



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Björningen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björningen med säte i Haninge org.nr. 769615-7887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åby 1:56	1963-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Föreningen är lagfaren ägare/tomträttsinnehavare till Haninge Åby 1:56.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	garageplatser	1 091
114	p-platser	0
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 350
30	lägenheter (hyresrätt)	2 309
6	lokaler (hyresrätt)*	665
92	förråd	454
Totalt 488 objekt		18 869

* 6 st skyddsrum vara 1 på 83 kvm hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joakim Eriksson	Ordförande	2022-06-06	
Mikael Asp	Ledamot	2022-06-06	
Amy Dyer	Ledamot	2022-06-06	
Zvezdan Vilusic	Suppleant	2024-05-15	2024-06-04
John Eskil Eman Haglund	Ledamot	2022-06-06	
Jesper Mattsson	Ledamot	2024-05-15	2024-06-04
Mikael Eketjäll	Suppleant	2022-06-06	2024-06-04
Niklas Sehlström	Suppleant	2023-09-12	2024-06-04
Niklas Sehlström	Ledamot	2024-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Haglund och Niklas Sehlström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joakim Eriksson och John Eskil Eman Haglund.

Revisorer har varit: Christian Alexander Folkebo vald av föreningen, samt Sebastian Lexander hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: My Fyrbäck samt Malin Aggbergsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 15 %. Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-29.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har sålt 1 hyresrätt.
Föreningen har uppdaterat hemsidan.
Föreningen har handlat upp ny förvaltning med skötsel.
Föreningen har omförhandlat våra lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Punktvis lagning av fasader på ringvägen .
2014	Översyn samt byte av brandluckor.
2014	Delvis byte av värmeventiler samt radiatorer.
2015	Dränering, Ringvägen 31-73.
2017	Nya sopsorteringskärl installeras för källsortering på Björnvägen.
2017	Renovering av tak på Ringvägen (påbörjades 2016). Under året renoverades taken på Ringvägen 31-45 samt 71 -73.
2017	Byte av portar och vissa förrådsdörrar, Ringvägen 31-73. Ökat skalskydd för fastigheten genom installation av porttelefoner och elektroniskt lås.
2017	Renovering och utökad kapacitet av tvättstugan på Ringvägen 45.
2018	Renovering av tvättstuga på Ringvägen 61. Elektronisk bokning av tvättstugorna införs
2018	Lekparken på Björnvägen 28-32, renoverades och uppdaterades med grillplats
2018	Trappuppgångarna på Ringvägen 31-73, utrustades med nya LED- armaturer.
2018	Byte av styrutrustning i undercentral på Björnvägen 30 och Ringvägen 49.
2019	Trappuppgångarna på Björningen 28-32, utrustades med nya LED- armaturer.
2020	Gårdarna efter Ringvägen försågs med flera bordsgrupper med bänkar.
2020	Rengöring av värmesystem, inför fortsatt byte av gamla elementventiler till nya på Ringvägen 31-73.
2020	Rensning av dag- och spillvattenrör på rötter från gårdarnas träd.
2022	Åtgärda utförda arbeten vid renovering av taken på Ringvägen 31-73.
2022	Planering/åtgärder för funktionella och trevliga gårdar samt nya parkeringsplatser på Ringvägen 31-73.
2022	Relining av spill- och dagvattenledningar på Ringvägen 31-45.
2022	Översyn och åtgärd av fönsterbleck på Björnvägen 28-32.
2022/2023	Översyn och åtgärd av fasader på Ringvägen 31-73.
2023	Byte av låssystem av garagen på ringvägen
2023	Anlagt nya parkeringsplatser
2023	Bytt värmeväxlare i UC på ringvägen
2023	Punkttagning samt renovering av tak + taksäkerhet på Ringvägen + Björnvägen
2024	Färdigställt upphandling + projektering av fasadrenovering med tilläggsisolering på Ringvägen
2024	Färdigställt upphandling + projektering av fönsterbyten på Ringvägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2028	Fasadrenovering av alla föreningens fastigheter på ringvägen
2025-2028	Fönsterbyte på samtliga av föreningens fastigheter på ringvägen
2025	Brandskyddsarbete rör genomföringar i källare på ringvägen
2027-2028	Uppdatera föreningens utemiljö

