



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergötland 3	1946	Lidingö
Västergötland 4	1946	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 940 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 2090 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Lothsson	Ordförande
Alexander Nilsson	Styrelseledamot
Markus Haldammen	Styrelseledamot
Carl Bühlmann	Styrelseledamot
Karin Olebratt	Suppleant

Valberedning

Magnus Håård

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Tyrén	Internrevisor	
Stefan Gustafsson	Revisor	RB Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av tak, uppdatering av taksäkerhet, fasadtvätt, renovering av balkonger samt renovering och målning av fönster/balkongdörrar.

2022 ● Underhåll av hiss

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Danigo AB
Lokalvård	Trerum group AB
Bredband	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har följt underhållsplanen och det har skett en stor renovering i fastigheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 502 987	1 473 302	1 320 133	1 275 895
Resultat efter fin. poster	-6 089 531	6 170	-42 453	-18 327
Soliditet (%)	0	53	52	53
Yttre fond	3 519 985	2 687 137	1 865 814	1 619 564
Taxeringsvärde	51 970 000	51 970 000	51 970 000	42 365 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	674	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 320	675	705	736
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 265	663	693	724
Sparande per kvm totalyta, kr	-158	87	69	96
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	37	19	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	178	164	172
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	33	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	274	249	217	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,68	5,44	2,37	-
Räntekänslighet (%)	4,73	1,00	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I och med renoveringen av fastigheterna har ett förväntat underskott uppstått, därav har föreningens egna kapital blivit negativ. Dock är värdet på fastigheterna vida överstigande det bokförda värdet. Föreningen har fortsatt god ekonomi och är mycket lågt belånad. Inga övriga stora renoveringar är planerade. Som läget är nu täcks föreningens löpande kostnader med nuvarande avgifter och hyror. Inga avgiftshöjningar är planerade.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	45 400	-	-	45 400
Upplåtelseavgifter	1 098 865	-	-	1 098 865
Fond, yttre underhåll	2 687 137	-	832 848	3 519 985
Balanserat resultat	-1 810 566	12 743	-832 848	-2 630 671
Årets resultat	12 743	-12 743	-6 089 531	-6 089 531
Eget kapital	2 033 579	0	-6 089 531	-4 055 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 797 823
Årets resultat	-6 089 531
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-832 848
Totalt	-8 720 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 519 985
Balanseras i ny räkning	-5 200 217

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 502 987	1 479 875
Övriga rörelseintäkter	3	10 650	4 928
Summa rörelseintäkter		1 513 637	1 484 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 664 741	-920 216
Övriga externa kostnader	9	-509 344	-246 086
Personalkostnader	10	-75 617	-68 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 728	-175 728
Summa rörelsekostnader		-7 425 430	-1 410 790
RÖRELSERESULTAT		-5 911 793	74 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 770	16 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-192 507	-77 604
Summa finansiella poster		-177 738	-61 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 089 531	12 743
ÅRETS RESULTAT		-6 089 531	12 743

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 006 039	2 152 847
Markanläggningar	13	304 575	323 583
Maskiner och inventarier	14	39 651	49 563
Summa materiella anläggningstillgångar		2 350 264	2 525 992
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 353 064	2 528 792
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 192	11 729
Övriga fordringar	16	965 339	1 087 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	93 274	70 717
Summa kortfristiga fordringar		1 067 804	1 169 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		91 900	144 344
Summa kassa och bank		91 900	144 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 159 704	1 313 980
SUMMA TILLGÅNGAR		3 512 769	3 842 772

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 144 265	1 144 265
Fond för yttre underhåll		3 519 985	2 687 137
Summa bundet eget kapital		4 664 250	3 831 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 630 671	-1 810 566
Årets resultat		-6 089 531	12 743
Summa fritt eget kapital		-8 720 202	-1 797 823
SUMMA EGET KAPITAL		-4 055 952	2 033 579
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 823 260	1 386 320
Leverantörsskulder		435 417	113 573
Skatteskulder		6 486	9 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	303 557	299 462
Summa kortfristiga skulder		7 568 720	1 809 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 512 769	3 842 772

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 911 793	74 013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	175 728	175 728
	-5 736 065	249 741
Erhållen ränta	14 770	16 334
Erlagd ränta	-185 342	-76 639
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 906 638	189 436
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 186	-59 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	315 422	60 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 564 030	190 207
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	0
Amortering av lån	-63 060	-63 060
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 436 940	-63 060
ÅRETS KASSAFLÖDE	-127 090	127 147
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 166 394	1 039 247
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 039 304	1 166 394

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	2 - 3,33 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 340 511	1 338 861
Årsavgifter lokaler	53 700	53 700
Hysesintäkter lokaler	0	42 000
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Bredband	58 904	0
Gemensamhetslokal	11 400	15 300
Pantsättningsavgift	4 584	2 625
Överlåtelseavgift	8 598	2 521
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	16 252	16 467
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	1 502 987	1 479 875

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-5 072
Återbäring försäkringsbolag	10 650	10 000
Summa	10 650	4 928

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	39 020	47 048
Fastighetsskötsel utöver avtal	687	60 672
Fastighetsskötsel gård enl avtal	11 918	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 162	4 837
Städning enligt avtal	60 787	60 217
Besiktningar	25 500	0
Hissbesiktning	2 779	2 585
Brandskydd	298	500
Gårdkostnader	0	507
Gemensamma utrymmen	897	0
Serviceavtal	6 076	7 644
Förbrukningsmaterial	1 071	0
Summa	166 195	184 010

