

# Årsredovisning

för

## Brf Björnen 10

(769606-0016)

Räkenskapsåret

150101 - 151231

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 150101 - 151231.

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

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

- Föreningen registrerades 2000-08-08.
- Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 10, Lundagatan 9-11 i Solna.
- Fastigheten förvärvades juni 2001 och föreningen tog över driften 2001-06-20.

### Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>position</i>	<i>övrigt</i>
Fredrik Norén	ordförande	
Anna Eriksson	ledamot	
Arvid Malmer	ledamot	
Lena Jernberg	ledamot	
Dennis Eriksson	ledamot	avgått 2015-10-29
Paul Strömqvist	suppleant	
Ida Nurhonen	suppleant	
Mattias Östman	suppleant	

### Revisor:

Eva Stein, auktoriserad revisor

### Firmatecknare:

Föreningens firma har under året tecknats av Fredrik Norén, Anna Eriksson, Arvid Malmer, Lena Jernberg och Dennis Eriksson.

### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26. Under året 2015 har styrelsen haft 11 protokollförda möten.

### **Fastigheten:**

Fastigheten är taxerad till 59 508 000kr, varav markvärdet 27 025 000 kr. Bostadsarean är 3847m<sup>2</sup> och lokalarena är 232m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### **Lokalerna:**

Lokalen i hus 9 har under året renoverats upp för att kunna hyras ut. Företaget Allomsorg S&R AB har sedan 2015-12-01 hyreskontrakt på denna lokal. Lokalen i hus 11 har under perioden 2015-09-01 – 2015-12-31 hyrts av ett mindre företag (Johan Brattlöv).

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Föreningen består 2015 av 48 bostadsrätter samt 6 lägenheter upplåtna som hyresrätter (5st i hus 11 och 1st i hus 9). Årsavgiften har för bostadsrätterna under 2015 inte reglerats. Under 2015 har 4 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 en leverantör.

- Fastighetsförvaltare har varit Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST)
- För snöröjning anlätades som tidigare år Hagslätts markservice
- Städning av gemensamma utrymmen utfördes av Fastighetsägarna Stockholm (STOFAST)
- Hissar har skötts av Allhiss AB
- Ekonomisk förvaltning har skötts av STOR, liksom tidigare år

Tömning av tidningslådor görs en gång per vecka. Tömning av hushållssopor görs två gånger per vecka.

Under året har en gemensam bortforsling av grovsopor genomförts i samband med städdagen. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av sina grovsopor enligt ordningsregler.

✓

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Byte av tappvattenstammar genomfördes under 2015, genom att nya ledningar drogs i de gamla sopnedkasten samt att de gamla ledningarna pluggades igen.

Flera hyreslägenheter har erhållit nya vitvaror (kyl/frys/spis) samt målning av ett rum, vilket höjer deras värde.

OVK-besiktning genomfördes enligt rutin (vart sjätte år), i december 2015.

Städdag, med rivning av inredning i lokalen i hus 9 samt cykelrensning har genomförts. Rivningen möjliggjorde renovering av lokalen, som då kan hyras ut och vara en konstant inkomst för föreningen. Cykelrensningen ger oss mer plats och möjlighet att förbättra användning utrymmen.

Inventering av föreningens parkeringsplatser har genomförts för bättre kösystem.

Genomgång av fastigheternas värmesystem har gjorts.

### Kommande händelser

Vid årsskiftet 2015/2016 tar Hynamöbler Stockholm AB över kontraktet på lokalen i hus 11.

OVK-besiktning kommer följas upp av en ombesiktning under våren 2016.

Annat företag kommer sköta trapphusstädningen.

Tvättstugan i hus 9 kommer rustas upp och få bokningssystem.

Takstatus kommer fortsätta att undersökas.

Städdagar vår och höst kommer genomföras.

Internetanslutning till alla lägenheter i fastigheterna from 1/4.

Belysningsöversikt, med eventuell installation av ledbelysning i trapphus, källare, vind och tvättstugor.

Byggnation av cykelplats utomhus.

<b>Flerårsöversikt, kkr</b>	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 623	2 610	2 642	2 737	2 662
Resultat efter finansiella poster	-4 405	130	-458	347	279
Soliditet %	69	76	76	75	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.

	150101
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	<b>- 151231</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	-488 849
årets resultat	-4 405 100
<b>Totalt</b>	<b>-4 893 950</b>

Disponeras för

överföring till balanserat resultat	-4 893 950
<b>Totalt</b>	<b>-4 893 950</b>

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>150101-151231</b>	<b>140101-141231</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 622 509	2 610 207
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 622 509</b>	<b>2 610 207</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-1 444 834	-1 642 129
Budgeterat underhåll	3	-4 824 726	0
Övriga externa kostnader	4	-112 891	-88 549
Personalkostnader	5	-89 736	-89 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 632	-430 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 902 819</b>	<b>-2 251 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 280 310</b>	<b>359 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 879	-229 421
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 790</b>	<b>-229 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 405 100</b>	<b>129 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 405 100</b>	<b>129 614</b>

✓

BALANSRÄKNING	Not	151231	141231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	44 134 802	44 565 434
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 134 802</b>	<b>44 565 434</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 134 802</b>	<b>44 565 434</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		563 754	509 532
Övriga fordringar		82 323	160 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 756	35 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>681 833</b>	<b>705 785</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		406 854	1 304 159
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>406 854</b>	<b>1 304 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 088 687</b>	<b>2 009 944</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 223 489</b>	<b>46 575 378</b>

