



**Brf Björnen 10**  
**Org nr 769606-0016**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 230101 - 231231**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 230101 – 231231.

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>
Lina Eriksson	ordförande	
Ida Nurhonen	ledamot	avgick i samband med årsmöte
Johan Marcopoulos	ledamot	
Sanna Ryberg Wedlund	ledamot	
Katherine Martinez	ledamot	
Elias Tasel	ledamot	
Anette Blomberg	suppleant	
Haseeb Asif	suppleant	
Simon Matiwos	suppleant	

#### Revisor:

Anders Lundgren, auktoriserad revisor.

#### Firmatecknare:

Föreningens firma har under året tecknats av Johan Marcopoulos, Lina Eriksson, Sanna Wedlund, Katherine Martinez och Elias Tasel.

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 25/5 2023. Under året 2023 har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

#### Fastigheten:

Fastigheten är taxerad till 88 252 000 kr, varav markvärde 45 627 000 kr. Bostadsarean är 3836 m<sup>2</sup> och lokalarena är 232 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring ASA

### **Lokalerna:**

Lokalen i hus 9 hyrs av företaget Allomsorg S&R AB/Stöd & Resurs Familjehem och har kontrakt 2015-12-01 – 2018-12-01 som är förlängt till 2024-12-01.

Lokalen i hus 11 hyrs av företaget Stiftelsen Kultur och Integration och har kontrakt 2020-03-23 – 2023-03-31 som är förlängt till 2026-03-31.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Föreningen består 2023 av 49 bostadsrätter samt 5 lägenheter upplåtna som hyresrätter (4st i hus 11 och 1st i hus 9). Under 2023 har ingen hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes med 10% under 1/1 2023. Under 2023 har 4 st 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 är Ingdahls städ och fastighetservice AB.
- För snöröjning anlätades som tidigare år Hagslätts markservice.
- Städning av gemensamma utrymmen utfördes av Swedal fastighet AB.
- Trädgården sköts av Blue Harvest AB
- Hissar har skötts av Allhiss AB.
- Ekonomisk förvaltning har skötts av STOR Redovisning Stockholm AB, liksom tidigare år.

Tömning av hushållssopor görs två gånger per vecka. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av sina grovsopor enligt ordningsregler

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Dörröppnare installerad i hus 9

Rampen hus 11 är renoverad

Renovering av putsskada hus 9

Återställning av två omfattande vattenskador i hus 11

Godkända bygglov

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-152	154	121	273	-71
Skuld, kr/kvm	2 458	2 458	2 458	2 458	2 471
Skuld, kr/kvm uppl m bostadsrätt	2 877	2 877	2 877	2 877	2 891
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	201	188	187	166	170
Årsavgifter/kvm uppl m bostadsrätt	682	623	623	623	622
Årsavgifter av tot intäkter	72	72	72	73	73
Nettoomsättning, tkr	3 282	3 021	3 002	2 944	2 943
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 074	170	35	652	-748
Soliditet, %	74	75	75	76	74

Två vattenskador samt ökade kostnader till Afry avseende underlag för balkong- och fönsterreovering är orsak till underskottet.

Underskottet kommer inte påverka föreningens nämnvärt, däremot gör Afrys arbete att vår kommande reovering av balkonger och eventuellt fönster är mer gedigen gjord vilket gör att kostnaden för dessa projekt är mer exakt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Sparande

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

##### Skuldsättning

Räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

##### Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder / ett års årsavgifter

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

##### Energikostnad

Kostnad för el + värme+ vatten / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

##### Totalyta

Bostadsyta och lokalyta.

