



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10

(769606-0016)

Räkenskapsåret

140101 - 141231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Beloppen i årsredovisningen är angivna i heltal kronor (sek) förutom där annat anges.

Allmänt om verksamheten

- 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
Marcus Doverhjelms	Ledamot	Tillträtt 2011-05-05
Mattias Mann	Suppleant/Ledamot	Avgått 2014-12-31
Kennet Lamber	Ledamot	Tillträtt 2012-05-14
Paul Strömqvist	Ledamot	Tillträtt 2013-05-23
Sanna Tupala	Ordförande/Ledamot	Tillträtt 2013-05-23
Elin Möller From	Suppleant	Avgått 2014-05-12
Anna Eriksson	Suppleant	Tillträtt 2014-05-12
Arvid Malmer	Suppleant	Tillträtt 2014-05-12
Fredrik Norén	Suppleant	Tillträtt 2014-05-12

Revisor

Eva Stein, auktoriserad revisor

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Marcus Doverhjelms, Mattias Mann, Kennet Lamber, Paul Strömqvist och Sanna Tupala.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2014. Under året har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

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.

Lokalerna

Lokalen i 9:an och 11:an har stått tom under året. Vi har delvis använt lokalerna till entreprenören för att byta tappvattenledningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen består 2014 av 48 bostadsrätter samt 6 lägenheter upplåtna som hyresrätter. Årsavgiften har under 2014 inte reglerats. Under 2014 har 8 överlåtelser skett i föreningen.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av tappvattenstammar

Under året har en totalentreprenör för byte av tappvattenstammar upphandlats. Avtal skrevs i slutet av 2014 och arbetet startade fysiskt i våra fastigheter i februari 2015. Bytet av tappvattenledningar kommer att ske genom att nya ledningar dras i de gamla sopnedkasten och de gamla ledningarna pluggas.

✓

Flerårsöversikt, kkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 610	2 642	2 737	2 662	2 653
Resultat efter finansiella poster	130	-458	347	279	172
Soliditet (%)	76	76	75	74	74

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

	140101
Förslag till vinstdisposition	- 141231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	-391 702
årets resultat	129 614
Totalt	-262 087

disponeras för

överföring till balanserat resultat	-262 087
Totalt	-262 087

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING	Not	140101-141231	130101-131231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 610 207	2 641 569
Summa rörelseintäkter		2 610 207	2 641 569
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-1 642 129	-2 048 900
Övriga externa kostnader	3	-88 549	-91 966
Personalkostnader	4	-89 862	-86 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 632	-430 632
Summa rörelsekostnader		-2 251 171	-2 658 235
Rörelseresultat		359 035	-16 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 421	-442 262
Summa finansiella poster		-229 421	-441 470
Resultat efter finansiella poster		129 614	-458 136
Årets resultat		129 614	-458 136

✓

BALANSRÄKNING	Not	141231	131231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 565 434	44 996 066
Summa materiella anläggningstillgångar		44 565 434	44 996 066
Summa anläggningstillgångar		44 565 434	44 996 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		509 532	520 895
Övriga fordringar		160 654	3 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 599	34 369
Summa kortfristiga fordringar		705 785	558 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 304 159	841 661
Summa kassa och bank		1 304 159	841 661
Summa omsättningstillgångar		2 009 944	1 400 414
SUMMA TILLGÅNGAR		46 575 378	46 396 480



BALANSRÄKNING	Not	141231	131231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 954 720	25 954 720
Yttre reparationsfond		1 644 062	1 465 538
Upplåtelseavgifter		8 231 491	8 231 491
Summa bundet kapital		35 830 273	35 651 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-439 940	196 721
Årets resultat		129 614	-458 136
Summa fritt eget kapital		-310 326	-261 416
Summa eget kapital	6	35 519 947	35 390 333
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		653 037	670 474
Leverantörsskulder		96 097	217 772
Skatteskulder		157 218	78 420
Övriga skulder		40 537	29 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 542	10 000
Summa kortfristiga skulder		1 055 431	1 006 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 575 378	46 396 480
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000

✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader 1,29 %

Uppgifter till balans- och resultaträkningen

1 Föreningens intäkter	140101-141231	130101-131231
Hysesint bostäder	442 908	438 564
Hysesint lokaler ej moms	28 565	114 328
Garage/P-platser ej moms	75 083	69 102
Årsavg bostäder	2 006 892	2 000 550
Kabel-TV	40 176	40 040
Hysesreduktion/Stambyte	0	-44 541
Säkerhetsdörrar	3 360	3 360
Pantsättn/överlåtelse	12 170	13 627
Indrivningskostn/inkasso	0	100
Fastighetsskatt	1 053	6 439
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	2 610 207	2 641 569
2 Föreningens kostnader		
Fastighetsskötsel	-83 905	-78 240
Förbrukningsmaterial	-477	-6 768
Städning	-57 964	-57 416
Snöröjning	-27 245	-35 080
Sotning	-3 088	-3 038
Städ o köpta tjänster	-172 679	-180 542
Hyreslägenheter r/u	-20 302	-360 155
Tvättstugor r/u	-15 926	-25 563
Trapphus r/u	0	-1 929
Vattenskada	-57 688	-46 834
Vattenskada 2	0	-173 768
Hissar r/u	-11 296	-7 688
VVS r/u	-23 508	-50 010
Tappvattenprojekt	-157 500	0
El r/u	-863	-67 825
Tak r/u	0	-12 085
Fasader r/u	0	-16 218
Fönster r/u	0	-350
Portar r/u	-129 805	-8 632
Gård/markanläggning r/u	-58 918	-46 198
Reparationer/löpande underhåll	-475 806	-817 255

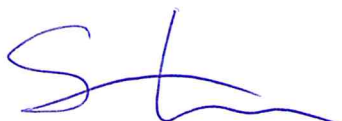
✓

El	-90 737	-108 736
Värme	-567 449	-596 073
Vatten	-77 468	-91 802
Sophämtning	-87 489	-81 956
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-823 143	-878 567
Fastighetsförsäkring	-41 677	-39 755
Kabel-TV	-44 192	-44 152
Konsultarvoden	0	-4 375
Konsultarvoden ekonomiska	-5 834	-5 834
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-91 703	-94 116
Fastighetsskatt	-78 798	-78 420
Fastighetsskatt	-78 798	-78 420
Fastighetsförvaltningen	-1 642 129	-2 048 900
3 Övriga externa kostnader		
Mötes/trivselkostnader	-3 725	-4 257
Kontorsmtrl/trycksaker	-675	-50
Datatillbehör	-444	0
Porto	-220	-516
Revisionsarvoden	-13 750	-13 750
Redovisningstjänster	-58 063	-62 279
Bankkostnader	-4 812	-4 408
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 950	-5 008
Övriga kostn avdragsgilla	-1 910	-1 399
Övriga externa kostnader	-88 549	-91 667
4 Styrelsearvoden		
Löner tjänstemän	-66 000	-66 000
Lagstadgade arb giv avg	-20 737	-20 737
Utbildning	-3 125	0
Personalkostnader	-89 862	-86 737
5 Byggnader och mark		
	141231	131231
Ingående anskaffningsvärden (varav mark 15 062 888)	48 886 614	48 886 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
Ingående avskrivningar	-3 890 548	-3 459 916
Årets avskrivningar	-430 632	-430 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 321 180	-3 890 548
Utgående redovisat värde	44 565 434	44 996 066

6 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 954 720	8 231 491	1 465 538	196 720	-458 136
Disposition av föreg års resultat				-458 136	458 136
Avsättning yttre fond			178 524	-178 524	
Årets resultat					129 614
Belopp vid årets utgång	25 954 720	8 231 491	1 644 062	-439 940	129 614

Solna 2015-05-22



Sanna Tupala
ordförande

Kennet Lamber



Marcus Doverhjem



Mattias Mann

Paul Strömqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2015-05-22



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Erstättare till Mattias Mann o
Kenneth Lamber!



Fredrik Norén



Arvid Malmer