

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

##### Styrelsen

Sofia Lothsson	Ordförande
Carl Bühlmann	Ledamot
Markus Haldammen	Ledamot
Alexander Nilsson	Ledamot
Louise Nordström	Ledamot

Karin Olebratt	Suppleant
Evelina Veronika Röckert	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Stefan Gustafsson	Ordinarie Extern	RB Revision AB
Johan Tyrén	Ordinarie Intern	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergötland 3	1946	Lidingö
Västergötland 4	1946	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

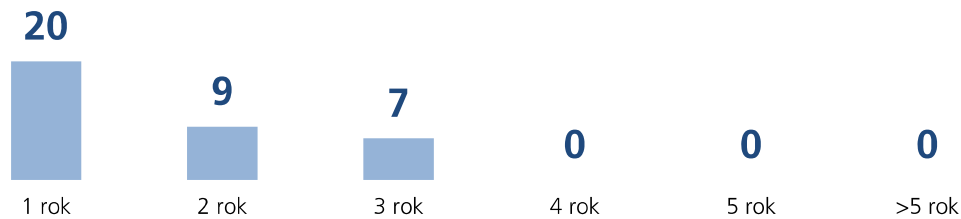
Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 090 m<sup>2</sup>, varav 1 939 m<sup>2</sup> utgör boyta och 151 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Avgift 150 kr/ dag

### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll av hiss	2022
Planerat underhåll	År
Renovering av tak, fönster och balkongdörrar	2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets förvaltning	Danigo AB
Lokalvård	TRERUM GROUP AB
Serviceavtal Hiss	Kone AB

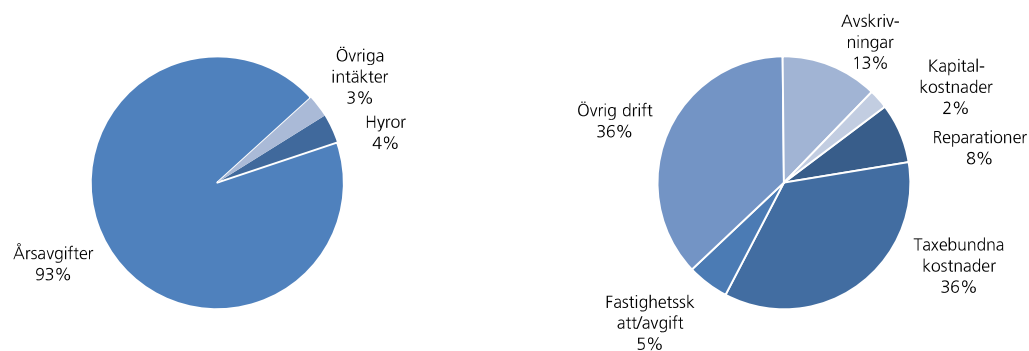
### Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>961 624</b>	<b>962 814</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 354 906	1 383 880
Finansiella intäkter	3 159	70
Ökning av kortfristiga skulder	14 501	0
	<b>1 372 566</b>	<b>1 383 950</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 189 550	1 197 491
Finansiella kostnader	35 239	29 057
Ökning av kortfristiga fordringar	7 094	22 164
Minskning av långfristiga skulder	63 060	63 060
Minskning av kortfristiga skulder	0	73 368
	<b>1 294 943</b>	<b>1 385 140</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 039 247</b>	<b>961 624</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>77 623</b>	<b>-1 190</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK genomförd pch godkänd

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	634	610	611	610
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	452	452	494	452
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	726	757	789	821
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	21	19	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	164	172	152	156
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	37	35	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	17	14	16	16
Soliditet (%)	52	53	51	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-42	-18	-420	150
Nettoomsättning (tkr)	1 320	1 276	1 267	1 261