✓

BALANSRÄKNING	Not	151231	141231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		25 954 720	25 954 720
Yttre reparationsfond		1 822 586	1 644 062
Upplåtelseavgifter		8 231 491	8 231 491
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>36 008 797</b>	<b>35 830 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-488 850	-439 940
Årets resultat		-4 405 100	129 614
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 893 950</b>	<b>-310 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>	7	<b>31 114 847</b>	<b>35 519 947</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		10 000 000	10 000 000
Checkräkningskredit		3 006 273	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 006 273</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Hysesperiodisering		720 071	653 037
Leverantörsskulder		173 527	96 097
Skatteskulder		159 000	157 218
Övriga skulder		33 000	40 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 771	108 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 102 369</b>	<b>1 055 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 223 489</b>	<b>46 575 378</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga ✓



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1,27 %

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

<b>1 Föreningens intäkter</b>	<b>150101-151231</b>	<b>140101-141231</b>
Hysesint bostäder	449 412	442 908
Hysesint lokaler ej moms	29 000	28 565
Garage/P-platser ej moms	78 741	75 083
Årsavg bostäder	2 011 272	2 006 892
Kabel-TV	40 176	40 176
Säkerhetsdörrar	3 360	3 360
Pantsättn/överlåtelse	9 877	12 169
Indrivningskostn/inkasso	50	0
Fastighetsskatt	621	1 053
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 622 509</b>	<b>2 610 206</b>
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Fastighetsskötsel	-82 596	-83 905
Förbrukningsmaterial	-645	-477
Städning	-58 356	-57 964
Snöröjning	-72 454	-27 245
Sotning	0	-3 088
<b>Fastighetsskötsel och städ</b>	<b>-214 051</b>	<b>-172 679</b>
Hyreslägenheter r/u	-57 271	-20 302
Tvättstugor r/u	-19 117	-15 926
Vattenskada	0	-57 688
Hissar r/u	-3 986	-11 296
VVS r/u	-6 864	-181 008
El r/u	-7 936	-863
Ventilationssystem	-86 214	0
Fönster r/u	-1 119	0
Portar r/u	-2 213	-129 805
Gård/markanläggning r/u	-12 053	-58 918
<b>Reparationer och löpande underhåll</b>	<b>-196 773</b>	<b>-475 806</b>

El	-87 190	-90 737
Värme	-549 638	-567 449
Vatten	-79 514	-77 468
Sophämtning	-99 806	-87 489
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>-816 148</b>	<b>-823 143</b>
Fastighetsförsäkring	-43 133	-41 677
Självrisk på försäkring	-44 500	0
Kabel-TV	-44 192	-44 192
Konsultarvoden ekonomiska	-5 834	-5 834
<b>Riskkostnader avgälder och övrigt</b>	<b>-137 659</b>	<b>-91 703</b>
Fastighetsskatt	-80 202	-78 798
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-80 202</b>	<b>-78 798</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>	<b>-1 444 834</b>	<b>-1 642 129</b>
<b>3 Budgeterat underhåll</b>		
Byte tappvatten	-4 577 580	
Reperation lokal	-247 146	
	<b>-4 824 726</b>	<b>-0</b>
<b>4 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 043	-675
Datatillbehör	0	-444
Porto	-497	-220
Revisionsarvoden	-12 500	-13 750
Redovisningstjänster	-71 863	-58 063
Bankkostnader	-15 991	-4 812
Mötes/trivselkostnader	-4 310	-3 725
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 950	-4 950
Övriga kostn avdragsgilla	-737	-1 910
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-112 891</b>	<b>-88 549</b>
<b>5 Styrelearvoden</b>		
Lagstadgade arb giv avg	-20 736	-20 737
Löner tjänstemän	-66 000	-66 000
Utbildning	-3 000	-3 125
<b>Personalkostnader</b>	<b>-89 736</b>	<b>-89 862</b>
<b>6 Byggnader och mark</b>		
	151231	141231
Ingående anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 886 614</b>	<b>48 886 614</b>
Ingående avskrivningar	-4 321 180	-3 890 548
Årets avskrivningar	-430 632	-430 632
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 751 812</b>	<b>-4 321 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 134 802</b>	<b>44 565 434</b>

✓

## 7 Eget kapital

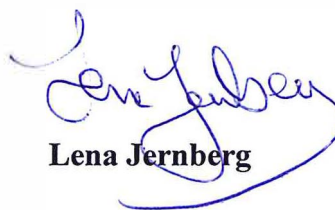
Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 954 720	8 231 491	1 644 062	-439 940	129 614
Disposition av föreg års resultat				129 614	-129 614
Avsättning yttre fond			178 524	-178 524	
Årets resultat					-4 405 100
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 954 720</b>	<b>8 231 491</b>	<b>1 822 586</b>	<b>-488 849</b>	<b>-4 405 100</b>

## UNDERSKRIFTER

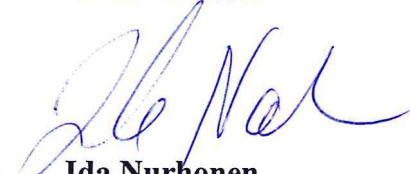
Solna 2016-04-13

  
**Fredrik Norén**  
ordförande

  
**Anna Eriksson**

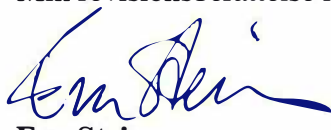
  
**Lena Jernberg**

  
**Arvid Malmer**

  
**Ida Nurhonen**  
SUPPLEANT

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2016-04-18

  
**Eva Stein**  
Auktoriserad revisor