



**Brf Björnen 10**  
**Org nr 769606-0016**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 240101 - 241231**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 240101 – 241231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

- Föreningen registrerades 2000-08-08.
- Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 10, Lundagatan 9-11 i Solna.
- Fastigheten förvärvades juni 2001 och föreningen tog över driften 2001-06-20.
- Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>position</i>	<i>övrigt</i>
Lina Eriksson	ordförande, ledamot	
Sanna Ryberg Wedlund	ledamot (avgick 2025-03-20)	
Katherine Martinez	ledamot	
Elias Tasel	ledamot	
Anette Blomberg	ledamot	
Antoinette Törlind	suppleant	
Haseeb Asif	suppleant	
Angelica Nordholm	suppleant	

#### Revisor:

Anders Lundgren, auktoriserad revisor.

#### Firmatecknare:

Föreningens firma har under året tecknats av Lina Eriksson, Sanna Wedlund, Katherine Martinez. Elias Tasel och Anette Blomberg.

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 30/5 2024. Under året 2024 har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

#### Fastigheten:

Fastigheten är taxerad till 88 252 000 kr, varav markvärde 45 627 000 kr. Bostadsarean är 3836 m<sup>2</sup> och lokalarean är 232 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring ASA

### **Lokalerna:**

Lokalen i hus 9 hyrs av företaget Allomsorg S&R AB/Stöd & Resurs Familjehem och har kontrakt 2015-12-01 – 2018-12-01 som är förlängt till 2027-12-01.

Lokalen i hus 11 hyrs av företaget Stiftelsen Kultur och Integration och har kontrakt 2020-03-23 – 2023-03-31 som är förlängt till 2026-03-31.

### **MEDLEMSINFORMATION**

#### **Medlemmar**

Föreningen består 2023 av 49 bostadsrätter samt 5 lägenheter upplåtna som hyresrätter (4st i hus 11 och 1st i hus 9). Under 2024 har ingen hyresrätt omvandlats till bostadsrätt.

Under 2024 har 1st överlåtelse skett i föreningen.

#### **Fastighetens förvaltning och skötsel**

Föreningen har ingen egen personal anställd utan anlitar extern fastighetsförvaltare och olika företag för enskilda tjänster. För fjärrvärme, vatten/avlopp samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja en leverantör.

- Fastighetsförvaltare är Ingdahls städ och fastighetservice AB.
- För snöröjning anlätades som tidigare år Hagslätts markservice.
- Städning av gemensamma utrymmen utfördes av Swedal fastighet AB.
- Trädgården sköts av Blue Harvest AB
- Hissar har skötts av Hissen AB.
- Ekonomisk förvaltning har skötts av STOR Redovisning Stockholm AB, liksom tidigare år.

Tömning av hushållssopor görs två gånger per vecka. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av sina grovsopor enligt ordningsregler

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Upphandling av balkongrenovering. Avslutat samarbetet med AFRY och inlett samarbete med Fastighetsägarna som kommer vara projektledare under byggprojektet.

Slutförande av arbete med omfattande vattenskador i hus 11

Framtagande av digital underhållsplan

Uppdatering av hemsidan inklusive mäklarinformation och information till medlemmar

Beslut om höjning av avgift med 10% från 250101

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	106	-152	154	121	273
Skuldsättning, kr/kvm	2 458	2 458	2 458	2 458	2 458
Skuld, kr/kvm uppl m bostadsrätt	2 877	2 877	2 877	2 877	2 877
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	224	201	188	187	166
Årsavgifter, kr/kvm uppl m bostadsrätt	647	682	623	623	623
Årsavgifter av tot intäkter	68	72	72	72	73
Nettoomsättning, tkr	3 322	3 282	3 021	3 002	2 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	-1 074	170	35	652
Soliditet, %	75	74	75	75	76

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Sparande

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

#### Skuldsättning

Räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta

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

#### 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.

#### Energikostnad

Kostnad för el + värme+ vatten / totalyta.

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

#### Totalyta

Bostadsyta och lokalyta.

