



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Björnringen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björningen med säte i Haninge org.nr. 769615-7887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	garageplatser	1 091
114	p-platser	0
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 266
31	lägenheter (hyresrätt)	2 393
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	
Wiltrud Söderholm	Ledamot	2022-06-06	2023-02-21
Zvezdan Vilusic	Suppleant	2021-01-20	
John Eskil Eman Haglund	Ledamot	2022-06-06	
Mikael Eketjäll	Suppleant	2022-06-06	
Niklas Sehlström	Suppleant	2023-09-12	
Jesper Mattsson	Ledamot	2022-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amy Dyer, Joakim Eriksson, Mikael Asp.

Styrelsen har under året hållit 10 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 en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emma Blomqvist (sammankallande) och My Fyrbäck, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 8 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-19.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har sålt tre (3) hyresrätter.

Föreningen har uppdaterat/byggt en ny hemsida

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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	Punktlagning samt renovering av tak + taksäkerhet på Ringvägen + Björnvägen

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Projektering för fasadrenovering med tilläggsisolering
2023-2025	Fasadrenovering av alla föreningens fastigheter på ringvägen
2023-2025	Fönsterbyte på samtliga av föreningens fastigheter på ringvägen
2024	Brandskyddsarbete rör genomföringar i källare på ringvägen
2024-2025	Uppdatera föreningens utemiljö

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på ökade räntekostnader samt de höga avskrivningskostnaderna. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och innehar fortfarande 31 st. hyresrätter som vid behov av kapital kan upplåts. Avgifterna höjs med 15% 2024.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	109	227	245	199	158
Skuldsättning, kr/kvm	5 273	5 616	5 751	5 848	5 883
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 964	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	260	237	210	209	187
Årsavgifter, kr/kvm	795	674	658	636	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	796	765	725	720
Nettoomsättning, tkr	15 227	14 516	14 074	13 375	13 415
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 006	529	1 447	-464	-1 173
Soliditet, %	54	53	51	49	49

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

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 423 806	0	1 185 498	85 609 304
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	43 336 320	0	2 889 502	46 225 822
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 848 729	0	940 900	4 789 629
S:a bundet eget kapital, kr	131 608 855	0	5 015 900	136 624 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 036 760	529 470	-940 900	-16 448 190
Årets resultat, kr	529 470	-529 470	-1 006 485	-1 006 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 507 290	0	-1 947 385	-17 454 675
S:a eget kapital, kr	116 101 565	0	3 068 515	119 170 080

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 520 000 kr samt ianspråktagande skett med 579 100 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	-15 507 290
Årets resultat, kr	-1 006 485
Reservation till underhållsfond, kr	-1 520 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	579 100
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 454 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 454 675

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 226 643	14 299 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	427 557	216 784
Summa Rörelseintäkter		15 654 200	14 516 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 635 636	-10 025 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 208	-451 399
Personalkostnader	Not 6	-355 458	-234 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 676 454	-2 676 455
Summa Rörelsekostnader		-14 039 757	-13 388 475
Rörelseresultat		1 614 443	1 127 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	105 954	35 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 726 882	-633 832
Summa Finansiella poster		-2 620 928	-598 135
Resultat efter finansiella poster		-1 006 485	529 470
Resultat före skatt		-1 006 485	529 470
Årets resultat		-1 006 485	529 470

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	188 314 512	190 984 921
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	26 195	32 240
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	13 982 524	12 375 524
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		202 323 231	203 392 685
Summa Anläggningstillgångar		202 323 231	203 392 685

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		279 749	331 834
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 803 768	10 242 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	249 992	554 632
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		14 333 509	11 129 305

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 700 000	4 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 700 000	4 700 000
Summa Omsättningstillgångar		19 033 509	15 829 305

Summa Tillgångar

221 356 739 219 221 991

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	131 835 126	127 760 126
Fond för yttre underhåll	4 789 629	3 848 729
Summa Bundet eget kapital	136 624 755	131 608 855

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 448 190	-16 036 760
Årets resultat	-1 006 485	529 470
Summa Ansamlad förlust	-17 454 676	-15 507 290

Summa Eget kapital**119 170 079****116 101 565**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	79 183 513	19 669 182
Summa Långfristiga skulder		79 183 513	19 669 182

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 162 813	80 179 928
Leverantörsskulder		482 032	1 045 682
Skatteskulder		59 731	38 122
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 849	-52 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 296 722	2 239 688
Summa Kortfristiga skulder		23 003 147	83 451 244

Summa Skulder**102 186 660****103 120 426****Summa Eget kapital och skulder****221 356 739****219 221 991**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 614 443 1 127 605

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 676 454 2 676 455

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 676 454 2 676 455

Erhållen ränta 78 537 35 697

Erlagd ränta -2 726 882 -633 832

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 642 552 3 205 925

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 384 072 274 096

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -430 982 -1 935 204

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-46 909 -1 661 108

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 595 643 1 544 817

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 607 000 -6 210 637

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 607 000 -6 210 637

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 4 075 000 4 630 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -502 784 -1 819 846

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 572 216 2 810 154

Årets kassaflöde

3 560 859 -1 855 666

Likvida medel vid årets början

14 942 568 16 798 234

Likvida medel vid årets slut

18 503 427 14 942 568

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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 (faktabelopp).

