

Årsredovisning 2024

Brf Isbjörnen 39

769603-4722



 BklGdPdEs1e-SJbQdvdViJg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Isbjörnen 39

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 vid förlust	s. 7
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

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbjörnen 39	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Bolander & Co.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 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. Byggnadernas totalyta är 1487 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

8 st 3 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 erbjuder 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

Lena Gunilla Eriksson	Ordförande	
Lena Rosén	Styrelseledamot, ekonomi	
Göran Magnus Karlström	Styrelseledamot	t.o.m. feb 2025
Eva Birgitta Meyer-Orsén	Suppleant	
Eva Ouchterlony	Suppleant	
Gunilla Ahnegård Berg	Suppleant	

Valberedning

Mats Rosén
Gunnar Berg
Stefan Sauk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av termostater i de badrumsgolv som fortfarande värms med tappvarmvatten
Ny frånluftsfläkt (Fläkttjänst)
Reparation brygga (Mk2 Byggtjänst)
Sensorstyrd lysarmatur i trapphus samt belysning vid garagen (Tranebergs El)
Intrimning värmesystem (Mekab)
Underhåll Trädgård (Vassa Blad)
Brandsäkerhetskontroll (Brandsäkra Norden AB)
Besiktning av hiss
Reparation av garagegolv i 183:an
- 2023** ● Byte av takfläkt i 183:an
Byte av cirkulationspump för tappvarmvattnet och ny styrventil
Spolning av samtliga avloppsstammar i 181:an och 183:an
Riktning/målning av metallstaket mot 179:an
Besiktning av brandvarnare och hiss
Kittning och målning av fönster i lusthuset
Underhåll av låssystemet
Byte av cirkulationspump och reglerventil för VVC
Fällning av trädridå mot grannen i 179:an
Installation av sensor i soprummet för tänd/släck funktion
Byte av värmepump i fastigheten (Mekab)
Byte av alla tre värmepatroner i tanken för varmvattnet
- 2022** ● Brandskyddskontroll
Inspektion hiss
Reparation av lås och dörrar mot sjösidan
Byte av frånluftsfläkt i 181:an
Kretsloppsrum för full sopsortering färdigställdes
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

- 2025** ● Gemensam laddstolpe
Låsbara eluttag för parkeringsplatser utomhus
OVK besiktning
Dammsugning av fläktsystemet
Belysning vid vattnet
Förvaring för respektive lägenhet i källarplan

Avtal med leverantörer

Avtal schemalagd tömning/återvinning källsorterat avfall	Wayoo (fd Office Recycling)
Ekonomisk förvaltning inklusive lägenhetsregister	Simpleko AB
Hyresavtal hjärtstartaren	HLR Konsulten AB
Inreglering/service av värmeanläggningen	Mekab
Service, underhåll brandredskap	Iprevent AB
Serviceavtal hissen	Otis AB
Städning vestibul, trappor, förråd, årlig storstädning hiss	Smart Trappstädning
Tömning hushållssopor och matavfall	Stockholm vatten och avfall
Underhåll föreningens trädgård	Vassa Blad
Underhåll porttelefonen	LH Electronic Alarm AB
Överenskommelse snöskottning enligt avrop	Mälarö Städservice

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten bedöms vara i god teknisk status.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 års utfall är väl i linje med budget och kassaflödet är positivt.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året sett över avtal och omförhandlat avtalet med Simpleko.

Övriga uppgifter

Under 2024 har medlemmarna bjudits in till vår- och höstfixardag där vi med gemensamma krafter gör fint på tomten och sedan grillar korv och umgås. Vi har också haft traditionsenligt julmingel med glögg, vin och tilltugg där styrelsen informerade om händelser under hösten samt gick igenom det ekonomiska läget inklusive genomgång av nästa års budget.

Isbjörnsbladet har skickats ut 3 gånger under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

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 expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 289 389	1 260 773	1 140 995	1 021 017
Resultat efter fin. poster	-22 060	-176 384	-542 736	-268 773
Soliditet (%)	95	95	95	95
Yttre fond	332 904	350 943	474 311	393 974
Taxeringsvärde	46 529 000	46 529 000	46 529 000	33 760 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	849	833	750	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	85,0	88,9	88,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	740	740	740
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	672	672	672	672
Sparande per kvm totalyta, kr	155	185	-10	12
Elkostnad per kvm totalyta, kr	166	192	256	211
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	222	281	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,86	0,86	0,86	0,86
Räntekänslighet (%)	0,87	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 231 tkr. Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde under året. Som en åtgärd att stärka föreningens resultat och kassaflöde har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2% from 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	22 325 308	-	-	22 325 308
Upplåtelseavgifter	3 910 617	-	-	3 910 617
Fond, yttre underhåll	350 943	-	-18 039	332 904
Balanserat resultat	-4 492 160	-176 384	18 039	-4 650 505
Årets resultat	-176 384	176 384	-22 060	-22 060
Eget kapital	21 918 324	0	-22 060	21 896 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 650 505
Årets resultat	-22 060
Totalt	-4 672 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 587
Balanseras i ny räkning	-4 812 152
	-4 672 565

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 289 389	1 260 773
Övriga rörelseintäkter	3	1 440	63 441
Summa rörelseintäkter		1 290 829	1 324 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-955 864	-1 110 333
Övriga externa kostnader	8	-113 347	-90 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 852	-264 545
Övriga rörelsekostnader		0	-28 713
Summa rörelsekostnader		-1 322 063	-1 494 587
RÖRELSERESULTAT		-31 233	-170 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 773	2 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 600	-8 599
Summa finansiella poster		9 173	-6 011
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 060	-176 384
ÅRETS RESULTAT		-22 060	-176 384

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	21 652 719	21 880 731
Markanläggningar	11	110 837	121 925
Maskiner och inventarier	12	260 102	273 854
Summa materiella anläggningstillgångar		22 023 658	22 276 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 023 658	22 276 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 259
Övriga fordringar	13	8 760	8 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128 131	119 183
Summa kortfristiga fordringar		136 891	134 937
Kassa och bank			
Kassa och bank		912 842	760 774
Summa kassa och bank		912 842	760 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 049 733	895 711
SUMMA TILLGÅNGAR		23 073 391	23 172 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 235 925	26 235 925
Fond för yttre underhåll		332 904	350 943
Summa bundet eget kapital		26 568 829	26 586 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 650 505	-4 492 160
Årets resultat		-22 060	-176 384
Summa fritt eget kapital		-4 672 565	-4 668 544
SUMMA EGET KAPITAL		21 896 264	21 918 324
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 000 000	0
Leverantörsskulder		23 620	91 478
Skatteskulder		4 130	3 989
Övriga kortfristiga skulder		0	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	149 377	158 391
Summa kortfristiga skulder		1 177 127	253 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 073 391	23 172 221

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-31 233	-170 373
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	252 852	-236 866
	221 619	-407 239
Erhållen ränta	17 773	2 588
Erlagd ränta	-8 600	-8 600
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 792	-413 251
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 954	-1 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 770	14 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 068	-400 340
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-275 000
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	0	530 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	255 124
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	152 068	-145 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	760 774	905 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	912 842	760 774

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.

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

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	0,93 %
Markanläggningar	3,33 %
Installationer	5 %

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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 148 186	1 125 733
Hysesintäkter, p-platser	139 890	135 040
Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift	1 313	0
Summa	1 289 389	1 260 773

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga bidrag och ersättningar	1 440	0
Elstöd	0	63 441
Summa	1 440	63 441

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	33 910	37 551
Besiktning och service	31 035	26 141
Yttre skötsel / snöröjning	90 561	79 890
Övrigt	5 536	3 690
Summa	161 042	147 272

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer	54 228	63 469
Planerat underhåll	0	157 626
Summa	54 228	221 095

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	247 121	285 133
Vatten	56 780	45 432
Sophämtning	51 183	43 925
Summa	355 084	374 490

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 105	65 832
Tomträttsavgälder	252 075	222 500
TV / Bredband	43 960	42 430
Fastighetsskatt	37 370	36 714
Summa	385 510	367 476

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 732	0
Administration, kontor och övrigt	8 463	2 279
Revisionsarvoden	16 325	13 500
Övriga förvaltningskostnader	27 403	19 745
Ekonomisk förvaltning	58 424	55 473
Summa	113 347	90 997

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8 600	8 599
Summa	8 600	8 599

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 543 500	24 543 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 543 500	24 543 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 662 769	-2 434 757
Årets avskrivning	-228 012	-228 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 890 781	-2 662 769
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 652 719	21 880 731
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 754 000	22 754 000
Taxeringsvärde mark	23 775 000	23 775 000
Summa	46 529 000	46 529 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 533	407 533
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	407 533	407 533
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-285 608	-274 520
Årets avskrivning	-11 088	-11 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-296 696	-285 608
Utgående restvärde enligt plan	110 837	121 925

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	275 000	530 124
Inköp	0	275 000
Utrangering	0	- 530 124
Utgående anskaffningsvärde	275 000	275 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 146	-477 112
Avskrivningar	-13 752	-1 146
Utrangering	0	477 112
Utgående avskrivning	-14 898	-1 146
Utgående restvärde enligt plan	260 102	273 854

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 327	7 182
Avräkningskonto Simpleko AB	1 433	1 313
Summa	8 760	8 495

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 953	7 248
Städning	5 723	5 297
Försäkringspremier	22 373	20 605
Kabel-TV	11 157	10 990
Tomträtt	68 550	61 175
Förvaltning	9 375	13 868
Summa	128 131	119 183

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-09-28	0,86 %	1 000 000	1 000 000
Summa			1 000 000	1 000 000
Varav kortfristig del			1 000 000	0

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

	2024-12-31	2023-12-31
El	26 187	40 362
Vatten	9 468	7 588
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 910	3 022
Utgiftsräntor	47	47
Förutbetalda avgifter/hyror	109 765	107 372
Summa	149 377	158 391

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 740 000	4 740 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är i balans, så beslutade styrelsen om en mindre avgiftshöjning på 2% från 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Lena Gunilla Eriksson
Ordförande

Lena Rosén
Styrelseledamot, ekonomi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 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 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor