



# Årsredovisning

för

## Brf Björnen 10

(769606-0016)

Räkenskapsåret

210101 - 211231

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 210101 - 211231.

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>
Ida Nurhonen	ordförande	
Johan Marcopoulos	ledamot	
Lina Eriksson	ledamot	
Sebastian Beverloo	ledamot	
Sanna Ryberg Wedlund	ledamot	
Anette Blomberg	suppleant	
Katherine Martinez	suppleant	
Omar Saifi	suppleant	
Antoinette Törlind	ledamot	avgick i samband med årsmöte
Jeanette Jensen	suppleant	avgick i samband med årsmöte

#### Revisor:

Carola Assarsson, auktoriserad revisor. Revisorssuppleant Anders Lundgren

#### Firmatecknare:

Föreningens firma har under året tecknats av Ida Nurhonen, Johan Marcopoulos, Lina Ericsson, Sebastian Beverloo och Sanna Wedlund.

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 25/5 2021. Under året 2021 har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

#### Fastigheten:

Fastigheten är taxerad till 86 992 000 kr, varav markvärde 45 425 000 kr. Bostadsarean är 3847 m2 och lokalarena är 232 m2. 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 2024-12-01.

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

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Föreningen består 2021 av 49 bostadsrätter samt 5 lägenheter upplåtna som hyresrätter (4st i hus 11 och 1st i hus 9). Under 2021 har ingen hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Årsavgiften har för bostadsrätterna under 2021 inte reglerats. Under 2021 har 6 st överlåtelser 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 anlidades som tidigare år Hagslätts markservice.
- Städning av gemensamma utrymmen utfördes av Swedal fastighet AB.
- Trädgården sköts av Plantera med mera AB.
- Hissar har skötts av Allhiss 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**

Vi har demonterat och forslat bort den gamla oljepanna i hus 11

Under sommaren har Energikonsult AB bytt ut vår 20 år gamla undercentral för fjärrvärme

Tvättstugan i hus 11 har fått ett nytt aggregat till torkskåpet

Rökluckan i hus 11 har reparerats

Stadens Energiteknik är vår nya jourfirma

Plantera med Mera har storrensat vår ytterrabbatt

Våra trapphus och tvättstugor fick en behövlig storstädning under hösten

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

#### **2022**

En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan i hus 11 efter att en av de gamla gett upp

Flerårsöversikt, kkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 002	2 944	2 943	2 956	2 955
Resultat efter finansiella poster	35	652	-748	-359	-109
Soliditet %	75	76	74	75	75

### Nyckeltalsdefinitioner

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

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 428 502	10 889 009	2 843 774	-6 444 076	651 899
Disposition av föreg års resultat				651 899	-651 899
Avsättning yttre fond			260 976	-260 976	
Årets resultat					34 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 428 502</b>	<b>10 889 009</b>	<b>3 104 750</b>	<b>-6 053 152</b>	<b>34 785</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-6 053 152
Årets resultat	34 785
<b>Totalt</b>	<b>-6 018 367</b>

Disponeras för:

Avsättning till yttre fond	260 976
Överföring till balanserat resultat	-6 279 343
<b>Totalt</b>	<b>-6 018 367</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>210101-211231</b>	<b>200101-201231</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		3 002 186	2 943 701
Övriga rörelseintäkter		6 980	5 365
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1</b>	<b>3 009 166</b>	<b>2 949 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-1 815 275	-1 526 942
Budgeterat underhåll	3	-411 250	0
Övriga externa kostnader	4	-131 850	-142 329
Arvoden	5	-93 178	-91 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-456 029	-459 012
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 496 332</b>	<b>-2 219 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 584</b>	<b>729 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 799	-77 376
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 799</b>	<b>-77 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 785</b>	<b>651 899</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 785</b>	<b>651 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>34 785</b>	<b>651 899</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>211231</b>	<b>201231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	41 551 010	41 981 642
Inventarier, verktyg och installationer	8	64 930	90 327
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 615 940</b>	<b>42 071 969</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 615 940</b>	<b>42 071 969</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		533 558	445 232
Övriga fordringar		98 499	95 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 726	58 023
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>699 783</b>	<b>598 946</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 371 633	2 821 455
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 371 633</b>	<b>2 821 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 071 416</b>	<b>3 420 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 687 356</b>	<b>45 492 370</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>211231</b>	<b>201231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		26 428 502	26 428 502
Upplåtelseavgifter		10 889 009	10 889 009
Yttre reparationsfond		3 104 750	2 843 774
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>40 422 261</b>	<b>40 161 285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 053 152	-6 444 076
Årets resultat		34 785	651 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 018 367</b>	<b>-5 792 177</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 403 894</b>	<b>34 369 108</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	10 000 000	10 000 000
Hysesperiodisering		750 987	748 867
Leverantörsskulder		220 045	107 430
Skatteskulder		191 792	187 364
Övriga skulder		104 771	63 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 867	15 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 283 462</b>	<b>11 123 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 687 356</b>	<b>45 492 370</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>210101-211231</b>	<b>200101-201231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34 785</b>	<b>651 899</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	456 029	459 012
Betald skatt	4 428	11 378
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>495 242</b>	<b>1 122 289</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-100 837	150 995
Förändring av kortfristiga skulder	155 773	-135 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>550 178</b>	<b>1 138 172</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		-500 000
Övrig förändring av eget kapital		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>550 178</b>	<b>638 172</b>
Likvida medel vid årets början	2 821 455	2 183 283
Likvida medel vid årets slut	3 371 633	2 821 455



