



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

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

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att utan tidsbegränsning i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande.

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

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. Byggnadernas totalyta är 2090 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sofia Lothsson	Ordförande
Alexander Nilsson	Styrelseledamot
Carl Bühlmann	Styrelseledamot
Markus Forsberg	Styrelseledamot
Louise Nordström	Styrelseledamot
Marika Hegg	Styrelseledamot
Markus Haldammen	Styrelseledamot
Karin Olebratt	Suppleant

### Valberedning

Magnus Håård

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Stefan Gustafsson    Auktoriserad revisor  
Johan Tyrén            Intern revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

2022 ● Underhåll av hiss

## Planerade underhåll

2024 ● Byte av tak, fasadtvätt samt renovering av fönster/balkongdörrar och balkonger

## Avtal med leverantörer

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Hyresgäst till lokal har sagts upp för omförhandling av hyra. Då hyresgästen inte ville betala den marknadsmässiga hyra som föreningen begärde flyttade hyresgästen ut 2023-12-31.

### Övriga uppgifter

Inga planerade avgiftshöjningar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 473 302	1 320 133	1 275 895	1 267 176
Resultat efter fin. poster	6 170	-42 453	-18 327	-420 356
Soliditet (%)	53	52	53	51
Yttre fond	2 687 137	1 865 814	1 619 564	1 733 659
Taxeringsvärde	51 970 000	51 970 000	42 365 000	42 365 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	674	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	675	705	736	767
Skuldsättning per kvm totalyta	663	693	724	754
Sparande per kvm totalyta	87	69	96	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	19	21	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	164	172	152
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	37	35
Energikostnad per kvm totalyta	249	217	230	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,44	2,37	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 400	-	-	45 400
Upplåtelseavgifter	1 098 865	-	-	1 098 865
Fond, yttre underhåll	1 865 814	-10 925	832 248	2 687 137
Balanserat resultat	-946 789	-31 529	-832 248	-1 810 566
Årets resultat	-42 454	42 454	12 743	12 743
<b>Eget kapital</b>	<b>2 020 836</b>	<b>0</b>	<b>12 743</b>	<b>2 033 579</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-978 319
Årets resultat	12 743
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-832 248
<b>Totalt</b>	<b>-1 797 824</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 797 824</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 479 875	1 320 133
Övriga rörelseintäkter	3	4 928	34 773
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 484 803</b>	<b>1 354 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-920 216	-911 035
Övriga externa kostnader	9	-246 086	-217 940
Personalkostnader	10	-68 760	-60 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 728	-175 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 410 790</b>	<b>-1 365 279</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>74 013</b>	<b>-10 373</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 334	3 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-77 604	-35 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 270</b>	<b>-32 080</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>12 743</b>	<b>-42 453</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>12 743</b>	<b>-42 453</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	2 152 847	2 299 655
Markanläggningar	13	323 583	342 591
Maskiner och inventarier	14	49 563	59 475
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 525 992</b>	<b>2 701 720</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 528 792</b>	<b>2 704 520</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 729	14 282
Övriga fordringar	16	1 087 190	905 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	70 717	63 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 169 636</b>	<b>983 028</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		144 344	144 135
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>144 344</b>	<b>144 135</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 313 980</b>	<b>1 127 163</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 842 772</b>	<b>3 831 683</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 144 265	1 144 265
Fond för yttre underhåll		2 687 137	1 865 814
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 831 402</b>	<b>3 010 079</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 810 566	-946 789
Årets resultat		12 743	-42 454
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 797 823</b>	<b>-989 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 033 579</b>	<b>2 020 836</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 386 320	1 449 380
Leverantörsskulder		113 573	82 544
Skatteskulder		9 838	6 734
Övriga kortfristiga skulder		0	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	299 462	261 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 809 193</b>	<b>1 810 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 842 772</b>	<b>3 831 683</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>74 013</b>	<b>-10 373</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	175 728	175 729
	<b>249 741</b>	<b>165 356</b>
Erhållen ränta	16 334	3 159
Erlagd ränta	-76 639	-34 175
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>189 436</b>	<b>134 340</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 670	-7 094
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 441	13 437
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>190 207</b>	<b>140 683</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-63 060	-63 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-63 060</b>	<b>-63 060</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>127 147</b>	<b>77 623</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 039 247</b>	<b>961 624</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 166 394</b>	<b>1 039 247</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 338 861	1 217 164
Årsavgifter lokaler	53 700	48 816
Hysesintäkter lokaler	42 000	42 000
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-17 500
Gemensamhetslokal	15 300	13 300
Pantsättningsavgift	2 625	4 106
Överlåtelseavgift	2 521	0
Andrahandsuthyrning	16 467	3 877
Öres- och kronutjämning	1	-30
<b>Summa</b>	<b>1 479 875</b>	<b>1 320 133</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-5 072	5 773
Försäkringsersättning	0	17 500
Återbäring försäkringsbolag	10 000	11 500
<b>Summa</b>	<b>4 928</b>	<b>34 773</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	47 048	46 768
Fastighetsskötsel utöver avtal	60 672	4 802
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	13 506
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 837	4 644
Städning enligt avtal	60 217	48 952
Städning utöver avtal	0	2 400
Hissbesiktning	2 585	8 140
Brandskydd	500	0
Gårdkostnader	507	3 092
Gemensamma utrymmen	0	3 720
Serviceavtal	7 644	5 436
Förbrukningsmaterial	0	2 580
<b>Summa</b>	<b>184 010</b>	<b>144 040</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	13 304
Trapphus/port/entr	0	5 888
Sophantering/återvinning	303	0
VVS	0	3 043
Ventilation	0	21 563
Elinstallationer	11 875	10 422
Hissar	0	29 000
Balkonger/altaner	0	1 988
Mark/gård/utemiljö	0	22 738
<b>Summa</b>	<b>12 178</b>	<b>107 945</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	10 925
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>10 925</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	76 872	40 344
Uppvärmning	372 675	342 321
Vatten	71 641	69 888
Sophämtning/renhållning	47 271	47 206
<b>Summa</b>	<b>568 459</b>	<b>499 759</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 755	48 657
Kabel-TV	27 910	25 325
Fastighetsskatt	76 904	74 384
<b>Summa</b>	<b>155 569</b>	<b>148 366</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Juridiska åtgärder	5 238	20 151
Inkassokostnader	0	2 556
Revisionsarvoden extern revisor	26 375	16 875
Styrelseomkostnader	899	2 961
Fritids och trivselkostnader	0	687
Föreningskostnader	20 977	450
Förvaltningsarvode enl avtal	55 068	64 642
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	2 431	12 082
Konsultkostnader	123 910	91 894
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 330
<b>Summa</b>	<b>246 086</b>	<b>217 940</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 138	40 000
Revisionsarvode arvoderad	0	1 998
Arbetsgivaravgifter	22 622	18 577
<b>Summa</b>	<b>68 760</b>	<b>60 575</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	77 152	35 143
Dröjsmålsränta	452	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	54
Övriga räntekostnader	0	42
<b>Summa</b>	<b>77 604</b>	<b>35 239</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 291 685	6 291 685
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 291 685</b>	<b>6 291 685</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 992 030	-3 845 224
Årets avskrivning	-146 808	-146 806
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 138 838</b>	<b>-3 992 030</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 152 847</b>	<b>2 299 655</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>273 000</i>	<i>273 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 957 000	22 957 000
Taxeringsvärde mark	29 013 000	29 013 000
<b>Summa</b>	<b>51 970 000</b>	<b>51 970 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	570 893	570 893
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>570 893</b>	<b>570 893</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-228 302	-209 292
Årets avskrivning	-19 008	-19 011
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-247 310</b>	<b>-228 302</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>323 583</b>	<b>342 591</b>