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	10 868	0
Sophantering/återvinning	0	303
Dörrar och lås/porttele	5 846	0
Elinstallationer	0	11 875
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 125	0
Hissar	22 029	0
Mark/gård/utemiljö	4 494	0
Summa	46 362	12 178

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	5 583 164	0
Summa	5 583 164	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	92 175	76 872
Uppvärmning	401 012	372 675
Vatten	79 603	71 641
Sophämtning/renhållning	51 823	47 271
Summa	624 613	568 459

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 976	50 755
Kabel-TV	29 250	27 910
Bredband	78 801	0
Fastighetsskatt	78 380	76 904
Summa	244 407	155 569

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	5 238
Inkassokostnader	1 489	0
Revisionsarvoden extern revisor	1 500	26 375
Revisionsarvoden internrevisor	1 998	0
Styrelseomkostnader	0	899
Fritids och trivselkostnader	178	0
Föreningskostnader	18 833	20 977
Förvaltningsarvode enl avtal	57 388	55 068
Överlåtelsekostnad	12 036	1 838
Pantsättningskostnad	7 368	3 940
Administration	73 660	2 431
Konsultkostnader	329 484	123 910
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 410
Summa	509 344	246 086

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	46 138
Arbetsgivaravgifter	18 317	22 622
Summa	75 617	68 760

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	192 004	77 152
Dröjsmålsränta	503	452
Summa	192 507	77 604

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 291 685	6 291 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 291 685	6 291 685
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 138 838	-3 992 030
Årets avskrivning	-146 808	-146 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 285 646	-4 138 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 006 039	2 152 847
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>273 000</i>	<i>273 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 957 000	22 957 000
Taxeringsvärde mark	29 013 000	29 013 000
Summa	51 970 000	51 970 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	570 893	570 893
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	570 893	570 893
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-247 310	-228 302
Årets avskrivning	-19 008	-19 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-266 318	-247 310
Utgående restvärde enligt plan	304 575	323 583

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	255 765	255 765
Utgående anskaffningsvärde	255 765	255 765
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-206 202	-196 290
Avskrivningar	-9 912	-9 912
Utgående avskrivning	-216 114	-206 202
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 651	49 563

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 138	591
Övriga kortfristiga fordringar	14 796	64 549
Transaktionskonto	200 042	175 002
Borgo räntekonto	747 362	847 048
Summa	965 339	1 087 190

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 410	5 410
Förutbet försäkr premier	59 042	57 976
Förutbet kabel-TV	7 331	7 331
Förutbet bredband	21 491	0
Summa	93 274	70 717

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-05-28	3,79 %	275 245	285 245
SEB	2025-05-28	3,79 %	410 490	421 530
SEB	2025-05-28	3,79 %	300 000	325 000
SEB	2025-05-28	3,79 %	136 375	147 995
SEB	2025-05-28	3,79 %	201 150	206 550
SEB	2025-06-28	3,78 %	2 000 000	0
SEB	2025-07-28	3,85 %	2 500 000	0
SEB	2025-08-28	3,87 %	1 000 000	0
Summa			6 823 260	1 386 320
Varav kortfristig del			6 823 260	1 386 320

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 507 960 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	256	4 253
Uppl kostnad Städning entrepr	5 113	7 013
Uppl kostn el	7 226	7 948
Uppl kostnad Värme	53 292	54 699
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	41 375
Uppl kostn räntor	10 316	3 151
Uppl kostn vatten	21 939	15 622
Uppl kostnad Sophämtning	9 786	15 305
Uppl kostnad arvoden	28 800	24 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 049	7 541
Förutbet hyror/avgifter	135 780	118 555
Summa	303 557	299 462

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 375 000	3 580 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Alexander Nilsson
Styrelseledamot

Markus Haldammen
Styrelseledamot

Sofia Lothsson
Ordförande

Carl Bühlmann
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Tyrén
Revisor

RB Revisionsbyrå
Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 18:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 11:36

DOCUMENT ID:

Hk-Xbrk-le

ENVELOPE ID:

HkexX-BJbgx-Hk-Xbrk-le

DOCUMENT NAME:

Brf Björnen, 713600-0051 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sofia Lothsson sofia@futurelocation.se	Signed Authenticated	12.05.2025 12:11 12.05.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.129.154
2. ALEXANDER NILSSON alexander.p.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 18:35 12.05.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.158
3. MARKUS HALDAMMEN markus@haldammen.se	Signed Authenticated	13.05.2025 12:03 13.05.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.132
4. Carl Albert Bühlmann carl.buhlmann@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 21:16 13.05.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.69.241
5. Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	Signed Authenticated	13.05.2025 21:18 13.05.2025 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.150.129
6. Johan Tyrén johan.tyren@outlook.com	Signed Authenticated	14.05.2025 18:20 14.05.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.65.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björnen

Org.nr 713600-0051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björnen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björnen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Johan Tyrén
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 18:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 11:36

DOCUMENT ID:

HJZbQWHy-el

ENVELOPE ID:

HyZlXbBkZlg-HJZbQWHy-el

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättels.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 21:20 13.05.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.150.129
2. Johan Tyrén johan.tyren@outlook.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 18:16 14.05.2025 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.65.59

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed