



Årsredovisning

för

Brf Björnen 10

(769606-0016)

Räkenskapsåret

180101 - 181231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 180101 - 181231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

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.
- Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>position</i>	<i>övrigt</i>
Lena Jernberg	ordförande	
Ida Nurhonen	ledamot	
Antoinette Törlind	ledamot	
Leif Söderlund	ledamot	
Johan Marcopoulos	ledamot	
Sebastian Beverloo	suppleant	
Anne-Marie Karlsson	Suppleant	
Tomas Johansson	Suppleant	avgått 2018-10-31

Revisor:

Carola Assarsson, auktoriserad revisor.

Firmatecknare:

Föreningens firma har under året tecknats av Lena Jernberg, Ida Nurhonen, Antoinette Törlind, Leif Söderlund och Johan Marcopoulos.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Under året 2018 har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

Fastigheten:

Fastigheten är taxerad till 63 351 000 kr, varav markvärde 28 075 000 kr. Bostadsarean är 3847 m² och lokalarena är 232 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Lokalerna:

Lokalen i hus 9 hyrs av företaget Allomsorg S&R AB och har kontrakt 2015-12-01 – 2018-12-01 och förlängs med 3 år.

Lokalen i hus 11 hyrs av företaget Allomsorg S&R AB och har kontrakt 2017-01-01 – 2019-12-31.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen består 2018 av 49 bostadsrätter samt 5 lägenheter upplåtna som hyresrätter (4st i hus 11 och 1st i hus 9). Under 2018 har ingen hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Årsavgiften har för bostadsrätterna under 2018 inte reglerats. Under 2018 har 5 st överlåtelser skett i föreningen.

Antalet medlemmar var 70 vid årets ingång och 66 vid årets utgång. 12 medlemmar har utträtt och 8 nya medlemmar har tillkommit under året.

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 är Ingdahls städ och fastighetsservice AB.
- För snöröjning anlitas som tidigare år Hagslätts markservice.
- Städning av gemensamma utrymmen utfördes av Swedal fastighet AB.
- Trädgården sköts av Linnea Handén Trädgårdstjänst AB.
- Hissar har skötts av Allhiss AB.
- Ekonomisk förvaltning har skötts av STOR Redovisning Stockholm AB, liksom tidigare år.

Tömning av tidningslådor görs var 14:e dag. 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 räkenskapsåret

Under året hade föreningen en städdag där följande utfördes: målning av staket, krattning, klippning av häck, reparation av mark till parkeringsplats, utrensning av gemensamma utrymme, rensat trädgårdsförråd.

En hyresrätt fick ny spis.

Tidningstömning ändrades från varje vecka till var 14:e dag.

Konsult anlitas för att se över status på fönster. Inga åtgärder behövdes tas i nuläget.

Renovering av elcentral och elstigar utfördes.

Byggnation av cykelställ utanför både hus 9 & 11.

Nya stadgar togs i kraft enligt gällande regler.

Häck mot Lundagatan togs bort.

Bytt entreprenör av trädgårdstjänst.

Energibesiktning av fastigheten gjordes

Träd vid hus 9 togs bort pga risk för att falla.

Flerårsöversikt, kkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 956	2 955	2 939	2 623	2 610
Resultat efter finansiella poster	-359	-109	686	-4 405	130
Soliditet %	75	75	69	69	76

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 428 502	10 889 009	2 202 692	-4 587 872	-108 512
Disposition av föreg års resultat				-108 512	108 512
Avsättning yttre fond			190 053	-190 053	
Årets resultat					-358 508
Belopp vid årets utgång	26 428 502	10 889 009	2 392 745	-4 886 437	-358 508

Förslag till resultatdisposition

180101
- 181231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	-4 886 437
årets resultat	-358 508
Totalt	-5 244 945

Disponeras för

avsättning till yttre fond	190 053
överföring till balanserat resultat	-5 434 998
Totalt	-5 244 945

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

RESULTATRÄKNING	Not	180101-181231	170101-171231
Rörelseintäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	2 955 699	2 954 687
Summa rörelseintäkter		2 955 699	2 954 687
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-2 433 315	-1 447 758
Budgeterat underhåll	3	-160 188	-898 525
Övriga externa kostnader	4	-110 284	-107 810
Arvoden	5	-89 138	-87 262
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-451 128	-451 128
Summa rörelsekostnader		-3 244 053	-2 992 483
Rörelseresultat		-288 354	-37 796
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 155	-70 716
Summa finansiella poster		-70 155	-70 716
Resultat efter finansiella poster		-358 509	-108 512
Resultat före skatt		-358 509	-108 512
Årets resultat		-358 509	-108 512

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 842 906	43 273 538
Inventarier, verktyg och installationer	7	107 005	127 501
Summa materiella anläggningstillgångar		42 949 911	43 401 039
Summa anläggningstillgångar		42 949 911	43 401 039
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		560 929	602 954
Övriga fordringar		169 641	169 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 854	51 677
Summa kortfristiga fordringar		784 424	824 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 369 406	2 162 052
Summa kassa och bank		2 369 406	2 162 052
Summa omsättningstillgångar		3 153 830	2 986 408
SUMMA TILLGÅNGAR		46 103 741	46 387 447

BALANSRÄKNING	Not	181231	171231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 428 502	26 428 502
Yttre reparationsfond		2 392 745	2 202 692
Reservfond		10 889 009	10 889 009
Summa bundet kapital		39 710 256	39 520 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 886 437	-4 587 872
Årets resultat		-358 508	-108 512
Summa fritt eget kapital		-5 244 945	-4 696 384
Summa eget kapital		34 465 311	34 823 818
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	10 500 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		10 500 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		739 268	742 864
Leverantörsskulder		156 545	114 877
Skatteskulder		166 228	162 502
Övriga skulder		66 050	33 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 339	10 385
Summa kortfristiga skulder		1 138 430	1 063 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 103 741	46 387 447

Kassaflödesanalys	Året	Föreg år
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-358 508	-108 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	451 128	451 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 619	342 616
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	39 932	-33 846
Förändring av kortfristiga skulder	74 802	-245 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 353	63 022
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-2 500 000
Övrig förändring av eget kapital		3 131 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		631 300
Årets kassaflöde	207 353	694 322
Likvida medel vid årets början	2 162 052	1 467 730
Likvida medel vid årets slut	2 369 406	2 162 052

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och markanläggningar	120 år
Fastighetsinvesteringar	20-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Föreningens intäkter	181231	171231
Hysesint bostäder	389 502	386 118
Hysesint lokaler ej moms	263 952	259 560
Garage/P-platser ej moms	118 930	116 818
Årsavg bostäder	2 043 336	2 038 173
Kabel-TV	110 160	109 871
Säkerhetsdörrar	1 680	1 680
Pantsättn/överlåtelse	16 631	9 841
Fakturerade kostnader	0	21 068
Indrivningskostn/inkasso	0	50
Fastighetsskatt	11 508	11 508
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	2 955 699	2 954 687
2 Föreningens kostnader	181231	171231
Fastighetsskötsel	-83 371	-82 247
Förbrukningsmaterial	0	-926
Städning	-48 488	-44 388
Snöröjning	-31 107	-40 856
Sotning	-3 407	0
Städ o köpta tjänster	-166 373	-168 417
Hyreslägenheter r/u	-7 467	-7 713
Bostadsrätter r/u	-4 919	0
Gemensamma utrymmen r/u	-19 241	-20 238
Tvättstugor r/u	-2 505	-8 130
Vattenskada	-62 811	0
Hissar r/u	-19 227	-8 183
VVS r/u	-17 525	-9 424
El r/u	-891 600	-2 124
Ventilationssystem	0	-91 752
Energibesiktning	-13 750	0
Tak r/u	0	-9 500
Portar r/u	0	-2 103
Gård/markanläggning r/u	-179 405	-41 119
Serviceavtal	0	-3 666
Reparationer/löpande underhåll	-1 218 450	-203 952

El	-103 736	-92 163
Värme	-536 631	-559 988
Vatten	-74 578	-80 525
Sophämtning	-88 317	-101 977
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-803 262	-834 653
Fastighetsförsäkring	-47 858	-47 058
Kabel-TV & Bredband	-110 991	-110 463
Konsultarvoden	-1 978	0
Konsultarvoden ekonomiska	-695	-695
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-161 522	-158 216
Fastighetsskatt	-83 708	-82 520
Fastighetsskatt	-83 708	-82 520
Fastighetsförvaltningen	-2 433 315	-1 447 758
3 Budgeterat underhåll	181231	171231
Tak r/u	-160 188	-898 525
Budgeterat reparationer/underhåll	-160 188	-898 525
4 Övriga externa kostnader	181231	171231
Mötes/trivselkostnader	-6 123	-7 812
Kontorsmtrl/trycksaker	-1 297	-789
Datatillbehör	-450	-438
Porto	-360	-640
Revisionsarvoden	-18 975	-12 500
Redovisningstjänster	-71 511	-69 391
Bankkostnader	-5 727	-4 563
Tidning/tidskr/facklitt	0	-451
Föreningsavg Fastighetsäg	-5 082	-4 997
Övriga kostn avdragsgilla	-759	-6 229
Övriga externa kostnader	-110 284	-107 810
5 Styrelsearvoden	181231	171231
Arvoden	-67 200	-66 400
Bilersättn skattefri	-185	0
Lagstadgade arb giv avg	-20 957	-20 862
Övriga personalkostnader	-796	0
Personalkostnader	-89 138	-87 262

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

6 Byggnader och mark	181231	171231
Ingående anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
Utgående anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
Ingående avskrivningar	-5 613 076	-5 182 444
Årets avskrivningar	-430 632	-430 632
Utgående avskrivningar	-6 043 708	-5 613 076
Utgående redovisat värde	42 842 906	42 273 538
7 Inventarier, verktyg och installationer	181231	171231
Ingående anskaffningsvärden	160 643	160 643
Utgående anskaffningsvärden	160 643	160 643
Ingående avskrivningar	-33 142	-12 646
Årets avskrivningar	-20 496	-20 496
Utgående avskrivningar	-53 638	-33 142
Utgående redovisat värde	107 005	127 501
8 Långfristiga skulder	181231	171231
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	10 500 000	10 500 000
9 Ställda säkerheter	181231	171231
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
Summa ställda säkerheter	23 500 000	23 500 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Slutbesiktning av taket
- Ny torktumlare installeras i tvättstugan
- Byte av:
 - radiatorvantiler
 - expansionskärl
 - takfläktar både i hus 9 & 11.I samband med ovanstående genomföra en förtida OVK-besiktning.
- Vidare projekt med trädgården
- Upprätta en plan för fastighetsunderhåll.


UNDERSKRIFTER


Solna 2019-04-


Lena Jernberg
ordförande


Johan Marcopoulos


Ida Nurhonen


Antoinette Törlind


Leif Söderlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2019-04-

Carola Assarsson
Auktoriserad revisor