##### Årsavgifter

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen

##### 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 / totalt kapital

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 428 502	10 889 009	3 365 726	-6 279 343	169 696
Disposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			264 756	-264 756	
Balanseras i ny räkning				169 696	-169 696
Årets resultat					-1 073 538
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 428 502</b>	<b>10 889 009</b>	<b>3 630 482</b>	<b>-6 374 403</b>	<b>-1 073 538</b>

**Förslag till resultatdisposition** 230101  
- 231231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-6 374 403
Årets resultat	-1 073 538
<b>Totalt</b>	<b>-7 447 941</b>

Disponeras för:

Reservering fond för yttre underhåll	264 756
Överföring till balanserat resultat	-7 712 697
<b>Totalt</b>	<b>-7 447 941</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>230101-231231</b>	<b>220101-221231</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	3 282 354	3 020 550
Övriga rörelseintäkter		275 134	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 557 488</b>	<b>3 020 550</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-3 540 191	-1 957 245
Budgeterat underhåll	3	0	-77 669
Övriga externa kostnader	4	-138 484	-133 259
Arvoden	5	-146 724	-93 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-456 288	-456 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 281 687</b>	<b>-2 717 703</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-724 199</b>	<b>302 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 507	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 846	-133 253
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-349 339</b>	<b>-133 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 073 538</b>	<b>169 696</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 073 538</b>	<b>169 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 073 538</b>	<b>169 696</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	40 689 746	41 120 378
Inventarier, verktyg och installationer	8	75 013	100 669
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 764 759</b>	<b>41 221 047</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 764 759</b>	<b>41 221 047</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		511 205	589 658
Övriga fordringar		0	100 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		342 501	81 984
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>853 706</b>	<b>771 863</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 369 334	3 989 564
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 369 334</b>	<b>3 989 564</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 223 040</b>	<b>4 761 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 987 799</b>	<b>45 982 474</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>231231</b>	<b>221231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Upplåtelseavgifter		10 889 009	10 889 009
Inbetalda insatser		26 428 502	26 428 502
Yttre reparationsfond		3 630 482	3 365 726
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>40 947 993</b>	<b>40 683 237</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 374 403	-6 279 343
Årets resultat		-1 073 538	169 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 447 941</b>	<b>-6 109 647</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 500 052</b>	<b>34 573 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	10 000 000	10 000 000
Förskott från kunder		825 310	814 438
Leverantörsskulder		434 196	220 890
Skatteskulder		110 984	197 252
Övriga skulder		65 393	60 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 864	115 554
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 487 747</b>	<b>11 408 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 987 799</b>	<b>45 982 474</b>



<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>230101-231231</b>	<b>220101-221231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-724 199</b>	<b>302 847</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	456 288	456 288
Erhållen ränta	60 507	101
Erlagd ränta	-409 846	-133 252
Betald skatt	-86 268	5 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-703 518</b>	<b>631 444</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-81 844	-72 080
Förändring av kortfristiga skulder	165 131	119 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-620 230</b>	<b>679 326</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstill	0	-61 395
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-61 395</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Övrig förändring av eget kapital		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-620 230</b>	<b>617 931</b>
Likvida medel vid årets början	3 989 564	3 371 633
Likvida medel vid årets slut	3 369 334	3 989 564

## Redovisningsprinciper

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

## Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	100 år
Fastighetsinvesteringar	20-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

## Noter

	230101-231231	220101-221231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesint bostäder	434 373	421 164
Hysesint lokaler ej moms	311 052	280 600
Garage/P-platser ej moms	133 250	121 515
Årsavg bostäder	2 247 720	2 043 337
Kabel-TV	123 120	123 120
Säkerhetsdörrar	1 680	1 680
Pantsättn/överlåtelse	12 639	10 611
Fastighetsskatt	18 520	18 523
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 282 354</b>	<b>3 020 550</b>
Div övr rörelseinkomster	19 625	0
Försäkringsersättning	255 509	
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>3 557 488</b>	<b>3 020 550</b>

