

Årsredovisning
för
Brf Igeldammen 38

769610-1679

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Igeldammen 38 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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbrytaren 29	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1930, och består av ett flerbostadshus i 5 våningar ovan mark samt 2 våningar i souterräng.

Byggnaden har enligt fastighetstaxering total uthyrningsbar bostadsyta på 1 495 kvm och inga lokaler.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter varav 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok		
33	2	2	0	0	0

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Vindar	Förråd
Cykelrum	Förråd
Gemensamhetsanläggningar	Ändamål
Tvättstuga	Tvätt

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2009-06-03 i samband med ombildningen. Ingen byggnadsteknisk åtgärd har genomförts efter detta. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2035.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av DelaGott:

Löpande tekniskt underhåll

Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå
My Bolin	Auktoriserad Revisor	Balansen HB

Föreningens ekonomi

Bostadsföreningar betalar en kommunal fastighetsavgift per bostadslägenhet eller maximalt 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Avgifterna höjdes med 10% fr.o.m. 1/1-2024

Årets justerade resultat: (Resultat+avskrivningar+årets underhåll) +277 014 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanliga reparationer och underhåll gjorts.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 51

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 11

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 12

Antalet medlemmar vid årets slut 50

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar.

Under året har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Mandatperiod</i>
Bengt Björkman	Ordförande	Tillsvidare
Carl-Arvid Dahlöf	Ledamot	Tillsvidare
Christian Carlsson	Ledamot	Tillsvidare
Olivia Lundberg	Ledamot	Tillsvidare

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 7 stycken protokollförda sammanträden.

Under året hölls inga extra föreningsstämmor.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 421	1 342	1 236	1 227
Resultat efter finansiella poster	-117	-260	-194	-160
Soliditet (%)	84,9	84,7	84,7	84,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	873	797	723	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 680	4 736	4 791	4 847
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 815	4 872	4 930	4 987
Sparande per kvm (kr/kvm)	185	200	190	173
Räntekänslighet (%)	5,5	6,1	6,8	6,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	331	295	242	234
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,6	86,7	85,3	86,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 510 090	680 525	334 850	-2 668 741	-259 778	41 596 946
Avsättning till yttre fond			208 800	-208 800		0
Uttag ur yttre fond			-166 887	166 887		0
Disposition av föregående års resultat:				-259 778	259 778	0
Årets resultat					-117 259	-117 259
Belopp vid årets utgång	43 510 090	680 525	376 763	-2 970 432	-117 259	41 479 687

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 970 432
årets förlust	-117 259
	-3 087 691

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	208 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 906
i ny räkning överföres	-3 293 585
	-3 087 691

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	1 420 958	1 341 507
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 420 958	1 341 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 095 099	-1 145 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 367	-391 370
Summa rörelsekostnader		-1 486 466	-1 536 979
Rörelseresultat		-65 509	-195 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 837	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 587	-64 535
Summa finansiella poster		-51 751	-64 307
Resultat efter finansiella poster		-117 259	-259 778
Resultat före skatt		-117 259	-259 778
Årets resultat		-117 259	-259 778

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	47 824 783	48 208 581
Inventarier, verktyg och installationer	5	52 982	60 551
Summa materiella anläggningstillgångar		47 877 765	48 269 132

Summa anläggningstillgångar

47 877 765

48 269 132

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 797	29 171
Övriga fordringar		8	58 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	90 173	86 670
Summa kortfristiga fordringar		94 978	173 843

Kassa och bank

Kassa och bank		902 653	650 591
Summa kassa och bank		902 653	650 591
Summa omsättningstillgångar		997 631	824 434

SUMMA TILLGÅNGAR

48 875 396

49 093 566

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		42 307 809	42 307 809
Förlagsinsatser		1 882 806	1 882 806
Fond för yttre underhåll		376 763	334 850
Summa bundet eget kapital		44 567 378	44 525 465

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 970 432	-2 668 741
Årets resultat		-117 259	-259 778
Summa fritt eget kapital		-3 087 691	-2 928 519
Summa eget kapital		41 479 687	41 596 946

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	0	7 079 624
Summa långfristiga skulder		0	7 079 624

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 996 284	0
Leverantörsskulder		49 497	72 840
Skatteskulder		119 103	114 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	230 825	229 160
Summa kortfristiga skulder		7 395 709	416 996

