

Årsredovisning 2023

Brf Björnidet 1

769605-2799



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björnidet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Lidingö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-25. Stadgar registrerades 2020-10-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östergötland 2	2000	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2001

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 376 kvm. Byggnadernas totalyta är 1376 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Järrud	Ordförande
Henric Arnoldsson	Styrelseledamot
Karl Martin Stampe	Styrelseledamot
Hans Englund	Suppleant

Valberedning

Inger Kronman
Johanna Westling

Firmateckning

Styrelsen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Sten Yngve Linder-Aronsson	Revisor
Stig Kronman	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2021 ● Renovering av hissar

2020 ● Målning av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 har präglats av det osäkra omvärldsläget vilket bidragit till höjda räntor och hög inflation. Styrelsen har meddelat om två avgiftshöjningar på vardera 10% för att säkra den långsiktiga ekonomin i föreningen.

Föreningens ekonomi är i god ordning. Föreningens fyra lån är fortsatt rörliga med en total lånesumma om 12 000 000 kr. Föreningen har inte genomfört någon amortering under verksamhetsåret 2023.

Räntesatserna på föreningens lån var vid årets ingång 2,616%, 3,214%, 3,214%, samt 3,054% och 4,586%, 4,586%, 4,667% samt 4,564% vid årets slut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och 2023-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal med entreprenörer har genomförts sedan föregående stämma.

Föreningen har avtal med följande entreprenörer:

Nabo Group AB - Ekonomisk förvaltning

Eneroths Fastighetsservice AB - Teknisk förvaltning

Lidingö Trädfällning & Trädgårdsservice AB - Trädgårdsskötsel

Allservice Fönsterputs & Städ AB - Städning

Hissgruppen AB - Hissar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 168	983	973	947
Resultat efter fin. poster	-405	-321	-1 622	-205
Taxeringsvärde	46 800	46 800	37 800	37 800
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	782	655	647	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	91,6	91,5	91,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 721	8 721	8 721	8 721
Skuldsättning per kvm	8 721	8 721	8 721	8 721
Sparande per kvm	-94	-34	4	39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	76	56	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	163	162	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	34	35	17
Energikostnad per kvm	262	273	253	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,10	1,43	0,81	0,95
Räntekänslighet	11,16	13,32	13,49	13,85

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för verksamhetsåret 2023 uppgår till -129 690. Det negativa resultatet beror på ökade ränteutgifter kopplade till det osäkra omvärldsläget. Styrelsen har under verksamhetsåret beslutat om två avgiftshöjningar i syfte att förbättra resultatet.

Styrelsen har beredskap att ytterligare justera avgifterna kommande år i syfte att trygga föreningens långsiktiga ekonomi. Det negativa resultatet verksamhetsåret 2023 kan tas inom föreningens samlade ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2023-12-31
	2022-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		
Insatser	25 447	-	-	25 447
Upplåtelseavgifter	17 818	-	-	17 818
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 836	-321	-	-3 158
Årets resultat	-321	321	-405	-405
Eget kapital	40 107	0	-405	39 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 158
Årets resultat	-405
Totalt	-3 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 563
	-3 563

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 168	983
Övriga rörelseintäkter	3	17	0
Summa rörelseintäkter		1 186	983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-714	-751
Övriga externa kostnader	8	-53	-50
Personalkostnader	9	-64	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276	-274
Summa rörelsekostnader		-1 106	-1 134
RÖRELSERESULTAT		79	-150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-492	-172
Summa finansiella poster		-485	-171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-405	-321
ÅRETS RESULTAT		-405	-321

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	51 224	51 488
Markanläggningar	12	64	75
Summa materiella anläggningstillgångar		51 287	51 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 287	51 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	13	48	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51	47
Summa kortfristiga fordringar		100	92
Kassa och bank			
Kassa och bank		599	693
Summa kassa och bank		599	693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699	785
SUMMA TILLGÅNGAR		51 986	52 348

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 265	43 265
Summa bundet eget kapital		43 265	43 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 158	-2 836
Årets resultat		-405	-321
Summa fritt eget kapital		-3 563	-3 158
SUMMA EGET KAPITAL		39 702	40 107
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 000	12 000
Leverantörsskulder		70	40
Skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		15	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	196	186
Summa kortfristiga skulder		12 284	12 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 986	52 348

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	79	-150
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	276	274
	355	124
Erhållen ränta	7	1
Erlagd ränta	-480	-159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-118	-34
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8	13
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94	-55
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	168
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-94	113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693	581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	599	693

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björnidet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,54 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 076	899
Hysesintäkter, p-platser	93	82
El	0	3
Summa	1 168	983

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	17	0
Övriga intäkter	0	0
Summa	17	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	23	59
Städning	25	24
Besiktning och service	16	1
Brandskydd	5	5
Trädgårdsarbete	74	55
Snöskottning	16	13
Summa	159	157

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	43
VA	5	0
Ventilation	0	4
Hissar	3	3
Balkonger	3	0
Summa	11	50

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	67	105
Uppvärmning	256	224
Vatten	38	47
Sophämtning	54	45
Summa	415	421

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27	25
Kabel-TV	75	73
Fastighetsskatt	27	26
Summa	128	124

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4	0
Övriga förvaltningskostnader	14	16
Revisionsarvoden	2	2
Ekonomisk förvaltning	30	29
Bankkostnader	3	3
Summa	53	50

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	53	48
Sociala avgifter	11	10
Summa	64	58

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	492	172
Summa	492	172

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	56 482	56 312
Årets inköp	0	170
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 482	56 482

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-4 994	-4 732
Årets avskrivning	-264	-263
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 258	-4 994

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

51 224

51 488

I utgående restvärde ingår mark med

13 300

13 300

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark	19 800	19 800
Summa	46 800	46 800

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

2023

2022

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	146	146
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146	146

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-71	-59
Årets avskrivning	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-82	-71

Utgående restvärde enligt plan

64

75

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

2023-12-31

2022-12-31

Skattekonto	48	45
Summa	48	45

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6
Försäkringspremier	9	8
Kabel-TV	19	19
Förvaltning	14	13
Summa	51	47

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-09-30	4,59 %	4 900	4 900
Nordea Hypotek	2024-09-30	4,59 %	2 500	2 500
Nordea Hypotek	2024-10-30	4,67 %	2 600	2 600
Nordea Hypotek	2024-12-11	4,56 %	2 000	2 000
Summa			12 000	12 000
Varav kortfristig del			12 000	12 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15
El	7	19
Uppvärmning	38	35
Utgiftsräntor	29	17
Vatten	4	10
Förutbetalda avgifter/hyror	100	90
Summa	196	186

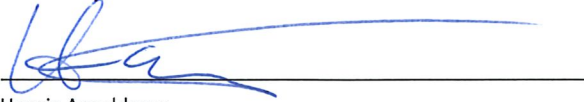
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 900	12 900

Underskrifter

Lidingö, 2024-04-29

Ort och datum



Henric Arnoldsson
Styrelseledamot

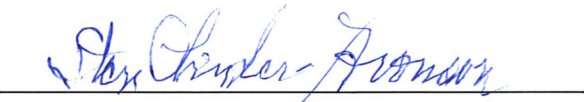


Håkan Järrud
Ordförande



Karl Martin Stampe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____



Sten Yngve Linder-Aronsson
Revisor



Stig Kronman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Björnidet 1 valda revisorer, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande berättelse för verksamhetsåret 2023

Vi har granskat styrelsens förvaltning genom styrelseprotokoll och uh-planer samt räkenskaperna med vederbörliga verifikationer.

Räkenskaperna är förda med noggrannhet och omsorg och årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Då den av oss vidtagna revisionen inte givit anledning till anmärkningar föreslår vi att föreningsstämman beslutar:

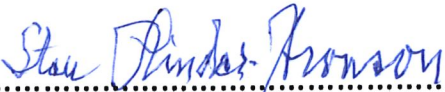
- att resultat-och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Lidingö 2024-04-15


.....

Stig Kronman

Ord.Rev.


.....

Sten Linder-Aronson

Rev.suppleant