultat		346 600	279 205
Summa		327 007	110 693
Summa eget kapital	7	33 757 595	31 875 895
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	8	10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		642 690	685 941
Leverantörsskulder		753 726	373 988
Skatteskulder		89 330	85 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		1 495 746	1 155 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 253 341	43 031 752
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000
Ansvarförbindelser		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.

SPECIFIKATION	120101-121231	110101-111231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint bostäder	530 331	535 440
Hysesint lokaler ej moms	113 904	154 182
Garage/P-platser ej moms	74 030	77 940
Årsavg bostäder	1 951 578	1 832 305
Kabel-TV	40 575	40 176
Säkerhetsdörrar	3 360	3 360
Pantsättn/överlåtelse	14 450	9 253
Fastighetsskatt	8 904	8 904
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	2 737 132	2 661 560
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-438	0
Städmaterial/inköp	-438	0
Fastighetsskötsel	-78 168	-82 667
Städning	-53 316	-52 260
Snöröjning	-62 450	-98 594
Sotning	-2 987	-2 880
Städ o köpta tjänster	-196 921	-236 401
Hyreslägenheter r/u	-20 740	-4 931
Bostadsrätter r/u	-17 987	-10 495
Lokaler r/u	-588	-119 978
Gemensamma utrymmen r/u	-3 708	0
Tvättstugor r/u	-17 272	-14 800
Källare r/u	0	-3 583
Trapphus r/u	-6 375	0
Hissar r/u	-43 339	-48 854
VVS r/u	-50 345	-19 718
El r/u	-8 445	-2 567
Ventilationssystem	-3 691	-3 288
Tak r/u	-825	0
Portar r/u	-7 899	0
Gård/markanläggning r/u	-59 512	-29 356
Reparationer/löpande underhåll	-240 726	-257 570

El	-105 475	-68 614
Värme	-595 154	-529 626
Vatten	-86 567	-96 315
Sophämtning	-78 856	-73 900
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-866 052	-768 455
Fastighetsförsäkring	-36 844	-34 999
Kabel-TV	-43 948	-42 736
Konsultarvoden	-6 850	-34 762
Konsultarvoden ekonomiska	-973	-5 247
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-88 615	-117 744
Fastighetsskatt	-89 330	-85 928
Fastighetsskatt	-89 330	-85 928
Fastighetsförvaltningen	-1 482 082	-1 466 098

3 Övriga kostnader

Mötes/trivselkostnader	-7 681	-918
Utbildning	0	-9 375
Datatillbehör	-299	-1 739
Revisionsarvoden	-13 750	-13 750
Redovisningstjänster	-61 958	-60 143
Bankkostnader	-4 274	-4 180
Tidning/tidskr/facklitt	0	-165
Föreningsavg avdragsgilla	-4 356	0
Föreningsavg Fastighetsäg	-615	-4 971
Övriga kostn avdragsgilla	-1 811	-2 368
Övriga externa kostnader	-94 744	-97 609

4 Styrelsearvoden

Styrelsearvoden	-65 998	-63 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	-20 736	-19 794
Personalkostnader	-86 734	-82 794

5 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %
Fastighetsinvesteringar	5%

✓

6 Byggnader och mark **121231** **111231**

Björnen 10

Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Utgående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Ingående avskrivningar	-2 986 384	-2 702 716
Årets avskrivningar	-283 668	-283 668
Utgående avskrivningar	-3 270 052	-2 986 384
Utgående bokfört värde för byggnad	25 096 741	25 380 409
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

Tvättstugerenovering		
Ingående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Utgående anskaffningsvärde	422 000	422 000
Ingående avskrivningar	-168 768	-147 672
Årets avskrivningar	-21 096	-21 096
Utgående avskrivningar	-189 864	-168 768
Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar	232 136	274 328

8 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 884 890	5 675 346	1 204 966	-168 512	279 205
Försäljning av hyresrätt	466 140	1 068 960			
Disposition av föreg års resultat				279 205	-279 205
Avsättning yttre fond			130 286	-130 286	
Årets resultat					346 600
Belopp vid årets utgång	25 351 030	6 744 306	1 335 252	-19 593	346 000

9 Skulder

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

v

Underskrifter

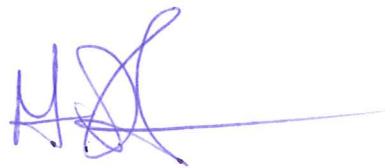
Solna 2013-03-27



Antoinette Törlind
ordförande



Lena Pettersson



Marcus Doverhjelms




Mattias Mann



Felix Perez



Kennet Lamber

~~Ali Farokhian~~ (Ingår ej i styrelsen längre) 

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-03-27



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 2012.

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 2012 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 resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Björnen 10 för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat 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.

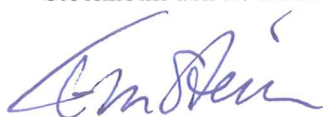
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 27 mars 2013



Eva Stein

Auktoriserad revisor