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 875 396

49 093 566

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-117 259	-259 778
Justeringar för Avskrivningar	391 367	391 370
Förändring av skatteskuld/fordran	62 101	1 373

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

336 209 132 965

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	24 374	-15 515
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 503	-2 779
Förändring av leverantörsskulder	-23 343	33 494
Förändring av kortfristiga skulder	1 664	-14 995

Kassaflöde från den löpande verksamheten

335 401 133 170

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/Amortering	-83 340	-83 340
-------------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-83 340 -83 340

Årets kassaflöde

252 061 49 830

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	650 591	600 761
Likvida medel vid årets slut	902 652	650 591

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper mm

Föreningen köpte den 2009-10-13 samtliga aktier i SAKAG Isbrytaren 29 AB som ägde fastigheten Stockholm Isbrytaren 29 för 46 324 676 kr. SAKAG Isbrytaren 29 AB sålde fastigheten för bokfört värde 2 275 324 kr till föreningen. Värdet som anskaffningsvärdet för aktierna motsvarade överfördes på sått sätt till föreningen, varför en överföring har skett i redovisningen från aktier till fastighet. Efter den åtgärden motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Föreningens redovisade värde avseende fastigheten är därmed väsentligt högre än fastighetens skattemässiga värde. Om fastigheten säljs direkt från föreningen till ett belopp motsvarande marknadsvärdet medför detta beskattning. Det finns därmed en uppskjuten skatteskuld. Upplupen skatteskuld redovisas inte i bokslutet, eftersom det inte är sannolikt att bostadsrättsföreningen kommer att sälja fastigheten.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,67%
-Fastighetsförbättringar	10%
-Maskiner och inventarier	20%

Mark skrivs inte av

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 268 175	1 158 334
Hysesintäkter bostäder	68 652	67 941
Hysesintäkter förråd	0	38 262
Hysesintäkter antennenläggning	60 048	60 187
Andrahandsuthyrning	5 254	5 251
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 861	11 526
Övriga avgifter och intäkter	-32	6
	1 420 958	1 341 507

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	122 806	108 890
Löpande reparationer	50 167	38 254
Periodiskt underhåll	2 906	166 887
Uppvärmning	356 111	321 249
El	47 628	42 895
Vatten	91 681	76 346
Sophämtning	88 494	72 011
Försäkringspremier	71 746	69 131
Kabel-tv och bredband	61 268	66 054
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	60 310	58 793
Revisionsarvode	18 250	16 375
Kameral förvaltning (avtal)	58 324	56 716
Övriga förvaltningskostnader	28 872	25 265
Övriga kostnader	36 537	26 742
	1 095 100	1 145 608

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - Byggnaden	26 311 085	26 311 085
Akkumulerat anskaffningsvärde - Mark	25 618 915	25 618 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 930 000	51 930 000
Ingående avskrivningar	-3 721 419	-3 337 618
Årets avskrivningar	-383 798	-383 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 105 217	-3 721 419
Utgående redovisat värde	47 824 783	48 208 581
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	69 600 000	69 600 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 032	127 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 032	127 032
Ingående avskrivningar	-66 481	-58 912
Årets avskrivningar	-7 569	-7 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 050	-66 481
Utgående redovisat värde	52 982	60 551

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	62 081	59 330
Kameral förvaltning	15 285	14 581
Kabel-Tv	3 191	3 143
Bredband	7 770	7 770
Hisservice	1 846	1 846
	90 173	86 670

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare - SEB	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
31608651	0,91	2025-06-28	3 017 199	3 017 199
31608732	0,86	2025-10-28	3 979 085	4 062 425
			6 996 284	7 079 624
Kortfristig del av långfristig skuld			6 996 284	0

Under året har amortering skett med 83 340 kronor. Under nästa 5 år beräknas föreningens skuld amorterats med 416 700 kronor.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 200 000	14 200 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	14 200 000	14 200 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter / hyror	119 007	117 427
Upplupen ränta	342	346
Fjärrvärme	43 329	52 105
El	5 329	4 228
Vatten	15 294	12 256
Avfall	14 749	11 398
Revisionsarvode	16 875	15 500
Bokslut och årsredovisning	15 900	15 900
	230 825	229 160

Underskrifter
Stockholm

Bengt Björkman
Ordförande

Christian Carlsson
Ledamot

Carl Arvid Dahlöf
Ledamot

Olivia Lundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

My Bolin
Auktoriserad Revisor
Balansen HB

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.