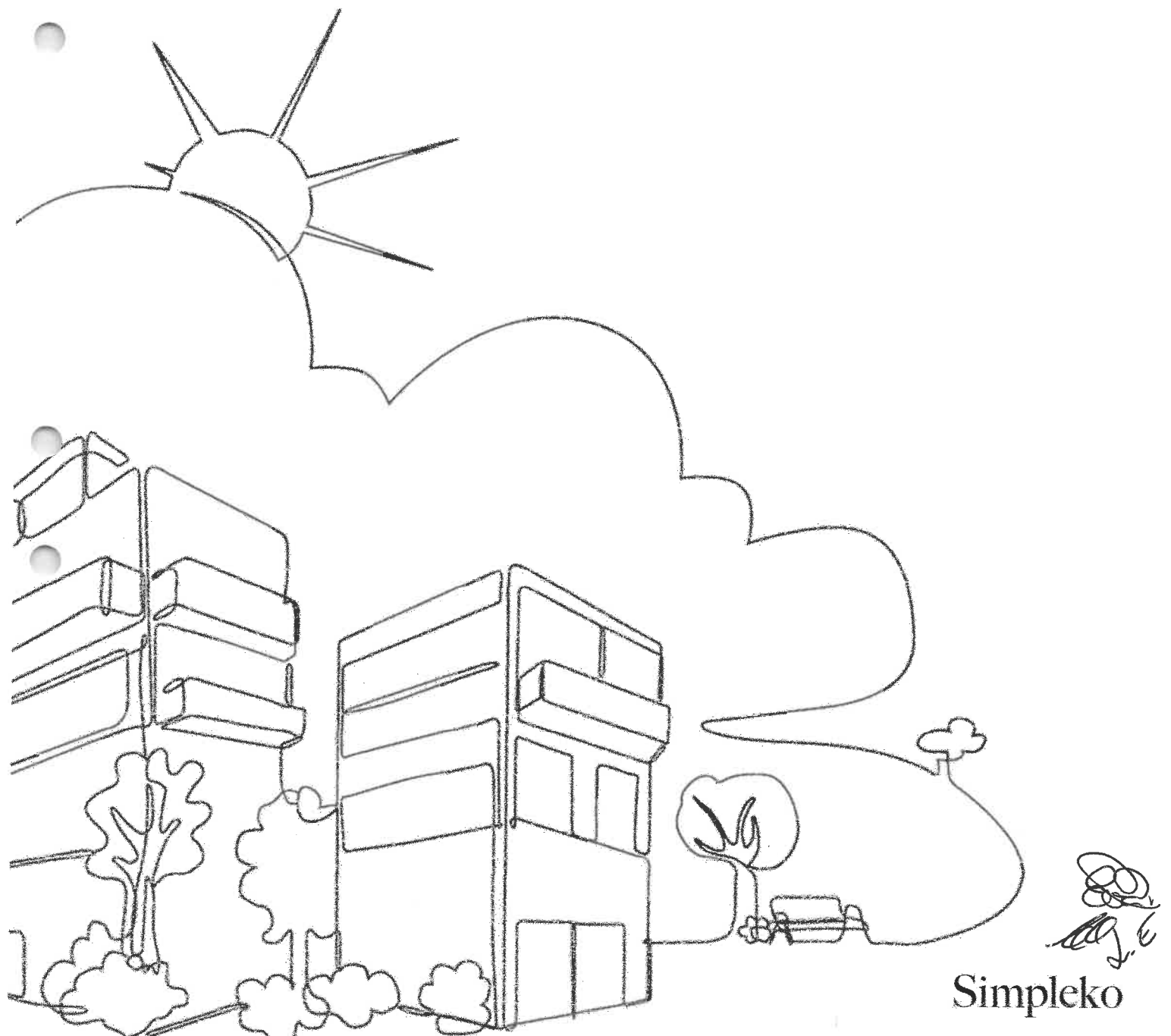


Årsredovisning 2023

Brf Isbjörnen 39

769603-4722




Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbjörnen 39

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

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18



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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbjörnen 39	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB - Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Fastigheten bebyggdes 1992 och har värdeår år 1992.

Byggnaden är uppdelad på två bostadshus med adresserna Grönviksvägen 181 och 183 i Bromma. Det finns totalt 16 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt, om tillsammans 1 352 kvm bostadsyta. Dessutom finns i byggnaden 9 garage och på gårdsplanen 3 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
4 st 3,5 rum och kök



Tomträtt

Tomträttsavtal finns tecknat till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden löper i 10-årsperioder och är fr.o.m. 2021-10-01 bestämd till 303 700 kr. Nuvarande tomträttsavtal löper t.o.m. 2051-10-01. Enligt kommunfullmäktiges beslut ska en särskild nedsättning gälla de fyra första åren enligt nedan:

Avgäldsperiod Avgäld

År 1 2021-10-01 - 2022-09-30 185 600 kr
År 2 2022-10-01 - 2023-09-30 215 100 kr
År 3 2023-10-01 - 2024-09-30 244 700 kr
År 4 2024-10-01 - 2025-09-30 274 200 kr

Stockholms Stad erbjöd Brf Isbjörnen 39 att friköpa tomträtten till fastigheten till 19,67 mkr, vilket föreningen bedömde alldeles för högt och inte medger att föreningen kan teckna avtal om friköp. Föreningen är liten och lågt belånad. Flertalet banker kontaktades för att höra deras intresse att finansiera ett köp till den föreslagna köpeskillingen. De förklarade detta inte möjligt trots föreningens goda grundekonomi. Även möjligheterna till kapitaltillskott och/eller personliga lån analyserades men också detta visade sig svårt på dessa prisnivåer. Medlemmarnas intresse visade sig för lågt för att ett friköp skulle kunna genomföras.

Styrelsens sammansättning

Eva Birgitta Meyer-Orsén	Ordförande
Lena Rosén	Styrelsesuppleant
Gunilla Ahnegård Berg	Styrelsesuppleant
Lena Eriksson	Styrelsesuppleant
Göran Karlström	Styrelseledamot
Eva Ouchterlony	Styrelseledamot

Valberedning

Gunnar Berg
Mats Rose'n

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Peter Lindqvist	Revisorssuppleant	Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.



Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av alla tre värmepatroner i tanken för varmvattnet
Byte av takfläkt i 183:an
Byte av värmepump i fastigheten (Mekab)
Installation av sensor i soprummet för tänd/släck funktion
Fällning av träridå mot grannen i 179:an
Byte av cirkulationspump och reglerventil för VVC
Underhåll av låssystemet
Kittning och målning av fönster i lusthuset
Besiktning av brandvarnare och hiss
Riktning/målning av metallstaket mot 179:an
Spolning av samtliga avloppsstammar i 181:an och 183:an
Byte av cirkulationspump för tappvarmvattnet och ny styrventil
- 2022** ● Kretsloppsrum för full sopsortering färdigställdes
Byte av frånluftsfläkt i 181:an
Reparation av lås och dörrar mot sjösidan
Inspektion hiss
Brandskyddskontroll
Inspektion skyddsrummet
Renovering 15 terrasser
Tvätt av betongelement och fasader
Rötskadat virke i fasader, mellanväggar och sarger byttes
Plåtar runt terrassdörrar och fönster byttes
Byte dåligt trävirke bryggan
Framtagande av välkomstmapp nya medlemmar
- 2021** ● Uppdaterat tomten mot sjösidan inklusive omfattande förbättring gräsytor
- 2019** ● OVK-besiktning
- 2018** ● Energideklaration
- 2006** ● Radonmätning (samtliga lägenheter låg långt under gränsvärde för god hälsa)

Planerade underhåll

- 2024** ● Dammsugning av fläktsystemet
OVK besiktning
Installation av termostater i de badrumsgolv som fortfarande värms med tappvarmvatten
Beställning av ladd stolpar till samtliga garage och parkeringsplatser
Byte av en del plank i bryggan/kajen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning inklusive lägenhetsregister	Simpleko AB
Inreglering/service av värmeanläggningen	Mekab
Serviceavtal hissen	Otis AB



Service, underhåll brandredskap	Ipprevent AB
Hysesavtal hjärtstartaren	HLR Konsulten AB
Städning vestibul, trappor, förråd, årlig storstädning hiss	Smart Trappstädning
Underhåll porttelefonen	LH Electronic Alarm AB
Tömning hushållssopor och matavfall	Stockholm vatten och avfall
Avtal schemalagd tömning/återvinning källsorterat avfall	Office Recycling
Underhåll föreningens trädgård	Vassa Blad
Överenskommelse snöskottning enligt avrop	Mälärö Städservice

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens tekniska status:

Föreningen har en aktiv underhållsplan som uppdateras av styrelsen. Hösten 2021 utfördes en yttre besiktning av fastigheten för att inför vintern fastställa dess utvändiga status. Terrassernas konstruktionen i fastigheten medför många böjar på avloppsrören som gör avloppen känsliga för främmande föremål. 9 av 16 badrumsgolv värms av VVC. Värmepump och VVC cirkulations pump/ventil byttes 2023.

Fastigheten bedöms vara i god teknisk status.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 blev ännu ett "frostigt" år som präglades av både stigande inflation och flera räntehöjningar. Hushållen har haft det tufft ekonomiskt och styrelsen har återigen haft ett år med fullt fokus på att jaga balansen mellan intäkter och kostnader. Gällande leveransavtal synades och vissa kostnader kunde sänkas genom omförhandlingar med mycket goda resultat alternativt genom byte av leverantör.

Budgeten hölls i stort, men under rådande omständigheter i Sverige och världen är det dock svårare än tidigare att hitta balansen mellan intäkter och kostnader varför styrelsen beslutade att justera årsavgifterna 2023-01-01 med 11 %.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag, från If till Folksam

Byte av leverantör i miljövårdsrummet, från Liselotte Löof till Office Recycling

Byte från Coromatic AB till Mekab för inreglering och service av nya värmepannan

Byte från Svea Park till Mälärö Städ avseende snöskottning

Övriga uppgifter

Sammankomster m m:

Traditionsenligt sammankallades medlemmarna till höst- och vårfixardagarna med tillhörande, uppskattad grillning invid strandkanten.

I december sammankallades medlemmarna igen. Den här gången till det efterlängtade julminglet med vin och tilltugg. Styrelsen redogjorde då för höstens händelser och ekonomin samtidigt som medlemmarna hade möjlighet att ställa frågor.

Styrelsen har tagit beslut att fortsätta arbeta med Boappa, en intressant digital lösning för föreningen.

Isbjörnsbladet distribuerades till medlemmarna 3 gånger



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st. Under 2023 har det skett en överlåtelse med tillträde under 2024.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under räkenskapsåret. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'J.E.' followed by a stylized signature.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 260 773	1 140 995	1 021 017	888 915
Resultat efter fin. poster	-176 384	-542 736	-268 773	-425 703
Soliditet (%)	95	95	95	95
Yttre fond	350 943	474 311	393 974	292 694
Taxeringsvärde	46 529 000	46 529 000	33 760 000	33 760 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	833	750	666	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	88,9	88,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	740	740	740	740
Skuldsättning per kvm totalyta	672	672	672	672
Sparande per kvm totalyta	185	-10	12	-92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	192	256	211	110
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	*	*	*	*
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	23	21
Energikostnad per kvm totalyta	222	281	233	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,86	0,86	0,86	0,49
Räntekänslighet (%)	0,89	0,99	1,11	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

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

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Uppllysning om negativt resultat

Föreningen har en aktiv underhållsplan som uppdateras av styrelsen. Fastigheten bedöms vara i god teknisk status. Det negativa resultatet beror främst på avskrivningar och genomförda underhållsåtgärder. Föreningen har ett negativt kassaflöde 2023 p g a investering av ny bergvärmepump (engångskostnad). Räknar man bort denna investering har föreningen ett positivt kassaflöde.