#### Årsavgifter

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 428 502	10 889 009	3 630 482	-6 374 403	-1 073 538
Disposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			264 756	-264 756	
Balanseras i ny räkning				-1 073 538	1 073 538
Årets resultat					3 108
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 428 502</b>	<b>10 889 009</b>	<b>3 895 238</b>	<b>-7 712 697</b>	<b>3 108</b>

	240101
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	<b>- 241231</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-7 712 697
Årets resultat	3 108
<b>Totalt</b>	<b>-7 709 589</b>

Disponeras för:

Reservering fond för yttre underhåll	264 756
Överföring till balanserat resultat	-7 974 345
<b>Totalt</b>	<b>-7 709 589</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>240101-241231</b>	<b>230101-231231</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 322 013	3 282 354
Övriga rörelseintäkter		400 112	275 134
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1</b>	<b>3 722 125</b>	<b>3 557 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-2 723 204	-3 540 191
Övriga externa kostnader	3	-137 131	-138 484
Arvoden	4	-100 672	-146 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-428 050	-456 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 389 057</b>	<b>-4 281 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 068</b>	<b>-724 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 602	60 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 562	-409 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 960</b>	<b>-349 339</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 108</b>	<b>-1 073 538</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 108</b>	<b>-1 073 538</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 108</b>	<b>-1 073 538</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>241231</b>	<b>231231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	40 280 130	40 689 746
Inventarier, verktyg och installationer	7	56 579	75 013
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 336 709</b>	<b>40 764 759</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 336 709</b>	<b>40 764 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		591 069	511 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 552	342 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>692 621</b>	<b>853 706</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 783 960	3 369 334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 783 960</b>	<b>3 369 334</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 476 581</b>	<b>4 223 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 813 290</b>	<b>44 987 799</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>241231</b>	<b>231231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Upplåtelseavgifter		10 889 009	10 889 009
Inbetalda insatser		26 428 502	26 428 502
Yttre reparationsfond		3 895 238	3 630 482
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>41 212 749</b>	<b>40 947 993</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 712 697	-6 374 403
Årets resultat		3 108	-1 073 538
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 709 589</b>	<b>-7 447 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 503 160</b>	<b>33 500 052</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	10 000 000	10 000 000
Förskott avgifts- och hyresfordringar		890 894	825 310
Leverantörsskulder		309 907	434 196
Skatteskulder		9 779	110 984
Övriga skulder		61 500	65 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 050	51 864
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 310 130</b>	<b>1 487 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 813 290</b>	<b>44 987 799</b>



<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>240101-241231</b>	<b>230101-231231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>333 067</b>	<b>-724 199</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	428 050	456 288
Erhållen ränta	99 602	60 507
Erlagd ränta	-429 562	-409 846
Betald skatt	-101 204	-86 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>329 953</b>	<b>-703 518</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	161 085	-81 844
Förändring av kortfristiga skulder	-76 412	165 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>414 626</b>	<b>-620 230</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Övrig förändring av eget kapital	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>414 626</b>	<b>-620 230</b>
Likvida medel vid årets början	3 369 334	3 989 564
Likvida medel vid årets slut	3 783 960	3 369 334

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

## Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	100 år
Fastighetsinvesteringar	20-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

## Noter

240101-241231

230101-231231

### 1 Föreningens intäkter

Hysesint bostäder	450 866	434 373
Hysesint lokaler ej moms	331 328	311 052
Garage/P-platser ej moms	133 508	133 250
Årsavg bostäder	2 247 720	2 247 720
Kabel-TV	132 840	123 120
Säkerhetsdörrar	1 680	1 680
Pantsättn/överlåtelse	4 666	12 639
Extra husnycklar	885	0
Fastighetsskatt	18 520	18 520
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 322 013</b>	<b>3 282 354</b>
Div övr rörelseinkomster	0	19 625
Försäkringsersättningar	400 112	255 509
<b>Övriga verksamhetsintäkter</b>	<b>400 112</b>	<b>275 134</b>
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>3 722 125</b>	<b>3 557 488</b>

