

Årsredovisning

för

Brf Igeln

769639-9356

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Igeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2021-05-05.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-05.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Igladammen 3 i Varbergs kommun, Hallands län.

Föreningen förvärvade fastigheten 2021-12-15. Förvärvet av fastigheten Igladammen 3, har skett genom att bostadsrättsföreningen förvärvat samtliga aktier i bolaget Ulle Hed Fastighets AB som i sin tur äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan köpt över fastigheten till bokfört värde. Föreningen sålde dotterbolaget Ulle Hed Fastighets AB i samband med att fastigheten överlätts. Fastighetens värdeår är 1948 och har en boyta om totalt 782 kvadratmeter samt 4 st garage om totalt 93 kvadratmeter.

1st lägenheter är i föreningens ägo och hyrs ut om totalt 70 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2025-12-31.

Föreningen har fullvärdeförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

I samband med överlåtelsen togs åtgärdsförslag fram vilken anger en underhållskostnad om 2 510 000 kr för åren 2022 - 2032. Föreningen har under 2022 låtit Wsp ta fram en underhållsplan för åren 2022-2054, där den genomsnittliga kostnaden är 219 529 kr per år.

Under 2021 gjordes ingen avsättning då föreningen var nystartad, avseende 2022 sätt 219 529 kr av i fond för yttre underhåll.

Under 2023 har Bravida Sverige AB utfört OVK.
Man installerade även fiber under samma år.

Under 2024 har föreningen via Telia kopplat på sig till öppen fiber samt bytt ut en VVX.

Då föreningen inte var ägare till fastigheten vid ingången av 2021 belastas inte föreningen med fastighetsskatt avseende räkenskapsåret. Från 2022 och framåt belastas föreningen med fastighetsskatt.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-13 haft följande sammansättning:

Lenté Degez	Ledamot, vald till 2025, Ordförande
Anna Brander	Ledamot, vald till 2026, Kassör
Per Garnwall	Ledamot, vald till 2026, Sekreterare
Daniel Hjärs	Suppleant, vald till 2025
Manfred Brander	Suppleant, vald till 2025

Valberedning;
Jessica Brander
Anton Ripdal

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppeanter.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, inklusive en ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Johanna Svensson Revisionstjänst Falkenberg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat öppen fiber från Telia till en kostnad om 75 000 kr, vilket har balanserats med en avskrivning om 10 % per år. Löpande betalar föreningen avseende kollektivt bredband samt kollektivt tv & streaming.

Föreningen har bytt en VVX till en kostnad om 73 000 kr samt högtrycksspolat samt utfört tv-inspektion av avloppen till en kostnad om 32 375 kr. Fond för yttre underhåll kommer att nyttjas om totalt 105 375 kr.

Föreningen har installerat nya balkongdörrar för de fyra lägenheter som har balkong samt två stycken nya dörrar till källaren.

En av föreningens hyresrätter har under året avyttrats varför medlemsinsatserna har ökat med 1 932 000 kr och föreningen har amorterat av ett lån tillfullo om 1 470 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 15 st. (fg år 14 st.)

3 st lägenheter (fg år 0 st.) har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	771	739	588	0
Resultat efter finansiella poster	-37	28	-24	-5
Soliditet (%)	78,5	71,1	71,0	71,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	849	821	638	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	71,0	69,6	0,0
Skuldsättning per kvm (kr)	5 385	7 122	7 194	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 615	9 702	9 801	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,6	2,8	1,6	0,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	22	29	29	0
Energikostnad per kvm (kr)	214	202	225	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	218	142	0
Räntekänslighet (%)	6,7	8,9	11,3	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på att kostnader som fond för yttre underhåll kommer att nyttjas belastar resultatet. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor, eventuella kostnader vid upptagande av framtida lån samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 689 252	219 529	-248 500	28 127	15 688 408
Reservering till fond för yttre underhåll		219 529	-219 529		0
Nyttjat av fond för yttre underhåll		-14 740	14 740		0
Ökning av medlemsinsatser	1 932 000				1 932 000
Disposition av föregående års resultat:			28 127	-28 127	0
Årets resultat				-37 136	-37 136
Belopp vid årets utgång	17 621 252	424 318	-425 162	-37 136	17 583 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-425 162
årets förlust	-37 136
	-462 298

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	219 529
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-105 375
i ny räkning överföres	-576 452
	-462 298

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	770 718	739 002
Övriga rörelseintäkter		4 211	3 702
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		774 929	742 704
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-470 338	-390 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-155 453	-147 952
Summa rörelsekostnader		-625 791	-538 282
Rörelseresultat		149 138	204 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 543	1 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 817	-177 837
Summa finansiella poster		-186 274	-176 295
Resultat efter finansiella poster		-37 136	28 127
Resultat före skatt		-37 136	28 127
Årets resultat		-37 136	28 127

