



Brf Björnen 10
Org nr 769606-0016

Årsredovisning för räkenskapsåret 250101 - 251231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björnen 10, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 250101 – 251231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

- Föreningen registrerades 2000-08-08.
- Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 10, Lundagatan 9-11 i Solna.
- Fastigheten förvärvades juni 2001 och föreningen tog över driften 2001-06-20.
- Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>position</i>	<i>övrigt</i>
Lina Eriksson	ordförande, ledamot	
Elias Tasel	ledamot	
Anette Blomberg	ledamot	
Antoinette Törlind	ledamot	
Haseeb Asif	ledamot	
Johan Cedberger	suppleant	
Annica Ahron	suppleant	
Frans Sorsh	suppleant	

Revisor:

Anders Lundgren, auktoriserad revisor.

Firmatecknare:

Föreningens firma har under året tecknats av Lina Eriksson, Elias Tasel, Anette Blomberg, Antoinette Törlind och Haseeb Asif.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 27/5 2025. Under året 2025 har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Fastigheten:

Fastigheten är taxerad till 81 383 000 kr, varav markvärde 35 000 000 kr. Bostadsarean är 3836 m² och lokalarean är 232 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring ASA.

Lokalerna:

Lokalen i hus 9 hyrs av företaget Allomsorg S&R AB/Stöd & Resurs Familjehem och har kontrakt 2015-12-01 – 2018-12-01 som är förlängt till 2027-12-01.

Lokalen i hus 11 hyrs av företaget Stiftelsen Kultur och Integration och har kontrakt 2020-03-23 – 2023-03-31 som är förlängt till 2029-03-31.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen bestod 2025 av 49 bostadsrätter samt 5 lägenheter upplåtna som hyresrätter (4st i hus 11 och 1st i hus 9). Under 2025 har ingen hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Under 2025 har 5st överlåtelser skett i föreningen.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningen har ingen egen personal anställd utan anlitar extern fastighetsförvaltare och olika företag för enskilda tjänster. För fjärrvärme, vatten/avlopp samt sophämtning har det inte varit möjligt att välja en leverantör.

- Fastighetsförvaltare är Ingdahls städ och fastighetsservice AB.
- För snöröjning anlätades som tidigare år Hagsläatts markservice.
- Städning av gemensamma utrymmen utförs sedan 2025-07-01 av Keab Gruppen AB
- Trädgården sköts av Blue Harvest AB
- Hissar har skötts av Hissen AB.
- Ekonomisk förvaltning har skötts av STOR Redovisning Stockholm AB, liksom tidigare år.

Tömning av hushållssopor görs två gånger per vecka. I övrigt gäller att var och en sköter bortforsling av sina grovsopor enligt ordningsregler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En hyresrätt har tagits över av föreningen, ombildades och har sålts som bostadsrätt under 2026.
- Balkongrenovering genomförd och avslutad
- Renovering av hissar
- OVK genomförd
- Uppdatering av hemsidan inklusive mäklarinformation och information till medlemmar
- Avgiftshöjning med 10% från 2025-01-01
- Övergång till elektronisk attestering av leverantörsfakturor

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	219	106	-152	154	121
Skuldsättning, kr/kvm	4 425	2 458	2 458	2 458	2 458
Skuld, kr/kvm uppl m bostadsrätt	5 178	2 877	2 877	2 877	2 877
Räntekänslighet, %	6,9	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	240	224	201	188	187
Årsavgifter, kr/kvm uppl m bostadsrätt	752	647	682	623	623
Årsavgifter av tot intäkter, %	73	68	72	72	72
Nettoomsättning, tkr	3 583	3 322	3 282	3 021	3 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	484	3	-1 074	170	35
Soliditet, %	64	75	74	75	75

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Skuldsättning

Räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta

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

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.

Energikostnad

Kostnad för el + värme+ vatten / totalyta.

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Totalyta

Bostadsyta och lokalyta.