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 249 och under året har det tillkommit 21 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 253.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	129	109	227	245	199
Skuldsättning, kr/kvm	5 561	5 273	5 616	5 751	5 848
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 922	6 964	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	331	260	237	210	209
Årsavgifter, kr/kvm	903	795	674	658	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	70	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	831	796	765	725
Nettoomsättning, tkr	17 569	15 227	14 516	14 074	13 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 734	-1 006	529	1 447	-464
Soliditet, %	53	54	53	51	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade, ökade räntekostnader samt stora kostnader som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 045 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 129 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% from januari 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	85 609 304	0	516 640	86 125 944
Upplåtelseavgifter, kr	46 225 822	0	993 360	47 219 182
Underhållsfond, kr	4 789 629	0	1 127 674	5 917 303
S:a bundet eget kapital, kr	136 624 755	0	2 637 674	139 262 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 448 190	-1 006 485	-1 127 674	-18 582 350
Årets resultat, kr	-1 006 485	1 006 485	-2 734 285	-2 734 285
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 454 675	0	-3 861 959	-21 316 635
S:a eget kapital, kr	119 170 080	0	-1 224 285	117 945 794

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 218 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 326 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 454 676
Årets resultat, kr	-2 734 285
Reservation till underhållsfond, kr	-1 218 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 326
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 316 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-21 316 635
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	17 569 331	15 226 643	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 674	427 557	
Summa Rörelseintäkter		17 657 005	15 654 200	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-11 287 087	-10 635 636	
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 146	-372 208	
Personalkostnader	Not 6	-311 728	-355 458	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 911 090	-2 676 454	
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-2 025 692	0	
Summa Rörelsekostnader		-17 074 743	-14 039 757	
Rörelseresultat		582 262	1 614 443	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	187 619	105 954	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 504 165	-2 726 882	
Summa Finansiella poster		-3 316 546	-2 620 928	
Resultat efter finansiella poster		-2 734 285	-1 006 485	
Resultat före skatt		-2 734 285	-1 006 485	
Årets resultat		-2 734 285	-1 006 485	

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	197 515 548	188 314 512
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	20 150	26 195
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	674 375	13 982 524
Summa Materiella anläggningstillgångar		198 210 073	202 323 231
Summa Anläggningstillgångar		198 210 073	202 323 231

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 042 524	279 749
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 103 619	13 803 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	266 294	249 992
Summa Kortfristiga fordringar		18 412 437	14 333 509

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 700 000	4 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 700 000	4 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	951 376	0
Summa Kassa och bank		951 376	0

Summa Omsättningstillgångar

24 063 813

19 033 509

Summa Tillgångar

222 273 887

221 356 739



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	133 345 126	131 835 126
Fond för yttre underhåll	5 917 303	4 789 629
Summa Bundet eget kapital	139 262 429	136 624 755
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-18 582 350	-16 448 190
Årets resultat	-2 734 285	-1 006 485
Summa Ansamlad förlust	-21 316 634	-17 454 676
Summa Eget kapital	117 945 795	119 170 079

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1619 625 011	79 183 513
Summa Långfristiga skulder	19 625 011	79 183 513
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1779 211 225	20 162 813
Leverantörsskulder	0	482 032
Skatteskulder	42 269	59 731
Övriga kortfristiga skulder	Not 1826 973	1 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 195 422 614	2 296 722
Summa Kortfristiga skulder	84 703 081	23 003 147
Summa Skulder	104 328 092	102 186 660
Summa Eget kapital och skulder	222 273 887	221 356 739

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	582 262	1 614 443
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 911 090	2 676 454
Utrangeringar	2 025 692	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 936 782	2 676 454
Erhållen ränta	187 228	78 537
Erlagd ränta	-3 474 209	-2 726 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 232 062	1 642 552
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 807 671	384 072
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 621 566	-430 982
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 186 106	-46 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 045 957	1 595 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-823 625	-1 607 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-823 625	-1 607 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 510 000	4 075 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-510 090	-502 784
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	999 910	3 572 216
Årets kassaflöde	1 222 242	3 560 859
Likvida medel vid årets början	18 503 427	14 942 568
Likvida medel vid årets slut	19 725 669	18 503 427