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 6	21 547 766	21 690 098
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	11 243	16 864
Inventarier, verktyg och installationer	7	67 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 626 509	21 706 962
Summa anläggningstillgångar		21 626 509	21 706 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		156	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 432	22 766
Summa kortfristiga fordringar		24 588	22 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		755 061	321 593
Summa kassa och bank		755 061	321 593
Summa omsättningstillgångar		779 649	344 359
SUMMA TILLGÅNGAR		22 406 158	22 051 321

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 621 252

15 689 252

Fond för yttre underhåll

424 318

219 529

Summa bundet eget kapital

18 045 570

15 908 781

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-425 162

-248 500

Årets resultat

-37 136

28 127

Summa fritt eget kapital

-462 298

-220 373

Summa eget kapital

17 583 272

15 688 408

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 8, 9

0

1 455 000

Summa långfristiga skulder

0

1 455 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 8, 9

4 710 077

4 773 633

Förskott från kunder

13

0

Skatteskulder

38 628

37 296

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

74 168

96 984

Summa kortfristiga skulder

4 822 886

4 907 913

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 406 158

22 051 321

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-37 136	28 127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		155 453	147 952
Betald skatt		1 176	19 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		119 493	195 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 666	-4 747
Förändring av kortfristiga skulder		-22 803	17 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		95 024	207 601
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 518 556	-63 556
Erhållna Medlemsinsatser		1 932 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		413 444	-63 556
Årets kassaflöde		433 468	144 045
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		321 593	177 548
Likvida medel vid årets slut		755 061	321 593

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	604 382	527 000
Årsavgifter hyresrätter	95 895	173 350
Fiber	29 051	7 524
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	6 590	0
Hyror garage och parkeringsplatser	34 800	31 128
	770 718	739 002

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv samt bredband. Från och med kvartal 4 2023 debiteras fiberkostnad separat. I årsavgifter bostäder för 2023 ingår engångsdebitering avseende fiber om 38 000 kr.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El för belysning	-17 218	-19 046
Värme	-106 459	-94 295
Vatten och avlopp	-63 284	-63 688
Städning och renhållning	-18 959	-22 655
Reparation och underhåll av fastighet	-120 420	-66 712
Fastighetsförsäkringspremier	-20 246	-18 557
Övriga förvaltningskostnader	-11 706	-5 918
Redovisningstjänster	-47 542	-36 669
Bankkostnader	-1 714	-1 861
Fastighetsskatt	-19 560	-19 068
Övriga fastighetskostnader Fiber, tv etc.	-30 730	-26 860
Ersättningar till revisor	-12 500	-15 000
	-470 338	-390 329

Not 4 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	21 974 762	21 974 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 974 762	21 974 762
Ingående avskrivningar	-284 664	-142 332
Årets avskrivningar	-142 332	-142 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 996	-284 664
Utgående redovisat värde	21 547 766	21 690 098
Taxeringsvärden byggnader	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	4 005 000	4 005 000
	12 205 000	12 205 000
Bokfört värde mark	7 741 709	7 741 709
	7 741 709	7 741 709

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	28 104	28 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 104	28 104
Ingående avskrivningar	-11 241	-5 620
Årets avskrivningar	-5 621	-5 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 862	-11 241
Utgående redovisat värde	11 242	16 863

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 355 745	6 355 745
	6 355 745	6 355 745

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	75 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	0
Årets avskrivningar	-7 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 500	0
Utgående redovisat värde	67 500	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 39758258214	4,54	2024-12-20	0	1 470 000
Nordea 39758258222	1,59	2025-12-17	1 455 000	1 470 000
Nordea 39758392131	4,58	2024-12-16	0	3 288 633
Nordea 39758483773	3,11	2025-12-16	3 255 077	0
			4 710 077	6 228 633
Kortfristig del av långfristig skuld			4 710 077	4 773 633

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 48 556 kr.

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 4 710 077 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 455 000
	0	1 455 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 710 077	4 773 633
	4 710 077	4 773 633

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lenté Degez
Ordförande

Anna Brander

Per Garnwall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Julia Maria Brander

Styrelseledamot

Serienummer: 8d42e784271460[...]1c398cd32d588

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-02 11:18:59 UTC



PER GARNWALL

Styrelseledamot

Serienummer: f4340ed4496eb8[...]1169f0bbbe976

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-04-02 11:29:31 UTC



LENTÉ DEGEZ

Styrelseledamot

Serienummer: 69e32c22305dd1[...]1de589a8a1e2a

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-04 11:41:20 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-04-04 13:14:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.