Om kommande underhåll behöver finansieras med upptagande av nya lån, kan årsavgiften komma att höjas för att täcka räntor och amorteringar. Föreningen är lågt belånad med lån hos SEB å 1 000 000 kr, rta 0,85 % och ffd 2025-09-28 .

För att långsiktigt driva föreningen framåt arbetar styrelsen aktivt med ekonomi- och underhållsfrågor samt ett långsiktigt budgetarbete. Fokus ligger på att fortsätta arbetet med att balansera ekonomin över tid.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	22 325 308	-	-	22 325 308
Upplåtelseavgifter	3 910 617	-	-	3 910 617
Fond, yttre underhåll	474 311	-	-123 368	350 943
Balanserat resultat	-4 072 792	-542 736	123 368	-4 492 160
Årets resultat	-542 736	542 736	-176 384	-176 384
Eget kapital	22 094 708	0	-176 384	21 918 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 492 160
Årets resultat	-176 384
Totalt	-4 668 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 587
Att från yttre fond i anspråk ta	-157 626
Balanseras i ny räkning	-4 650 505
	-4 668 544

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

L. E. [Signature]
[Signature]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 260 773	1 140 995
Övriga rörelseintäkter	3	63 441	0
Summa rörelseintäkter		1 324 214	1 140 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 110 333	-1 324 987
Övriga externa kostnader	8	-90 997	-85 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 545	-265 608
Övriga rörelsekostnader		-28 713	0
Summa rörelsekostnader		-1 494 587	-1 675 725
RÖRELSERESULTAT		-170 373	-534 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 588	640
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 599	-8 646
Summa finansiella poster		-6 011	-8 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-176 384	-542 736
ÅRETS RESULTAT		-176 384	-542 736

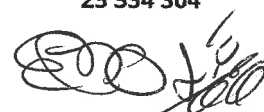
Handwritten signature and initials, possibly 'JSE' and 'll', located at the bottom right of the page.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	21 880 731	22 108 743
Markanläggningar	11	121 925	133 013
Maskiner och inventarier	12	273 854	53 012
Summa materiella anläggningstillgångar		22 276 510	22 294 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 276 510	22 294 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 259	8 117
Övriga fordringar	13	8 495	7 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 183	118 379
Summa kortfristiga fordringar		134 937	133 546
Kassa och bank			
Kassa och bank		760 774	905 990
Summa kassa och bank		760 774	905 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		895 711	1 039 536
SUMMA TILLGÅNGAR		23 172 221	23 334 304

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 235 925	26 235 925
Fond för yttre underhåll		350 943	474 311
Summa bundet eget kapital		26 586 868	26 710 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 492 160	-4 072 792
Årets resultat		-176 384	-542 736
Summa fritt eget kapital		-4 668 544	-4 615 528
SUMMA EGET KAPITAL		21 918 324	22 094 708
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 478	45 911
Skatteskulder		3 989	2 869
Övriga kortfristiga skulder		40	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	158 391	190 816
Summa kortfristiga skulder		253 898	239 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 172 221	23 334 304



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	905 990	1 212 140
Resultat efter finansiella poster	-176 384	-542 736
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	530 124	0
Årets avskrivningar	-236 866	265 608
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	116 874	-277 128
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 391	-17 986
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 302	-11 037
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	129 784	-306 150
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-275 000	0
Kassaflöde från investeringar	-275 000	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-145 216	-306 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	760 774	905 990

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Isbjörnen 39 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.

