

Årsredovisning

Brf Isbjörnen

769609-6523

Styrelsen för Brf Isbjörnen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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	12 - 13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Under året har 3 överlåtelser skett.

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

Fastigheten är taxerad till 70 400 000 SEK varav byggnad 55 000 000 kr och mark 15 400 000 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 2023 höjdes avgifterna med fyra (4) procent.
 - Allmänna driftomkostnader och högre ränteläge.
- Föreningens stadgar anpassade för lagkrav som gäller från 1 jan 2023.
 - Beslut om antagande i ordinarie stämma 25 maj 2023 samt i extrastämma 14 juni 2023.
- Renoveringsinformation, regler och riktlinjer, framtaget för Föreningens medlemmar.
- Rutinbeskrivning för styrelsearbeten framtagen.
- Omskrivning av tre (3) lån, konkurrensutsatt varav ett (1) återfört från SHB till SEB.
- Nya fläktar (tak) med styrsystem för lägenhetsventilation installerat och injusterat.
 - Ny OVK-kontroll genomfört därefter.
 - Radonkontroll, enkel, genomfördes samtidigt.
- Utvändiga målningsinsatser genomfört enligt plan, entréer, carportar
- Betongmur parkeringsdäck har rengjorts.
- Belysning yttre genomfört enligt plan, stolpar och carport.
- Miljörum har fått ny belysning.
- Entréer har fått nya lister i yttre dörr- och fönsterpartier.
- En lägenhet drabbad av vattenskada till följd av läckande diskmaskin, Medlemsansvar.
- Skrivelse till Södertälje kommun avseende trafiksituation, Stämmomotion.

Vår-och höststädning har genomförts traditionsenligt, bl.a. med underhåll av rabatter och buskar, och med uppskattad mingelkväll som uppföljning.

Under advent hölls även glögg- och mingelkväll utomhus.

Kommande planerat underhåll 2024

- Bara löpande.

Övrigt

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till 2042.

Medlemsinformation

STYRELSE

Göran Gustavsson, ledamot/ordförande

Annika Öhman, ledamot

Krister Blomgren, ledamot

Kent Nyberg, ledamot

Per Gustavsson, ledamot

Sargon Danho, suppleant

Sisilya Rhawi, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda styrelsemöten, inkl konstituerande, under 2023. Årsstämman hölls den 25 maj 2023.

REVISORER

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

VALBEREDNING

Lasse Fröidstedt (sammankallande)

Igor Avram

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets ingång	60 st
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5 st
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3 st
Antal medlemmar vid årets slut	62 st

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	3 241	3 139	3 113	3 073
Resultat efter finansiella poster	-175	380	370	437
Soliditet %	54	54	53	52
Lån/m2 bostadsrättsyta	10 979	11 099	11 483	11 602
Avgift/m2 bostadsrättsyta	835	818	810	810
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	188	172	175	153
Räntekänslighet %	12	12	13	13
Sparande (kr) per kvadratmeter	203	340	337	243
Årsavgiternas andel av totala rörelsintäkterna i %	90	91		

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har höjt avgifterna från 2024 samt fortsätter se över föreningens lån. I förlusten ligger avskrivningar på drygt 800 000 kr som inte påverkar föreningens likviditet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 545 000	2 111 871	3 652 441	379 666
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			379 666	-379 666
Avsättning till underhållsfond		599 625	-599 625	
Årets resultat				-175 118
Belopp vid årets utgång	40 545 000	2 711 496	3 432 482	-175 118

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 432 482
Årets resultat	-175 118
<i>Summa</i>	<i>3 257 364</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	26 266
Balanseras i ny räkning	3 231 098
<i>Summa</i>	<i>3 257 364</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 240 623	3 139 498
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 240 623	3 139 498
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 660 715	-1 441 368
Personalkostnader	8	-71 884	-76 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-809 681	-809 681
Summa rörelsekostnader		-2 542 280	-2 327 049
Rörelseresultat		698 343	812 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 877	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-889 338	-432 783
Summa finansiella poster		-873 461	-432 783
Resultat efter finansiella poster		-175 118	379 666
Resultat före skatt		-175 118	379 666
Årets resultat		-175 118	379 666