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 939 m<sup>2</sup> bostäder och 151 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 400	0	0	45 400
Upplåtelseavgifter	1 098 865	0	0	1 098 865
Fond för yttre underhåll	1 865 814	290 000	-43 750	1 619 564
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 010 079</b>	<b>290 000</b>	<b>-43 750</b>	<b>2 763 829</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-946 790	-290 000	25 423	-682 212
Årets resultat	-42 453	-42 453	18 327	-18 327
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-989 243</b>	<b>-332 453</b>	<b>43 750</b>	<b>-700 540</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 020 836</b>	<b>-42 453</b>	<b>0</b>	<b>2 063 290</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 453
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-656 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-290 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-989 242</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	0
av fond för yttre underhåll ianspråkats	10 925
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-978 317</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 320 133	1 275 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 773	107 985
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 354 906</b>	<b>1 383 880</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-911 035	-1 026 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 940	-115 585
Personalkostnader	Not 6	-60 575	-55 704
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 729	-175 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 365 279</b>	<b>-1 373 221</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-10 373</b>	<b>10 659</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 159	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 239	-29 057
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 080</b>	<b>-28 987</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-42 453</b>	<b>-18 327</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-42 453</b>	<b>-18 327</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	2 642 245	2 808 062
Inventarier	Not 9	59 475	69 387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 701 720</b>	<b>2 877 449</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 704 520</b>	<b>2 880 249</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 282	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	905 612	840 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	63 134	60 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>983 028</b>	<b>900 684</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		144 135	141 763
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>144 135</b>	<b>141 763</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 127 163</b>	<b>1 042 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 831 683</b>	<b>3 922 696</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 144 265	1 144 265
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 865 814	1 619 564
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 010 079</b>	<b>2 763 829</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-946 790	-682 212
Årets resultat		-42 453	-18 327
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-989 243</b>	<b>-700 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 020 836</b>	<b>2 063 290</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	506 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>506 995</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 449 380	1 005 445
Leverantörsskulder		82 544	55 409
Skatteskulder		6 734	12 347
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	261 689	268 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 810 847</b>	<b>1 352 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 831 683</b>	<b>3 922 696</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Värmeanläggning	30 år	30 år
Stamreovering	30 år	30 år
Yttre stammar	50 år	50 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 217 164	1 170 350
Årsavgifter - lokaler	48 816	48 816
Hyror lokaler	42 000	42 000
Hyror förråd	8 400	6 300
Hysesrabatt	-17 500	0
Gemensamhetslokal	13 300	6 450
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 877	1 981
Öresutjämning	-30	-2
	<b>1 320 133</b>	<b>1 275 895</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	17 500	107 655
Återbäring försäkringsbolag	11 500	0
Övriga intäkter	5 773	330
	<b>34 773</b>	<b>107 985</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	46 768	46 936
	Fastighetskötsel beställning	4 802	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	13 506	0
	Fastighetskötsel beställning	4 644	0
	Städning entreprenad	48 952	58 504
	Städning enligt beställning	2 400	4 838
	Hissbesiktning	8 140	4 547
	Gemensamma utrymmen	3 720	0
	Gård	3 092	4 198
	Serviceavtal	5 436	4 920
	Förbrukningsmateriel	2 580	6 511
	Fordon	0	512
		<b>144 040</b>	<b>130 966</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	13 304	3 431
	Entré/trapphus	5 888	7 296
	Lås	0	5 959
	VVS	3 043	3 063
	Ventilation	21 563	0
	Elinstallationer	10 422	5 769
	Hiss	29 000	17 863
	Tak	0	6 713
	Balkonger/altaner	1 988	0
	Mark/gård/utemiljö	22 738	0
	Vattenskada	0	138 873
		<b>107 945</b>	<b>188 967</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	10 925	0
	Ventilation	0	43 750
		<b>10 925</b>	<b>43 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 344	43 786
	Värme	342 321	359 591
	Vatten	69 888	77 526
	Sophämtning/renhållning	47 206	42 053
		<b>499 759</b>	<b>522 956</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 657	46 820
	Kabel-TV	25 325	24 570
		<b>73 982</b>	<b>71 390</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 384</b>	<b>68 174</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>911 035</b>	<b>1 026 203</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	5 002
	Juridiska åtgärder	20 151	10 114
	Inkassering avgift/hyra	2 556	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 188
	Föreningskostnader	450	11 575
	Styrelseomkostnader	2 961	0
	Fritids- och trivselkostnader	687	0
	Förvaltningsarvode	64 642	52 376
	Administration	12 082	6 611
	Korttidsinventarier	0	8 439
	Konsultarvode	91 894	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 280
		<b>217 940</b>	<b>115 585</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	41 998	39 997
	Sociala kostnader	18 577	15 707
		<b>60 575</b>	<b>55 704</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	146 806	146 806
	Markanläggning	19 011	19 011
	Inventarier	9 912	9 912
		<b>175 729</b>	<b>175 729</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 862 578	6 862 578
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 862 578</b>	<b>6 862 578</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 054 516	-3 888 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 817	-165 817
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 220 333</b>	<b>-4 054 516</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 642 245</b>	<b>2 808 062</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	273 000	273 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 957 000	19 316 000
	Taxeringsvärde mark	29 013 000	23 049 000
		<b>51 970 000</b>	<b>42 365 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 000 000	40 800 000
	Lokaler	1 970 000	1 565 000
		<b>51 970 000</b>	<b>42 365 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	255 765	255 765
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>255 765</b>	<b>255 765</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-186 378	-176 465
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 912	-9 912
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-196 290</b>	<b>-186 377</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>59 475</b>	<b>69 388</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto		0	7 444	
	Skattefordran		0	2 561	
	Klientmedel hos SBC		382 972	343 745	
	Fordringar		10 500	10 500	
	Räntekonto hos SBC		512 140	476 116	
			<b>905 612</b>	<b>840 367</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring		50 755	48 657	
	Kabel-TV		6 969	6 330	
	Bostadsrätterna		5 410	5 330	
			<b>63 134</b>	<b>60 317</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början		1 619 564	1 733 659	
	Reservering enligt stadgar		290 000	290 000	
	Reservering enligt stämmobeslut avseende 2019*		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-43 750	-404 095	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 865 814</b>	<b>1 619 564</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	4,080 %	350 000	375 000	2023-03-28
	SEB	4,080 %	159 615	171 235	2023-03-28
	SEB	4,280 %	295 245	305 245	2023-04-28
	SEB	4,530 %	432 570	443 610	2023-03-28
	SEB	4,280 %	211 950	217 350	2023-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 449 380</b>	<b>1 512 440</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 449 380	-1 005 445	
			<b>0</b>	<b>506 995</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 134 080 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 580 000	3 580 000
	Varav i eget förvar	780 000	780 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 930	3 930
	Städning entreprenad	6 313	6 188
	El	3 834	6 883
	Värme	50 661	51 848
	Vatten	11 630	17 577
	Sophämtning	10 847	9 194
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	25 862	43 000
	Ränta	2 186	1 122
	Avgifter och hyror	131 426	113 968
		<b>261 689</b>	<b>268 710</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

10 % avgiftshöjning p.g.a. inflation, räntehöjningar och kommande planerat underhåll.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Lidingö den / 2023

Sofia Lothsson  
*Ordförande*

Carl Bühlmann  
*Ledamot*

Markus Haldammen  
*Ledamot*

Alexander Nilsson  
*Ledamot*

Louise Nordström  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Stefan Gustafsson  
*Auktoriserad revisor*

Johan Tyrén  
*Intern revisor*

# 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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 revisionsred 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 2022 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 revisionsred 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.

**Revisorans 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.

Norrköping den

---

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

---

Johan Tyrén  
Internrevisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)