	240101-241231	230101-231231
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Fastighetsskötsel	-62 006	-65 139
Förbrukningsmaterial	-1 817	-1 554
Städning	-52 980	-62 413
Snöröjning	-60 177	-66 483
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-176 980</b>	<b>-195 589</b>
Hyreslägenheter r/u	-17 006	-124 513
Bostadsrätter r/u	0	-806
Gemensamma utrymmen r/u	0	-1 563
Tvättstugor r/u	-1 875	0
Källare r/u	0	-35 425
Vattenskada	-128 211	-812 832
Hissar r/u	-58 670	-66 078
VVS r/u	-54 273	0
El r/u	-7 872	0
Fasader r/u	0	-7 640
Fönster r/u	-275	0
Portar r/u	-10 485	-30 350
Gård/markanläggning r/u	-114 265	-87 168
Sopkärl, rengöring	0	-6 075
Serviceavtal	-10 000	-10 073
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-402 933</b>	<b>-1 182 522</b>
El	-108 754	-88 665
Värme	-651 855	-627 364
Vatten	-152 050	-100 688
Sophämtning	-94 201	-74 305
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-1 006 860</b>	<b>-891 022</b>
Fastighetsförsäkring	-94 506	-77 775
Självrisk på försäkring	-52 500	-52 500
Kabel-TV & Bredband	-142 989	-139 554
Konsultarvoden	-739 201	-896 208
Konsultarvoden ekonomiska	-695	-695
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-1 029 891</b>	<b>-1 166 732</b>
Fastighetsskatt	-106 540	-104 326
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-106 540</b>	<b>-104 326</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-2 723 204</b>	<b>-3 540 191</b>

	240101-241231	230101-231231
<b>3 Övriga externa kostnader</b>		
Dataprogram	-1 121	-1 096
Frakter/transporter	-74	-597
Mötes/trivselkostnader	-2 260	-4 000
Kontorsmtrl/trycksaker	-729	-484
Datatillbehör	-2 512	-2 754
Porto	-3 197	-2 310
Revisionsarvoden	-36 276	-35 694
Redovisningstjänster	-81 252	-82 050
Bankkostnader	-2 898	-2 968
Föreningsavg Fastighetsäg	-5 681	-5 730
Övriga kostn avdragsgilla	-1 131	-800
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-137 131</b>	<b>-138 484</b>
<b>4 Arvoden</b>		
Arvoden	-76 604	-111 825
Lagstadgade arb giv avg	-24 068	-34 899
<b>Personalkostnader</b>	<b>-100 672</b>	<b>-146 724</b>
<b>5 Avskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	-283 668	-283 668
Avskrivn fastighetsinv	-125 948	-146 964
Avskr inventarier/maskin	-18 434	-25 656
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-428 050</b>	<b>-456 288</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-3 389 057</b>	<b>-4 281 687</b>
<b>6 Byggnader och mark</b>	241231	231231
Ingående anskaffningsvärde	48 886 614	48 886 614
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>48 886 614</b>	<b>48 886 614</b>
Ingående avskrivningar	-8 196 868	-7 766 236
Årets avskrivningar	-409 616	-430 632
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 606 484</b>	<b>-8 196 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 280 130</b>	<b>40 689 746</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	45 627 000	45 627 000
Mark	42 625 000	42 625 000

<b>7 Inventarier, verktyg och installationer</b>	241231	231231
Ingående anskaffningsvärden	261 463	261 463
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>261 463</b>	<b>261 463</b>
Ingående avskrivningar	-186 450	-160 794
Årets avskrivningar	-18 434	-25 656
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-204 884</b>	<b>-186 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 579</b>	<b>75 013</b>
<b>8 Skulder till kreditinstitut</b>	241231	231231
Stadshypotek AB (räntesats, 3,060%)	10 000 000	10 000 000
Lånet förfaller 2025-02-28, föreningen planerar att omförhandla lånet vid förfallotidpunkten.		
<b>9 Ställda säkerheter</b>	231231	221231
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 500 000</b>	<b>23 500 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Solna 2025-

**Lina Eriksson**  
ordförande

**Elias Tasel**

**Katherine Aaros Martinez**    **Anette Blomberg**

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

**Anders Lundgren**  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Sebastian Tasel  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-24 08:21:43 GMT+02:00  
Transaktions-ID: b611d1324a66494e9773388f58267311

## Underskrift 2

Namn: Lina Eriksson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-24 15:20:01 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 555f737a56e44a34914caa25e3fcca19

## Underskrift 3

Namn: Maj Anette Blomberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-24 19:29:21 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 94cdac8985df4fbd9b81a4cf9471e6ab

## Underskrift 4

Namn: Katherine Martinez  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-30 09:37:04 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 0192c0cd9dd2436bb33e2cb3ed885f88

## Underskrift 5

Namn: Anders Lundgren  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-30 10:58:19 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ef82f37d8dc54edba3b264457de0307b