## NOTER

### 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

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	210101-211231	200101-201231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesint bostäder	413 132	406 146
Hysesint lokaler ej moms	272 831	242 328
Garage/P-platser ej moms	121 740	104 800
Årsavg bostäder	2 043 336	2 043 336
Kabel-TV	123 127	123 120
Säkerhetsdörrar	1 680	1 680
Pantsättn/överlåtelse	8 316	6 123
Fastighetsskatt	18 024	16 168
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 002 186</b>	<b>2 943 701</b>
Div övr rörelseinkomster	6 980	5 365
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>3 009 166</b>	<b>2 949 066</b>

	210101-211231	200101-201231
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Fastighetsskötsel	-80 375	-93 129
Förbrukningsmaterial	0	-4 168
Städning	-66 690	-45 708
Snöröjning	-56 001	-14 272
Sotning	0	-3 578
Obligatoriska besiktnkost	-8 856	-50 878
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-211 922</b>	<b>-211 734</b>
Hyreslägenheter r/u	-94 391	-13 153
Bostadsrätter r/u	-16 526	0
Lokaler r/u	-5 088	-58 505
Gemensamma utrymmen r/u	-16 250	0
Tvättstugor r/u	-20 208	-3 544
Vattenskada	-123 005	0
Hissar r/u	-59 572	-22 774
VVS r/u	-27 275	-82 634
El r/u	-2 671	-3 274
Ventilationssystem	0	-1 000
Balkonger r/u	-37 650	0
Gård/markanläggning r/u	-72 014	-48 080
Serviceavtal	-3 453	-3 393
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-478 103</b>	<b>-236 357</b>
El	-99 851	-76 874
Värme	-564 592	-516 631
Vatten	-96 381	-81 229
Sophämtning	-81 224	-68 835
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-842 048</b>	<b>-743 569</b>
Fastighetsförsäkring	-59 126	-47 607
Kabel-TV & Bredband	-126 675	-126 561
Konsultarvoden	0	-65 333
Konsultarvoden ekonomiska	-695	-695
<b>Risikkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-186 496</b>	<b>-240 196</b>
Fastighetsskatt	-96 706	-95 086
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-96 706</b>	<b>-95 086</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-1 815 275</b>	<b>-1 526 942</b>
<b>3 Budgeterat underhåll</b>		
Fjärrvärmecentral	-411 250	0
<b>Budgeterat reparationer/underhåll</b>	<b>-411 250</b>	<b>0</b>

	210101-211231	200101-201231
<b>4 Övriga externa kostnader</b>		
Mötes/trivselkostnader	-3 459	-5 610
Kontorsmtrl/trycksaker	-310	-767
Datatillbehör	-759	0
Porto	-816	-880
Revisionsarvoden	-36 514	-37 326
Redovisningstjänster	-77 728	-78 253
Bankkostnader	-5 417	-6 217
Tidning/tidskr/facklitt	-689	-902
Föreningsavg Fastighetsäg	-5 034	-5 184
Övriga kostn avdragsgilla	-1 125	-7 191
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-131 850</b>	<b>-142 329</b>
<b>5 Styrelsearvoden</b>		
Arvoden	-70 901	-69 750
Lagstadgade arb giv avg	-22 277	-21 758
<b>Personalkostnader</b>	<b>-93 178</b>	<b>-91 508</b>
<b>6 Avskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	-283 668	-283 668
Avskrivn fastighetsinv	-146 964	-146 964
Avskr inventarier/maskin	-25 397	-28 380
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-456 029</b>	<b>-459 012</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-2 907 582</b>	<b>-2 219 791</b>

## UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

	211231	201231
<b>7 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>48 886 614</b>	<b>48 886 614</b>
Ingående avskrivningar	-6 904 972	-6 474 340
Årets avskrivningar	-430 632	-430 632
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 335 604</b>	<b>-6 904 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 551 010</b>	<b>41 981 642</b>

<b>8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	211231	201231
Ingående anskaffningsvärden	200 068	200 068
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>200 068</b>	<b>200 068</b>
Ingående avskrivningar	-109 741	-81 361
Årets avskrivningar	-25 397	-28 380
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-135 138</b>	<b>-109 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 930</b>	<b>90 327</b>
<b>9 Skulder till kreditinstitut</b>	211231	201231
Stadshypotek AB (räntesats, 0,660%)	10 000 000	10 000 000
Lånet förfaller 2022-02-28, föreningen planerar att omförhandla lånet vid förfallotidpunkten.		
<b>10 Ställda säkerheter</b>	211231	201231
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 500 000</b>	<b>23 500 000</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**UNDERSKRIFTER**

**Solna 2022-05-**

**Ida Nurhonen**  
ordförande

**Johan Marcopoulos**

**Susanna Ryberg Wedlund**

**Lina Eriksson**

**Sebastian Beverloo**

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-

**Anders Lundgren**  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

BRF Björnen 10\_Årsredovisning\_2021.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Ilir Mile

**ÄRENDEREFERENS**

1349546

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

---

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

BRF Björnen 10\_Årsredovisning\_2021.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Ilir Mile

**ÄRENDEREFERENS**

1349546

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>