

Årsredovisning

Brf Isbjörnen

769609-6523

Styrelsen för Brf Isbjörnen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar fastigheten Isbjörnen 6 i Södertälje, i vilken man upplåter lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 6 överlåtelser skett.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance AB, från 2020-05-01 med Folksam som försäkringsgivare.

Fastigheten är taxerad till 70 800 000 SEK varav byggnad 57 000 000 kr och mark 13 800 000 kr.

Föreningen disponerar en lägenhetslokal som idag används för föreningsaktiviteter samt som uthyrningslokal för föreningens medlemmar. Samtidigt utgör den ett dolt kapital om man beslutar om att upplåta den till försäljning om det behovet skulle uppstå.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Södertälje kommun.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETER

Fastighet	Isbjörnen 6
Lägenhetsyta	3 496 kvm
Tomtyta	4 100 kvm
Lägenheter	43 st
- Varav föreningslokal	1 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Per första (1) januari 2025 höjdes avgifterna med fyra (4) procent. Allmänna driftomkostnader och högre ränteläge.
- Omskrivning av tre (3) lån, konkurrensutsatt.
- Motorvärmare uttag avvecklade per 1 okt 2025. Svår och dyr reservdelshållning.
- Muren mot parkeringsdäcket har fått fukt-skyddande plåtskoning.
- SBA arbetet i mål med ny aktör från och med 1 jan 2026. Kompletterande brandskyddsutrustning, organisation, rutiner och hjälpmedel.
- Ladduttag för el-bilsladdning kompletterad med ytterligare uttag och förbättrad effekt. Totalt nu 10 laddplatser.
- Mycket arbete nedlagt i "projekt energioptimering" i sondering och leverantörskontakter. Vissa akuta insatser bl.a. byte av expansionskärl.

Vår- och höststädning har genomförts traditionsenligt, bl.a. med underhåll av rabatter och buskar, avslutad med kaffe, korv och tilltugg.

Kommande planerade större insatser 2026

- Fortsatta arbeten med muren vid parkeringsdäcket.
- Realisering av SBA. Kompletterande installation.
- Energoptimering, radiator underhåll för kostnadsoptimering och jämnare inomhusklimat planeras.
- Löpande underhåll av träpartier i entréer.

Övrigt

- Föreningen har reviderat sin Underhålls- och Investeringsplan som sträcker sig över ca 20 år.

Medlemsinformation

STYRELSE

Göran Gustavsson, ledamot/ordförande

Annika Öhman, ledamot

Krister Blomgren, ledamot

Kent Nyberg, ledamot

Jonathan Cimen, ledamot

Sargon Danho, suppleant

Behnan Kawmi, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten, inkl konstituerande, under 2025. Årsstämman hölls den 22 maj 2025.

REVISORER

Av föreningen utsedd revisor har varit Elena Björkenäng med Kjell-Åke Olsson som suppleant, valda av föreningsstämman. Extern revisor har varit Carolina Ståhle vid Next Level AB.

VALBEREDNING

Lasse Fröidstedt (sammankallande)

Hans Eriksson

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets ingång	63 st
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10 st
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9 st
Antal medlemmar vid årets slut	64 st

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	3 699	3 548	3 241	3 139
Resultat efter finansiella poster	-247	-149	-175	380
Soliditet %	54	54	54	54
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 738	10 865	10 979	11 099
Avgift/m2 bostadsrättsyta	950	916	835	818
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	217	207	188	172
Räntekänslighet %	10	11	12	12
Sparande (kr) per kvadratmeter	204	189	203	340
Årsavgifternas andel av totala rörelsintäkterna i %	90	90	90	91

Brf-yta: 3496 m2

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Även med en förlust har föreningen under året ett positivt sparande och också ett positivt kassaflöde. Avgifterna höjdes med 4,5% från 2026-01-01 för att fortsätta möta ökade kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 545 000	2 737 762	3 231 098	-148 904
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-148 904	148 904
Avsättning till underhållsfond		335 000	-335 000	
Årets resultat				-213 063
Belopp vid årets utgång	40 545 000	3 072 762	2 747 194	-213 063