Årsavgifter

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 428 502	10 889 009	3 895 238	-7 712 697	3 108
Disposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			264 756	-264 756	
Balanseras i ny räkning				3 108	-3 108
Årets resultat					483 953
Belopp vid årets utgång	26 428 502	10 889 009	4 159 994	-7 974 345	483 953

Förslag till resultatdisposition

250101
- 251231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-7 974 345
Årets resultat	483 953
Totalt	-7 490 392

Disponeras för:

Reservering fond för yttre underhåll	264 756
Överföring till balanserat resultat	-7 755 148
Totalt	-7 490 392

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

RESULTATRÄKNING	Not	250101-251231	240101-241231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 583 182	3 322 013
Övriga rörelseintäkter		109 504	400 112
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2	3 692 686	3 722 125
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	3	-2 026 643	-2 723 204
Övriga externa kostnader	4	-160 874	-137 131
Arvoden	5	-133 359	-100 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-492 579	-428 050
Övriga rörelsekostnader		-60 918	0
Summa rörelsekostnader		-2 874 373	-3 389 057
Rörelseresultat		818 313	333 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 647	99 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 007	-429 562
Summa finansiella poster		-334 360	-329 960
Resultat efter finansiella poster		483 953	3 108
Resultat före skatt		483 953	3 108
Årets resultat		483 953	3 108

BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 051 323	40 280 130
Inventarier, verktyg och installationer	8	38 807	56 579
Summa materiella anläggningstillgångar		49 090 130	40 336 709
Summa anläggningstillgångar		49 090 130	40 336 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		837 370	591 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 642	101 552
Summa kortfristiga fordringar		932 012	692 621
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 208 145	3 783 960
Summa kassa och bank		3 208 145	3 783 960
Summa omsättningstillgångar		4 140 157	4 476 581
SUMMA TILLGÅNGAR		53 230 287	44 813 290

BALANSRÄKNING	Not	251231	241231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		10 889 009	10 889 009
Inbetalda insatser		26 428 502	26 428 502
Yttre reparationsfond		4 159 994	3 895 238
Summa bundet kapital		41 477 505	41 212 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 974 345	-7 712 697
Årets resultat		483 953	3 108
Summa fritt eget kapital		-7 490 392	-7 709 589
Summa eget kapital		33 987 113	33 503 160
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	10 000 000
Förskott avgifts- och hyresfordringar		873 886	890 894
Leverantörsskulder		220 972	309 907
Skatteskulder		15 494	9 779
Övriga skulder		61 500	61 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 322	38 050
Summa kortfristiga skulder		19 243 174	11 310 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 230 287	44 813 290

KASSAFLÖDESANALYS	250101-251231	240101-241231
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	818 313	333 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 579	428 050
Erhållen ränta	61 646	99 602
Erlagd ränta	-396 007	-429 562
Betald skatt	5 715	-101 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	982 247	329 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-239 391	161 085
Förändring av kortfristiga skulder	-72 671	-76 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 185	414 626
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstill	-9 306 918	0
Justering för resultat vid avyttring	60 918	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 246 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	0
Övrig förändring av eget kapital	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 000 000	0
Årets kassaflöde	-575 815	414 626
Likvida medel vid årets början	3 783 960	3 369 334
Likvida medel vid årets slut	3 208 145	3 783 960

NOTER

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Mindre belopp periodiseras inte.

Under 2025 bytte föreningen från K2 regelverket till K3 regelverket när det gäller redovisningsregler i enlighet med "ändrad normgivning från Bokföringsnämnden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att avskrivningarna anpassats till K3 regelverket med komponentavskrivning, äldre jämförelsetal har inte räknats om

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. Komponentavskrivning tillämpas.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas. (Vid K3)

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,8%
Stamledning värme	1,0%
Stamledning VA	2,0%
Fasad	12,4%
Fönster	18,6%
Yttertak	2,3%
Balkonger	2,0%
Hiss	5,0%
Styr & övervakning	3,0%
Mark	0 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