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	83 393 520	84 148 320
Markanläggning	10	162 647	197 478
Installationer	11	36 758	56 808
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>83 592 925</i>	<i>84 402 606</i>
Summa anläggningstillgångar		83 592 925	84 402 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		582 338	539 360
Övriga fordringar		13 322	61 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 801	81 914
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>682 461</i>	<i>682 921</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 879 875	1 589 498
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 879 875</i>	<i>1 589 498</i>
Summa omsättningstillgångar		2 562 336	2 272 419
SUMMA TILLGÅNGAR		86 155 261	86 675 025

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 545 000	40 545 000
Fond för yttre underhåll		2 711 496	2 111 871
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>43 256 496</i>	<i>42 656 871</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 432 482	3 652 441
Årets resultat		-175 118	379 666
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 257 364</i>	<i>4 032 107</i>
Summa eget kapital		46 513 860	46 688 978
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 473 838	38 383 641
Summa långfristiga skulder		24 473 838	38 383 641
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 910 835	419 992
Förskott från kunder		760	760
Leverantörsskulder		101 151	136 820
Skatteskulder		133 644	125 076
Övriga skulder		34 999	31 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		986 174	888 508
Summa kortfristiga skulder		15 167 563	1 602 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 155 261	86 675 025

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	698 343	803 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	809 681	809 681
Erlagd ränta	-873 461	-432 783
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>634 563</i>	<i>1 180 472</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	460	-81 775
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	74 314	70 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	709 337	1 168 815
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-418 960	-1 341 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-418 960	-1 341 492
Årets kassaflöde	290 377	-172 677
Likvida medel vid årets början	1 589 498	1 762 175
Likvida medel vid årets slut	1 879 875	1 589 498

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	2023-12-31	2022-12-31
	Årsavgifter	-2 920 183	-2 861 170
	Parkeringsplatser	-211 900	-207 250
	Parkering, moms	-46 181	-31 810
	Uthyrning av förråd	-2 184	-1 200
	Vinterunderhåll	-26 741	-19 019
	Uthyrning av förningslokal	-9 500	-13 150
	Panter och överlåtelse	-6 781	-2 174
	Övriga intäkter	-1 719	-3 725
	Elstöd	-13 104	-
	Återföring elkostnader	-2 329	-
	Summa	-3 240 622	-3 139 498

Not 3	Taxebundna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Sophämtning	67 521	65 116
	El för belysning	72 561	40 519
	Värme	482 261	459 823
	Vatten & avlopp	103 783	101 279
	Fastighetsavgift	69 846	63 798
	Fastighetsförsäkring	51 124	45 535
	Summa	847 096	776 070
Not 4	Fastighetsskötsel	2023-12-31	2022-12-31
	Städning	98 995	93 059
	Trädgårdsskötsel	87 177	114 487
	Snöröjning	78 189	–
	Övriga fastighetskostnader	30 267	41 976
	Summa	294 628	249 522
Not 5	Reparationer	2023-12-31	2022-12-31
	Reparation och underhåll av fastighet	165 299	32 663
	Hisskostnader	33 838	26 405
	OVK	8 875	79 918
	Summa	208 012	138 986
Not 6	Övriga kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	TV	163 904	151 141
	Summa	163 904	151 141
Not 7	Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Redovisningstjänster	84 288	81 252
	Revisorsarvode	25 000	22 500
	Bankkostnader	14 604	15 976
	Övriga förvaltningskostnader	23 183	14 795
	Summa	147 075	134 523
Not 8	Arvodena	2023-12-31	2022-12-31
	Styrelsearvode	59 998	59 998
	Sociala avgifter för styrelsearvode	11 886	16 002
	Summa	71 884	76 000