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 747 194
Årets resultat	-213 063
<i>Summa</i>	<i>2 534 131</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	450 000
Balanseras i ny räkning	2 084 131
<i>Summa</i>	<i>2 534 131</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 699 254	3 548 364
Övriga rörelseintäkter		7 828	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 707 082	3 548 364
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 675 667	-1 606 664
Personalkostnader	8	-72 351	-72 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-808 665	-809 683
Summa rörelsekostnader		-2 556 683	-2 488 845
Rörelseresultat		1 150 399	1 059 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 428	30 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 379 890	-1 238 532
Summa finansiella poster		-1 363 462	-1 208 423
Resultat efter finansiella poster		-213 063	-148 904
Resultat före skatt		-213 063	-148 904
Årets resultat		-213 063	-148 904

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	81 883 920	82 638 720
Markanläggning	10	92 985	127 816
Installationer	11	182 211	16 706
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>82 159 116</i>	<i>82 783 242</i>
Summa anläggningstillgångar		82 159 116	82 783 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		623 323	605 539
Övriga fordringar		17 773	177 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 867	89 896
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>765 963</i>	<i>872 524</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 235 624	1 972 770
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 235 624</i>	<i>1 972 770</i>
Summa omsättningstillgångar		3 001 587	2 845 294
SUMMA TILLGÅNGAR		85 160 703	85 628 536

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 545 000	40 545 000
Fond för yttre underhåll		3 072 762	2 737 762
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>43 617 762</i>	<i>43 282 762</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 747 194	3 231 098
Årets resultat		-213 063	-148 904
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 534 131</i>	<i>3 082 194</i>
Summa eget kapital		46 151 893	46 364 956
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	26 141 793	27 295 375
Summa långfristiga skulder		26 141 793	27 295 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 421 960	10 690 338
Förskott från kunder		770	760
Leverantörsskulder		191 344	79 940
Skatteskulder		144 222	135 417
Övriga skulder		33 331	33 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 075 390	1 028 708
Summa kortfristiga skulder		12 867 017	11 968 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 160 703	85 628 536

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 150 399	1 059 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	808 665	809 683
Erhållen ränta	16 428	30 109
Erlagd ränta	-1 379 890	-1 238 532
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>595 602</i>	<i>660 779</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	106 561	-190 063
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	167 190	21 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	869 353	491 855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-184 539	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 539	-
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-421 960	-576 744
Kortfristig fordran Handelsbanken	-	177 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-421 960	-398 960
Årets kassaflöde	262 854	92 895
Likvida medel vid årets början	1 972 770	1 879 875
Likvida medel vid årets slut	2 235 624	1 972 770

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

DEFINITION AV NYCKELTAL

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Markanläggning	5	20
Installationer	20	5

Not 2	Intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	3 320 947	3 201 120
	Parkeringsplatser	249 739	236 213
	Parkering, moms	46 769	41 047
	Uthyrning av förråd	2 496	2 496
	Vinterunderhåll	11 747	25 400
	Uthyrning av föreningslokal	17 150	18 900
	Panter och överlåtelse	11 142	4 010
	Övriga intäkter	3 838	6 085
	Återföring elkostnader	35 426	13 094
	Övriga intäkter	7 828	–
	Summa	3 707 082	3 548 365

Not 3	Taxebundna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Sophämtning	59 205	53 306
	El för belysning	72 523	58 726
	Värme	521 534	523 469
	Vatten & avlopp	166 145	140 449
	Fastighetsavgift	77 132	67 090
	Fastighetsförsäkring	60 290	56 846
	Summa	956 829	899 886
Not 4	Fastighetsskötsel	2025-12-31	2024-12-31
	Städning	111 471	106 729
	Trädgårdsskötsel	70 714	63 702
	Snöröjning	34 351	69 550
	Övriga fastighetskostnader	33 174	28 038
	Summa	249 710	268 019
Not 5	Reparationer	2025-12-31	2024-12-31
	Reparation och underhåll av fastighet	118 314	118 881
	Hisskostnader	30 996	7 102
	Summa	149 310	125 983
Not 6	Övriga kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	TV	171 968	169 796
	Summa	171 968	169 796
Not 7	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Redovisningstjänster	89 564	85 300
	Revisorsarvode	30 000	26 563
	Bankkostnader	13 408	12 573
	Övriga förvaltningskostnader	14 879	18 543
	Summa	147 851	142 979
Not 8	Arvodet	2025-12-31	2024-12-31
	Styrelsearvode	59 998	59 998
	Sociala avgifter för styrelsearvode	12 354	12 501
	Summa	72 352	72 499

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	89 903 720	89 903 720
	Utgående anskaffningsvärden	89 903 720	89 903 720
	Ingående avskrivningar	-7 265 000	-6 510 200
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-754 800	-754 800
	Utgående avskrivningar	-8 019 800	-7 265 000
	Redovisat värde	81 883 920	82 638 720
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	696 625	696 625
	Utgående anskaffningsvärden	696 625	696 625
	Ingående avskrivningar	-568 809	-533 978
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 831	-34 831
	Utgående avskrivningar	-603 640	-568 809
	Redovisat värde	92 985	127 816
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	100 250	100 250
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	184 539	–
	Utgående anskaffningsvärden	284 789	100 250
	Ingående avskrivningar	-83 544	-63 492
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-19 034	-20 052
	Utgående avskrivningar	-102 578	-83 544
	Redovisat värde	182 211	16 706

Not 12 Långfristiga skulder

Totalt över åren från föreningens bildande har ca 12 mkr amorterats. Kortfristig del av långfristig skuld avser kommande amorteringar samt lån som ska ränteändras inom 12 månader. Under 2026 kommer 421 960 kr att amorteras.

Långgivare	Ränta	Ränteändring	2025	2024
SEB lån 49094507	2,99%	2027-12-28	3 120 000	3 177 000
SEB lån 35216057	2,61%	2027-12-28	3 035 503	3 176 463
SEB lån 37415855	3,56%	2027-03-28	5 312 375	5 334 875
SEB lån 37416274	3,14%	2028-03-28	4 512 375	4 534 875
SEB lån 49094558	3,08%	2028-12-28	4 950 000	5 000 000
SEB lån 40445196	4,33%	2026-10-28	7 000 000	7 000 000
SEB lån 47447317	4,42%	2027-06-28	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken lån 134707	2,90%	2028-12-30	2 612 500	2 762 500
Handelsbanken lån 821312	4,14%	2026-12-30	4 000 000	4 000 000
Summa lån			37 542 753	37 985 713
Kortfristig del			11 421 960	10 690 338
Varav amorteringar			421 960	216 500

Not 13 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

46 034 000

81 382 000

Summa ställda säkerheter

46 034 000

81 382 000

Det dubbla värdet som felaktigt fanns registrerat på föreningen är nu rättat.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-19

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Göran Gustavsson
Styrelseordförande

Krister Blomgren

Kent Nyberg

Annika Öhman

Jonathan Cimen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

Elena Björkenäng
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 15:54

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 26.02.2026 09:07

DOCUMENT ID:

Syg4JtT_We

ENVELOPE ID:

Byy4JFauZI-Syg4JtT_We

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Isbjörnen 20250101-20251231.pdf
13 pages

SHA-512:

6eb17cebe197073863b00dbd1ec74e5d7bb7f9a322a9e9
a291ebd9458a03b06f66f167f15584d5499686cd71f09a
b95928902a648c4204f0c5e635dff40d92d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER BLOMGREN krister.blomgren@outlook.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 09:43 26.02.2026 09:40	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
2. KENT NYBERG nyberg.kent56@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 16:20 03.03.2026 16:17	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
3. GÖRAN GUSTAVSSON gurra.g@me.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 08:55 07.03.2026 01:29	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
4. Annika Öhman annika.ohman@liu.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 14:04 09.03.2026 14:03	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
5. Jonathan Cimen jonathancimen@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 19:09 09.03.2026 15:47	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
6. PIA CAROLINE STÅHLE Caroline.Stahle@nxt-level.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 20:54 09.03.2026 20:51	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
7. Elena Björkenäng elena@bjorkenang.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 15:54 10.03.2026 15:48	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

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

📎 Attachments

No attachments 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

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