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 065 612	10 180 840
	IMD EI	1 229 137	792 326
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	240 845	0
	Hyror bostäder	2 664 957	2 784 497
	Hyror lokaler	2 400	2 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 237 644	1 101 301
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror informationsöverföring	127 254	369 374
	Hyror övrigt	195 665	177 454
	Övriga primära intäkter	90 740	74 204
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 854 254	15 482 396
	Avgiftsbortfall	-100	-176 341
	Hyresbortfall	-284 823	-79 412
	<i>Summa</i>	-284 923	-255 753
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 569 331	15 226 643
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	81 567	40 755
	Övriga sekundära intäkter	6 107	386 802
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	87 674	427 557
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 239 136	-1 118 746
	Snö och halk-bekämpning	-433 369	-422 974
	Reparationer	-796 966	-929 479
	Planerat underhåll	-90 326	-579 100
	Försäkringsskador	-183 921	-58 175
	EI	-1 381 385	-2 117 395
	Uppvärmning	-2 960 825	-2 081 658
	Vatten	-1 548 126	-1 002 847
	Sophämtning	-501 502	-383 324
	Fastighetsförsäkring	-460 278	-393 687
	Kabel-TV och bredband	-543 531	-530 266
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-407 229	-400 365
	Förvaltningsavtalskostnader	-706 600	-576 635
	Övriga driftkostnader	-33 892	-40 984
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 287 087	-10 635 636

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 673	-17 656
	Administrationskostnader	-199 299	-79 670
	Extern revision	-31 250	-30 000
	Konsultkostnader	-74 938	-75 000
	Föreningsverksamhet	-9 375	-15 625
	Övriga förvaltningskostnader	-206 612	-154 257
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-539 146	-372 208
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	2 000
	Övriga arvoden	-235 200	-272 310
	Sociala avgifter	-74 528	-85 148
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-311 728	-355 458
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering av gamla tak	-2 025 692	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-2 025 692	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 129	5 117
	Ränteintäkter placeringar	143 741	100 601
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	36 749	236
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	187 619	105 954
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 497 946	-2 727 325
	Övriga räntekostnader	-6 219	443
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 504 165	-2 726 882

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 608 621	165 608 621
	Ingående anskaffningsvärde mark	49 157 601	49 157 601
	Årets investeringar	14 131 774	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 582 257	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	226 315 739	214 766 222
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 451 711	-23 781 301
	Årets avskrivningar	-2 905 045	-2 670 409
	Återförda avskrivningar	556 565	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 800 191	-26 451 711
	<i>Utgående redovisat värde</i>	197 515 548	188 314 512
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 831 000	2 831 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 200 000	57 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 042 000	3 042 000
	<i>Summa</i>	213 073 000	213 073 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	145 350 000	145 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	145 350 000	145 350 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	165 361	165 361
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	165 361	165 361
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-139 166	-133 121
	Årets avskrivningar	-6 045	-6 045
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-145 211	-139 166
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 150	26 195
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	13 982 524	12 375 524
	Årets investeringar	0	1 607 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	674 375	13 982 524

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

14 074 293

13 803 427

Övriga fordringar

29 326

341

Summa Övriga fordringar

14 103 619

13 803 768

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

27 808

27 417

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

238 486

222 575

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

266 294

249 992

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

951 376

0

Summa Kassa och bank

951 376

0

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,72%	2027-11-17	19 625 011	0
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 669 177	80 087
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 475 401	74 019
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 400 121	58 313
SBAB	4,25%	2025-11-17	761 468	228 820
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 905 058	39 208
			98 836 236	480 447

Långfristig del

19 625 011

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

79 211 225

Kortfristig del

79 211 225

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

480 447

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 921 788

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,95%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,72%	2027-11-17	19 625 011	0
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 669 177	80 087
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 475 401	74 019
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 400 121	58 313
SBAB	4,25%	2025-11-17	761 468	228 820
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 905 058	39 208
			98 836 236	480 447

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	79 211 225
Kortfristig del	79 211 225

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-95 434
Källskatt	0	78 993
Inre fond	15 000	15 000
Övriga kortfristiga skulder	11 973	3 290
<i>Summa Övriga skulder</i>	26 973	1 849

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 545 993	1 417 323
Upplupna räntekostnader	29 956	0
Övriga upplupna kostnader	846 664	879 399
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 422 614	2 296 722

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björningen, org.nr. 769615-7887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björningen för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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, förfalskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 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.

Revisorns 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Christian Alexander Folkebo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Björnringen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 09:45:20



AMY DYER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 10:11:58



MIKAEL ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:36:55



JOHN ESKIL EMAN HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 20:57:09



NIKLAS SEHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 05:49:52



CHRISTIAN ALEXANDER FOLKEBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 09:35:02



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 12:55:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Björnringen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN ALEXANDER FOLKEBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 09:33:27



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 12:51:49



HSB – där möjligheterna bor