



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10
(769606-0016)

Räkenskapsåret
130101 - 131231

Förvaltningsberättelse
Årsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens tolfte verksamhetsår – 2013.

- 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	Avgått 2013-05-23
Antoinette Törlind	Ledamot/Ordförande	Avgått 2013-05-23
Ali Farokhian	Ledamot	Avgått 2013-05-23
Felix Perez	Suppleant	Avgått 2013-05-23
Marcus Doverhjelms	Ledamot	Tillträtt 2011-05-05
Mattias Mann	Suppleant/Ledamot	Tillträtt 2011-05-05
Kennet Lamber	Ledamot	Tillträtt 2012-05-14
Paul Strömquist	Ledamot	Tillträtt 2013-05-23
Sanna Tupala	Ordförande/Ledamot	Tillträtt 2013-05-23
Elin Möller From	Suppleant	Tillträtt 2013-05-23

Revisor

Eva Stein, auktoriserad revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Antionette Törlind, Lena Pettersson, Marcus Doverhjelms, Mattias Mann och Ali Farokhian t o m 2013-05-23 samt Marcus Doverhjelms, Mattias Mann, Kennet Lamber, Paul Strömquist och Sanna Tupala fr.o.m. 2013-05-14.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013. Under året har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen består 2013 av 48 bostadsrätter samt 6 lägenheter upplåtna som hyresrätter.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 59 508 000 kr, varav markvärdet 27 025 000 kr.

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat -458 136 kr tillsammans med balanserad vinst 196 721 kr totalt 261 416 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 anlitas, liksom tidigare år, Hagslätts markservice.
- Städningen av föreningens gemensamma ytor utförs från december 2009 av Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST), se mer under Övrigt.
- Hissar sköttes av Allhiss AB.
- För den ekonomiska förvaltningen har STOR, liksom föregående år, anlits 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 en gemensam bortforsling genomförts i samband med vårens 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.

Stamreovering

Stamreoveringen avslutades under året.

Övriga projekt under året

- Byte av portar.

Lokalen i 11:an

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

Verksamhetsplan för 2014

- Byte av tappvattenledningar
- Påbörja reovering av taken med omläggning och uppsättning av nya säkerhetsanordningar för att fästa linor vid arbete på taket.
- Hitta hyresgäster till lokalerna i bottenplan.

Fortsatta insatser för ökad gemenskap i huset.

RESULTATRÄKNING	Not	130101-131231	120101-121231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 641 569	2 737 132
Summa intäkter		2 641 569	2 737 132
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-2 048 900	-1 482 083
Övriga externa kostnader	3	-91 966	-94 744
Personalkostnader	4	-86 737	-86 734
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-430 632	-304 764
Summa kostnader		-2 658 235	-1 968 324
Resultat föreningen		-16 666	768 808
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		792	21 089
Räntekostnader		-442 262	-443 297
Resultat efter finansiella poster		-458 136	346 600
Årets resultat		-458 136	346 600

✓

BALANSRÄKNING	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	39 875 961	40 159 629
Fastighetsinvesteringar	7	5 120 105	232 136
Summa anläggningstillgångar		44 996 066	40 391 765
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete			
Stambyte		0	2 464 531
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	440
Hysesfordringar		520 895	531 522
Övriga fordringar		3 490	3 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 369	33 675
Kassa och bank		841 660	1 827 920
Summa omsättningstillgångar		1 400 414	4 861 576
SUMMA TILLGÅNGAR		46 396 480	45 253 341

BALANSRÄKNING **Not** **131231** **121231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		25 954 720	25 351 030
Yttre reparationsfond		1 465 538	1 335 252
Upplåtelseavgifter		8 231 491	6 744 306
Summa		35 651 749	33 430 588

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		196 721	-19 593
Årets resultat		-458 136	346 600
Summa		-261 417	327 007

Summa eget kapital	7	35 390 332	33 757 595
---------------------------	----------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder		10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	8	10 000 000	10 000 000

Kortfristiga skulder

Hysesperiodisering		670 474	642 690
Leverantörsskulder		217 772	753 726
Skatteskulder		78 420	89 330
Övriga skulder		29 482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		1 006 148	1 495 746