<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	255 765	255 765
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>255 765</b>	<b>255 765</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-196 290	-186 378
Avskrivningar	-9 912	-9 912
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-206 202</b>	<b>-196 290</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 563</b>	<b>59 475</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	591	0
Klientmedel	0	382 972
Övriga kortfristiga fordringar	64 549	10 500
Transaktionskonto	175 002	0
Borgo räntekonto	847 048	512 140
<b>Summa</b>	<b>1 087 190</b>	<b>905 612</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	5 410	5 410
Förutbet försäkr premier	57 976	50 755
Förutbet kabel-TV	7 331	6 969
<b>Summa</b>	<b>70 717</b>	<b>63 134</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-05-28	5,94 %	285 245	295 245
SEB	2024-05-28	5,94 %	421 530	432 570
SEB	2024-05-28	5,94 %	325 000	350 000
SEB	2024-05-28	5,94 %	147 995	159 615
SEB	2024-05-28	5,94 %	206 550	211 950
<b>Summa</b>			<b>1 386 320</b>	<b>1 449 380</b>
Varav kortfristig del			1 386 320	1 449 380

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 071 020 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.

<b>NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	4 253	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	3 930
Uppl kostnad Städning entrepr	7 013	6 313
Uppl kostn el	7 948	3 834
Uppl kostnad Värme	54 699	50 661
Uppl kostnad Extern revisor	41 375	15 000
Uppl kostn räntor	3 151	2 186
Uppl kostn vatten	15 622	11 630
Uppl kostnad Sophämtning	15 305	10 847
Uppl kostnad arvoden	24 000	25 862
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 541	0
Förutbet hyror/avgifter	118 555	131 426
<b>Summa</b>	<b>299 462</b>	<b>261 689</b>

<b>NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 580 000	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

---

Carl Bühlmann  
Styrelseledamot

---

Louise Nordström  
Styrelseledamot

---

Marika Hegg  
Styrelseledamot

---

Markus Forsberg  
Styrelseledamot

---

Markus Haldammen  
Styrelseledamot

---

Sofia Lothsson  
Ordförande

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

---

RB Revisionsbyrå  
Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

---

Johan Tyrén  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 13:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.04.2024 16:03

DOCUMENT ID:

ryo7gqtyC

ENVELOPE ID:

SJdme5KyC-ryo7gqtyC

DOCUMENT NAME:

Brf Björnen, 713600-0051 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDER NILSSON alexander.p.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 17:37 02.04.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/30) IP: 94.234.106.130
2. Marika Josefine Hegg marikahegg@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 08:43 03.04.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/25) IP: 78.79.167.189
3. Sofia Lothsson sofia@futurelocation.se	Signed Authenticated	03.04.2024 10:10 03.04.2024 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/18) IP: 82.209.129.154
4. Louise Susanne Nordström louise.nordstrm@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 07:50 02.04.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/11) IP: 110.136.216.44
5. MARKUS HALDAMMEN markus@haldammen.se	Signed Authenticated	08.04.2024 08:01 02.04.2024 22:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/14) IP: 88.90.193.136
6. Carl Albert Bühlmann carl.buhlmann@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 22:50 08.04.2024 22:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/12) IP: 85.229.22.138
7. MARKUS FORSBERG forsbergmarkus@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 07:55 09.04.2024 07:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/13) IP: 94.191.137.15
8. Karl Stefan Gustafsson stefan@rbrb.se	Signed Authenticated	09.04.2024 08:27 09.04.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/26) IP: 78.70.150.129
9. Johan Tyrén johan.tyren@outlook.com	Signed Authenticated	09.04.2024 13:01 09.04.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/18) IP: 85.229.18.1

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

## 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