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	89 903 720	89 903 720
	Utgående anskaffningsvärden	89 903 720	89 903 720
	Ingående avskrivningar	-5 755 400	-5 000 600
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-754 800	-754 800
	Utgående avskrivningar	-6 510 200	-5 755 400
	Redovisat värde	83 393 520	84 148 320

Not 10	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	696 625	696 625
	Utgående anskaffningsvärden	696 625	696 625
	Ingående avskrivningar	-499 147	-464 316
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 831	-34 831
	Utgående avskrivningar	-533 978	-499 147
	Redovisat värde	162 647	197 478

Not 11	Installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	100 250	100 250
	Utgående anskaffningsvärden	100 250	100 250
	Ingående avskrivningar	-43 442	-23 392
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-20 050	-20 050
	Utgående avskrivningar	-63 492	-43 442
	Redovisat värde	36 758	56 808

Not 12 Långfristiga skulder

Totalt över åren från föreningens bildande har ca 10,5 mkr amorterats. Kortfristig del av långfristig skuld avser kommande amorteringar samt lån som ska ränteändras inom 12 månader. Under 2023 kommer 419 960 kr att amorteras, men del av amorteringarna ligger i lån som ska ränteändras, därav beloppet nedan.

Långgivare	Ränta	Ränteändring	2023	2022
SEB lån 35216057	3,44%	2025-12-28	3 317 423	3 458 383
SEB lån 37415855	0,71%	2024-03-28	5 357 375	5 379 875
SEB lån 37416274	0,93%	2025-03-28	4 557 375	4 579 875
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	0
Handelsbanken lån 725354	0,93%	2024-12-30	4 864 000	4 906 000
Handelsbanken lån 821309			0	3 000 000
Handelsbanken lån 821310	4,34%	2024-12-30	3 376 000	3 418 000
Handelsbanken lån 821311	4,23%	2025-12-30	2 912 500	3 062 500
Handelsbanken lån 821312	4,14%	2026-12-30	4 000 000	4 000 000
Summa lån			38 384 673	38 803 633
Kortfristig del			13 910 835	
Varav amorteringar			313 460	419 992

Not 13 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

81 362 000

81 362 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Göran Gustavsson
Styrelseordförande

Krister Blomgren

Per Gustavsson

Kent Nyberg

Annika Öhman

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

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

Elena Björkenäng
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2024 14:04

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 28.02.2024 14:44

DOCUMENT ID:

SJnj_333a

ENVELOPE ID:

B19iOnnhp-SJnj_333a

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Isbjörnen 20230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER BLOMGREN krister.blomgren@outlook.com	Signed Authenticated	28.02.2024 15:05 28.02.2024 15:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1948/10/05) Swedish BankID (SSN: 194810051211)
2. Per Gunnar Gustavsson pelle.gustavsson54@gmail.com	Signed Authenticated	01.03.2024 14:32 01.03.2024 14:31	eID High	Swedish BankID (DOB: 1954/11/29) Swedish BankID (SSN: 195411291098)
3. KENT NYBERG nyberg.kent56@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2024 20:34 05.03.2024 20:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1956/11/29) Swedish BankID (SSN: 195611291112)
4. GÖRAN GUSTAVSSON gurra.g@me.com	Signed Authenticated	06.03.2024 15:38 06.03.2024 15:36	eID High	Swedish BankID (DOB: 1963/01/25) Swedish BankID (SSN: 196301251093)
5. Annika Öhman annika.ohman@liu.se	Signed Authenticated	07.03.2024 17:15 06.03.2024 15:41	eID High	Swedish BankID (DOB: 1964/10/26) Swedish BankID (SSN: 196410267188)
6. CAROLINE STÅHLE Caroline.Stahle@nxt-level.se	Signed Authenticated	09.03.2024 12:30 09.03.2024 12:28	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/09/30) Swedish BankID (SSN: 198709300449)
7. Elena Björkenäng elena@bjorkenang.se	Signed Authenticated	10.03.2024 14:04 10.03.2024 13:48	eID High	Swedish BankID (DOB: 1965/01/22) Swedish BankID (SSN: 196501221201)

* 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