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	120 år
Markanläggningar	15-30 år
Installationer	20 år

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 125 733	1 014 156
Hysesintäkter, p-platser	135 040	124 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	2 639
Summa	1 260 773	1 140 995

I årsavgiften ingår värme, vatten, el (ej hushållsel), bredband och bostadsrättstillägg.



NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	63 441	0
Summa	63 441	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	37 551	59 940
Besiktning och service	26 141	34 480
Yttre skötsel / snöröjning	79 890	42 144
Övrigt	3 690	0
Summa	147 272	136 564

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer	63 469	100 610
Planerat underhåll	157 626	262 955
Summa	221 095	363 565

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	285 133	380 503
Vatten	45 432	36 923
Sophämtning	43 925	51 668
Summa	374 490	469 094

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 832	88 041
Tomträttsavgälder	222 500	192 975
Kabel-TV / Internet	42 430	39 154
Fastighetsskatt	36 714	35 594
Summa	367 476	355 764



NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Administration, kontor och övrigt	2 279	4 696
Revisionsarvoden	13 500	12 250
Övriga förvaltningskostnader	19 745	14 400
Ekonomisk förvaltning	55 473	53 785
Summa	90 997	85 130

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8 599	8 601
Övriga räntekostnader	0	45
Summa	8 599	8 646

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 543 500	24 543 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 543 500	24 543 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 434 757	-2 206 745
Årets avskrivning	-228 012	-228 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 662 769	-2 434 757
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 880 731	22 108 743
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 754 000	22 754 000
Taxeringsvärde mark	23 775 000	23 775 000
Summa	46 529 000	46 529 000

(Handwritten signature)

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 533	407 533
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	407 533	407 533
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-274 520	-263 432
Årets avskrivning	-11 088	-11 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-285 608	-274 520
Utgående restvärde enligt plan	121 925	133 013

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	530 124	530 124
Inköp	275 000	0
Utrangering	-530 124	0
Utgående anskaffningsvärde	275 000	530 124
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-477 112	-450 604
Avskrivningar	-1 146	-26 508
Utrangering	477 112	0
Utgående avskrivning	-1 146	-477 112
Utgående restvärde enligt plan	273 854	53 012

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 182	7 050
Avräkningskonto Simpleko AB	1 313	0
Summa	8 495	7 050

[Handwritten signature]

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 248	3 542
Städning	5 297	0
Försäkringspremier	20 605	37 012
Kabel-TV	10 990	10 604
Tomträtt	61 175	53 775
Förvaltning	13 868	13 446
Summa	119 183	118 379

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-09-28	0,86 %	1 000 000	1 000 000
Summa			1 000 000	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 kr.

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
El	40 362	77 078
Vatten	7 588	6 848
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 022	2 681
Utgiftsräntor	47	48
Förutbetalda avgifter/hyror	107 372	104 161
Summa	158 391	190 816

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 000 000	1 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut ska avgifterna för lägenheterna höjas per 2024-01-01 med 2 %. Hyrorna för garage- och p-platser behålls oförändrade.

J.S. 2000
lll

Underskrifter

Freema 2024-03-11

Ort och datum



Eva Birgitta Meyer-Orsén
Ordförande

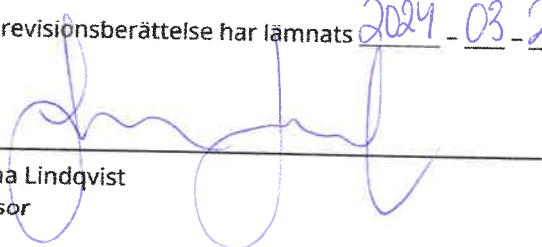


Lena Eriksson
Suppleant för Ledamot Göran Karlström



Eva Ouchterlony
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-21



Sanna Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isbjörnen 39, org.nr 769603-4722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isbjörnen 39 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isbjörnen 39 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

2024-03-21

Sanna Lindqvist
Revisor