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 396 480	45 253 341
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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, vägledning 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	130101-131231	120101-121231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint bostäder	438 564	530 331
Hysesint lokaler ej moms	114 328	113 904
Garage/P-platser ej moms	69 102	74 030
Årsavg bostäder	2 000 550	1 951 578
Kabel-TV	40 040	40 575
Hysesreduktion/Stambyte	-44 541	0
Säkerhetsdörrar	3 360	3 360
Pantsättn/överlåtelse	13 627	14 450
Indrivningskostn/inkasso	100	0
Fastighetsskatt	6 439	8 904
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	2 641 569	2 737 132
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	0	-438
Städmaterial/inköp	0	-438
Fastighetsskötsel	-78 240	-78 168
Förbrukningsmaterial	-6 768	0
Städning	-57 416	-53 316
Snöröjning	-35 080	-62 450
Sotning	-3 038	-2 987
Städ o köpta tjänster	-180 542	-196 921
Hyreslägenheter r/u	-360 155	-20 740
Bostadsrätter r/u	0	-17 987
Lokaler r/u	0	-588
Gemensamma utrymmen r/u	0	-3 708
Tvättstugor r/u	-25 563	-17 272
Trapphus r/u	-1 929	-6 375
Vattenskada 1	-46 834	0
Vattenskada 2	-173 768	0
Hissar r/u	-7 688	-43 339
VVS r/u	-50 010	-50 345
El r/u	-67 825	-8 445
Ventilationssystem	0	-3 691
Tak r/u	-12 085	-825
Fasader r/u	-16 218	0
Fönster r/u	-350	0
Portar r/u	-8 632	-7 899
Gård/markanläggning r/u	-46 198	-59 512
Reparationer/löpande underhåll	-817 255	-240 726

El	-108 736	-105 475
Värme	-596 073	-595 154
Vatten	-91 802	-86 567
Sophämtning	-81 956	-78 856
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-878 567	-866 052
Fastighetsförsäkring	-39 755	-36 844
Kabel-TV	-44 152	-43 948
Konsultarvoden	-4 375	-6 850
Konsultarvoden ekonomiska	-5 834	-973
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-94 116	-88 615
Fastighetsskatt	-78 420	-89 330
Fastighetsskatt	-78 420	-89 330
Fastighetsförvaltningen	-2 048 900	-1 482 082

3 Övriga externa kostnader

Mötes/trivselkostnader	-4 257	-7 681
Kontorsmtrl/trycksaker	-50	0
Datatillbehör	-299	-299
Porto	-516	0
Revisionsarvoden	-13 750	-13 750
Redovisningstjänster	-62 279	-61 958
Bankkostnader	-4 408	-4 274
Föreningsavg avdragsgilla	0	-4 356
Föreningsavg Fastighetsäg	-5 008	-615
Övriga kostn avdragsgilla	-1 399	-1 811
Övriga externa kostnader	-91 966	-94 744

4 Styrelsearvoden

Styrelsearvoden	-66 000	-65 998
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	-20 737	-20 736
Personalkostnader	-86 737	-86 734

5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Nedanstående avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 %
Fastighetsinvesteringar	2,5-5%

6 Byggnader och mark **131231** **121231**

Björnen 10

Ingående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Utgående anskaffningsvärde	28 366 793	28 366 793
Ingående avskrivningar	-3 270 052	-2 986 384
Årets avskrivningar	-283 668	-283 668
Utgående avskrivningar	-3 553 720	-3 270 052
Utgående bokfört värde för byggnad	24 813 073	25 096 741
Anskaffningsvärde för mark	15 062 888	15 062 888
Taxeringsvärde byggnad	32 483 000	31 512 000
Taxeringsvärde mark	27 025 000	19 450 000
	59 508 000	50 962 000

7 Fastighetsinvesteringar

Tvättstugerenovering	422 000	422 000
Stambyte	5 034 933	0
Utgående anskaffningsvärde	5 456 933	422 000
Ingående avskrivningar	-189 864	-168 768
Årets avskrivningar	-146 964	-21 096
Utgående avskrivningar	-336 828	-189 864
Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar	5 120 105	232 136

8 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 351 030	6 744 306	1 335 252	-19 593	346 000
Försäljning av hyresrätt	603 690	1 487 185			
Disposition av föreg års resultat				346 600	-346 600
Avsättning yttre fond			130 286	-130 286	
Årets resultat					-458 136
Belopp vid årets utgång	25 954 720	8 231 491	1 465 538	196 721	-458 136

9 Skulder

Hypotekslån Swedbank 4,42% 10 000 000

✓

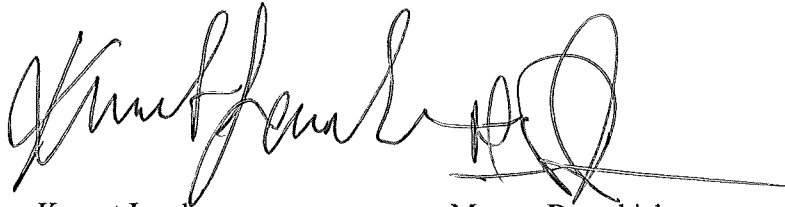
Underskrifter

Solna 2014-05-05

Sanna Tupala
ordförande

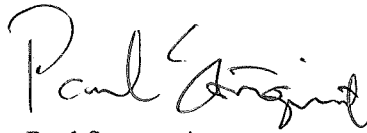


Mattias Mann



Kennet Lamber

Marcus Doverhjelms



Paul Strömqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-05-06



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2014



Eva Stein

Auktoriserad revisor