	250101-251231	240101-241231
2 Föreningens intäkter		
Hysesint bostäder	471 716	450 866
Hysesint lokaler ej moms	336 544	331 328
Garage/P-platser ej moms	125 000	133 508
Årsavg bostäder	2 472 636	2 247 720
Kabel-TV	142 340	132 840
Säkerhetsdörrar	1 680	1 680
Pantsättn/överlåtelse	11 436	4 666
Extra husnycklar	0	885
Fastighetsskatt	21 830	18 520
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	3 583 182	3 322 013
Försäkringsersättningar	109 504	400 112
Föreningens intäkter totalt	3 692 686	3 722 125
3 Föreningens kostnader		
Fastighetsskötsel	-72 988	-62 006
Förbrukningsmaterial	0	-1 817
Städning	-55 543	-52 980
Snöröjning	-39 247	-60 177
Städ o köpta tjänster	-167 778	-176 980
Hyseslägenheter r/u	-3 697	-17 007
Bostadsrätter r/u	-4 412	0
Gemensamma utrymmen r/u	-11 862	0
Tvättstugor r/u	0	-1 875
Vattenskada	0	-128 211
Hissar r/u	-71 371	-58 670
VVS r/u	-17 875	-54 273
El r/u	-11 687	-7 872
OVK	-127 093	0
Fönster r/u	0	-275
Portar r/u	-18 824	-10 485
Gård/markanläggning r/u	-113 022	-114 265
Sopkärl, rengöring	-7 169	0
Serviceavtal	-22 550	-10 000
Reparationer/löpande underhåll	-409 562	-402 933
El	-140 258	-108 754
Värme	-658 255	-651 855
Vatten	-179 273	-152 050
Sophämtning	-90 318	-94 201
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-1 068 104	-1 006 860
Fastighetsförsäkring	-109 160	-94 506
Självrisk på försäkring	0	-52 500
Kabel-TV & Bredband	-147 112	-142 989
Konsultarvoden	-9 281	-739 201
Konsultarvoden ekonomiska	-720	-695
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-266 273	-1 029 891
Fastighetsskatt	-114 926	-106 540
Fastighetsskatt	-114 926	-106 540
Fastighetsförvaltningen	-2 026 643	-2 723 204

	250101-251231	240101-241231
4 Övriga externa kostnader		
Dataprogram	-7 990	-1 121
Frakter/transporter	-389	-74
Mötes/trivselkostnader	-1 834	-2 260
Kontorsmtrl/trycksaker	-495	-729
Datatillbehör	-2 313	-2 512
Porto	-3 137	-3 197
Revisionsarvoden	-41 462	-36 276
Redovisningstjänster	-90 755	-81 252
Bankkostnader	-3 766	-2 898
Föreningsavg Fastighetsäg	-5 773	-5 681
Övriga kostn avdragsgilla	-2 960	-1 131
Övriga externa kostnader	-160 874	-137 131
5 Arvoden		
Arvoden	-101 775	-76 604
Lagstadgade arb giv avg	-31 584	-24 068
Personalkostnader	-133 359	-100 672
6 Avskrivningar		
Avskrivning byggnader	-474 807	-283 668
Avskrivn fastighetsinv	0	-125 948
Avskr inventarier/maskin	-17 772	-18 434
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-492 579	-428 050
Förlust avyttr inventarie	-60 917	0
Övriga kostnader föreningen	-60 917	0
Föreningens kostnader totalt	-2 874 372	-3 389 057
7 Byggnader och mark	251231	241231
Ingående anskaffningsvärden	48 886 614	48 886 614
Årets förändring	9 246 000	0
Utgående anskaffningsvärden	58 132 614	48 886 614
Ingående avskrivningar	-8 606 484	-8 196 868
Årets avskrivningar	-474 807	-409 616
Utgående avskrivningar	-9 081 291	-8 606 484
Utgående redovisat värde	49 051 323	40 280 130
Taxeringsvärde		
Byggnader	46 383 000	45 627 000
Mark	35 000 000	42 625 000

8 Inventarier, verktyg och installationer	251231	241231
Ingående anskaffningsvärden	261 463	261 463
Utgående anskaffningsvärden	261 463	261 463
Ingående avskrivningar	-204 884	-186 450
Årets avskrivningar	-17 772	-18 434
Utgående avskrivningar	-222 656	-204 884
Utgående redovisat värde	38 807	56 579
9 Skulder till kreditinstitut	251231	241231
Stadshypotek AB (räntesats, 2,570%)	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB (räntesats, 2,570%)	5 000 000	0
Stadshypotek AB (räntesats, 2,570%)	3 000 000	0
Lånen förfaller under 2026, föreningen planerar att omförhandla lånen vid respektive låns förfallotidpunkt.		
10 Ställda säkerheter	251231	241231
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
Summa ställda säkerheter	23 500 000	23 500 000

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Solna

Enligt separat elektronisk underskrift.

Lina Eriksson
ordförande

Muhammad Haseeb Asif

Antoinette Törlind

Elias Tasel

Anette Blomberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Anders Lundgren
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.