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.

Beskattning

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 180 840	9 497 809
	Hyror bostäder	2 784 497	2 931 428
	Hyror lokaler	2 400	2 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 101 301	1 017 976
	IMD	792 326	406 731
	Bredband	369 374	368 656
	Hyror övrigt	177 454	165 616
	Övriga primära intäkter	74 204	78 040
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 482 396	14 468 656
	Avgiftsbortfall	-176 341	-110 004
	Hysesbortfall	-79 412	-59 356
	<i>Summa</i>	-255 753	-169 360
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 226 643	14 299 296
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	40 755	174 669
	Övriga sekundära intäkter	386 802	42 115
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	427 557	216 784
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 118 746	-1 036 609
	Snö och halk-bekämpning	-422 974	-290 466
	Reparationer	-929 479	-833 582
	Planerat underhåll	-579 100	-834 023
	Försäkringsskador	-58 175	-279 875
	El	-2 117 395	-1 072 638
	Uppvärmning	-2 081 658	-2 214 137
	Vatten	-1 002 847	-1 326 357
	Sophämtning	-383 324	-295 832
	Fastighetsförsäkring	-393 687	-358 784
	Kabel-TV och bredband	-530 266	-531 811
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-400 365	-385 315
	Förvaltningsavtalskostnader	-576 635	-537 430
	Övriga driftkostnader	-40 984	-28 802
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 635 636	-10 025 662

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 656	-19 478
	Administrationskostnader	-79 670	-109 991
	Extern revision	-30 000	-26 250
	Konsultkostnader	-75 000	0
	Föreningsverksamhet	-15 625	-29 924
	Övriga förvaltningskostnader	-154 257	-265 756
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-372 208	-451 399
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	2 000	0
	Övriga arvoden	-272 310	-191 200
	Sociala avgifter	-85 148	-43 452
	Övriga personalkostnader	0	-308
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-355 458	-234 960
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 117	4 604
	Ränteintäkter HSB bunden placering	100 601	30 595
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	236	498
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	105 954	35 697
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 727 325	-632 414
	Övriga räntekostnader	443	-1 418
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 726 882	-633 832

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 608 621	165 608 621
	Ingående anskaffningsvärde mark	49 157 601	49 157 601
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	214 766 222	214 766 222
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 781 301	-21 110 892
	Årets avskrivningar	-2 670 409	-2 670 409
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-26 451 711	-23 781 301
	Utgående redovisat värde	188 314 512	190 984 921
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	Summa	213 073 000	213 073 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	145 350 000	145 350 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	145 350 000	145 350 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	165 361	165 361
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	165 361	165 361
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-133 121	-127 076
	Årets avskrivningar	-6 045	-6 045
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-139 166	-133 121
	Utgående redovisat värde	26 195	32 240
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	12 375 524	6 164 887
	Årets investeringar	1 607 000	6 210 637
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	13 982 524	12 375 524

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	13 803 427	10 242 568
---------------------	------------	------------

Övriga fordringar	341	271
-------------------	-----	-----

<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 803 768	10 242 839
--------------------------------	-------------------	-------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	27 417	0
------------------------	--------	---

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 575	554 632
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	249 992	554 632
---	----------------	----------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 942 003	228 820
SBAB	4,25%	2025-11-17	990 288	56 041
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 724 124	76 973
SBAB	0,48%	2024-12-11	19 669 177	37 681
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 545 147	60 668
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 475 587	71 134
			99 346 326	531 317

Långfristig del	79 183 513
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	493 636
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	19 669 177
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	20 162 813
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	531 317
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 125 268
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,50%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 942 003	228 820
SBAB	4,25%	2025-11-17	990 288	56 041
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 724 124	76 973
SBAB	0,48%	2024-12-11	19 669 177	37 681
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 545 147	60 668
SBAB	4,25%	2025-11-17	19 475 587	71 134
			99 346 326	531 317

Nästa års amortering av långfristig skuld

493 636

Lån som ska konverteras inom ett år

19 669 177

Kortfristig del

20 162 813

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld

-95 434

-83 805

Källskatt

78 993

0

Inre fond

15 000

30 000

Övriga kortfristiga skulder

3 290

1 629

*Summa Övriga skulder***1 849****-52 176****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 417 323

1 126 560

Övriga upplupna kostnader

879 399

1 113 128

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 296 722****2 239 688****Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Hyreshöjning med 15% 2024

samt renovering av fasad skall påbörjas.

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.

Stockholm den _____

Joakim Eriksson
Ordförande/Ledamot

Amy Dyer
Ledamot

Jesper Mattson
Ledamot

Mikael Asp
Ledamot

John Eskil Emanuel Haglund
Ledmot

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll
Borevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Christian Folkebo
Av föreningen vald revisor

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christian Alexander Folkebo
Av föreningen vald revisor