## 2 Föreningens kostnader

Fastighetskötsel	-65 139	-64 281
Förbrukningsmaterial	-1 554	-3 082
Städning	-62 413	-47 823
Snöröjning	-66 483	-50 836
Obligatoriska besiktningkost	0	-10 250
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-195 589</b>	<b>-176 272</b>
Hyreslägenheter r/u	-124 513	-90 719
Bostadsrätter r/u	-806	-2 806
Gemensamma utrymmen r/u	-1 563	-9 640
Tvättstugor r/u	0	-1 228
Källare r/u	-35 425	-256
Vattenskada	-812 832	-25 586
Hissar r/u	-66 078	-13 787
VVS r/u	0	-38 268
El r/u	0	-19 714
Fasader r/u	-7 640	0
Portar r/u	-30 350	-41 960
Gård/markanläggning r/u	-87 168	-77 519
Sopkärl, rengöring	-6 075	0
Sopkärl, installation	0	-187 810
Serviceavtal	-10 073	-9 875
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-1 182 522</b>	<b>-519 168</b>
El	-88 665	-133 629
Värme	-627 364	-547 289
Vatten	-100 688	-82 554
Sophämtning	-74 305	-77 836
Kärlskåp	0	-80 490
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-891 022</b>	<b>-921 798</b>
Fastighetsförsäkring	-77 775	-72 641
Självrisk på försäkring	-52 500	0
Kabel-TV & Bredband	-139 554	-128 475
Konsultarvoden	-896 208	-37 650
Konsultarvoden ekonomiska	-695	-695
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-1 166 732</b>	<b>-239 461</b>
Fastighetsskatt	-104 326	-100 546
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-104 326</b>	<b>-100 546</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-3 540 191</b>	<b>-1 957 245</b>

## 3 Budgeterat underhåll

Stambyte och våtrumsrenov	0	-77 669
<b>Budgeterat reparationer/underhåll</b>	<b>0</b>	<b>-77 669</b>

	230101-231231	220101-221231
<b>4 Övriga externa kostnader</b>		
Datatillbehör	0	-921
Dataprogram	-1 096	0
Frakter/transporter	-597	-122
Mötes/trivselkostnader	-4 000	-4 692
Kontorsmtrl/trycksaker	-484	-514
Datatillbehör	-2 754	-2 497
Porto	-2 310	-2 644
Revisionsarvoden	-35 694	-34 738
Redovisningstjänster	-82 050	-77 606
Bankkostnader	-2 968	-2 843
Föreningsavg Fastighetsäg	-5 730	-5 162
Övriga kostn avdragsgilla	-800	-1 520
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-138 484</b>	<b>-133 259</b>
Arvoden	-111 825	-70 950
Lagstadgade arb giv avg	-34 899	-22 292
<b>Personalkostnader</b>	<b>-146 724</b>	<b>-93 242</b>
<b>6 Avskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	-283 668	-283 668
Avskrivn fastighetsinv	-146 964	-146 964
Avskr inventarier/maskin	-25 656	-25 656
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-456 288</b>	<b>-456 288</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-4 281 687</b>	<b>-2 717 703</b>
<b>7 Byggnader och mark</b>	231231	221231
Ingående anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>48 886 614</b>	<b>48 886 614</b>
Ingående avskrivningar	-7 766 236	-7 335 604
Årets avskrivningar	-430 632	-430 632
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 196 868</b>	<b>-7 766 236</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 689 746</b>	<b>41 120 378</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	45 627 000	45 627 000
Mark	42 625 000	42 625 000

<b>8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	231231	221231
Ingående anskaffningsvärden	261 463	200 068
Inköp	0	61 395
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>261 463</b>	<b>261 463</b>
Ingående avskrivningar	-160 794	-135 138
Årets avskrivningar	-25 656	-25 656
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-186 450</b>	<b>-160 794</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 013</b>	<b>100 669</b>
<b>9 Skulder till kreditinstitut</b>	231231	221231
Stadshypotek AB (räntesats, 4,567%)	10 000 000	10 000 000
Lånet förfaller 2024-02-28, föreningen planerar att omförhandla lånet vid förfallotidpunkten.		
<b>10 Ställda säkerheter</b>	231231	221231
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 500 000</b>	<b>23 500 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Solna 2024-

**Lina Eriksson**  
ordförande

**Johan Marcopoulos**

**Susanna Ryberg Wedlund**

**Sebastian Tasel**

**Katherine Aaros Martinez**

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

**Anders Lundgren**  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.