

Årsredovisning

för

Brf Igeln

769639-9356

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Igel får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

2st lägenheter är i föreningens ägo och hyrs ut om totalt 140 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 sätts 219 529 kr av i fond för yttre underhåll.

Under 2023 har Bravida Sverige AB utfört OVK.

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 2023-05-08 haft följande sammansättning:

Lenté Degez	Ledamot, vald till 2025, Ordförande
Manfred Brander	Ledamot, vald till 2024, Kassör
Per Garnwall	Ledamot, vald till 2024, Sekreterare
Daniel Hjers	Suppleant, vald till 2025
Caroline Bonaldi	Suppleant, vald till 2024

Valberedning;
Jessica Badenfelt
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 8 protokollförda sammanträden, inklusive en ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Johanna Svensson Revisionstjänst Falkenberg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har erhållit statligt el-stöd om 3 702 kr.

Installation av fiber har skett hos Varbergs Energi, vilket finansierats via en extra debitering om 3800 kr per bostadsrättslägenhet.

Bravida Sverige AB har utfört OVK till en kostnad om 14 740 kr, för vilken underhållsfonden nyttjas.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 14 st. (fg år 13 st.)

0 st lägenheter (fg år 5 st.) har överlåtits under året.

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

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 689 252		-5 159	-23 812	15 660 281
Reservering till fond för yttre underhåll		219 529	-219 529		0
Disposition av föregående års resultat:			-23 812	23 812	0
Årets resultat				28 127	28 127
Belopp vid årets utgång	15 689 252	219 529	-248 500	28 127	15 688 408

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-248 500
	0
årets vinst	28 127
	-220 373
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	219 529
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-14 740
i ny räkning överföres	-425 162
	-220 373

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	739 002	588 233
Övriga rörelseintäkter		3 702	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		742 704	588 233
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-390 330	-364 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-147 952	-147 952
Summa rörelsekostnader		-538 282	-512 545
Rörelseresultat		204 422	75 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 542	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 837	-99 621
Summa finansiella poster		-176 295	-99 500
Resultat efter finansiella poster		28 127	-23 812
Resultat före skatt		28 127	-23 812
Årets resultat		28 127	-23 812

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 6	21 690 098	21 832 430
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	16 864	22 484
Summa materiella anläggningstillgångar		21 706 962	21 854 914
Summa anläggningstillgångar		21 706 962	21 854 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 766	18 019
Summa kortfristiga fordringar		22 766	18 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		321 593	177 548
Summa kassa och bank		321 593	177 548
Summa omsättningstillgångar		344 359	195 567
SUMMA TILLGÅNGAR		22 051 321	22 050 481

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 689 252	15 689 252
Fond för yttre underhåll		219 529	0
Summa bundet eget kapital		15 908 781	15 689 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-248 500	-5 159
Årets resultat		28 127	-23 812
Summa fritt eget kapital		-220 373	-28 971
Summa eget kapital		15 688 408	15 660 281
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	1 455 000	1 470 000
Summa långfristiga skulder		1 455 000	1 470 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	4 773 633	4 822 189
Skatteskulder		37 296	18 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 984	79 783
Summa kortfristiga skulder		4 907 913	4 920 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 051 321	22 050 481

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		28 127	-23 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147 952	147 952
Betald skatt		19 068	18 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		195 147	142 368
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 747	-594
Förändring av kortfristiga skulder		17 201	29 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten		207 601	171 711
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-28 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-28 104
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-63 556	-63 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-63 556	-63 556
Årets kassaflöde		144 045	80 051
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		177 548	97 497
Likvida medel vid årets slut		321 593	177 548

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	527 000	409 603
Årsavgifter hyresrätter	173 350	148 680
Fiber	7 524	0
Hyrer garage och parkeringsplatser	31 128	29 950
	739 002	588 233

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El för belysning	-19 046	-32 362
Värme	-94 295	-98 165
Vatten och avlopp	-63 688	-66 002
Städning och renhållning	-22 655	-25 407
Reparation och underhåll av fastighet	-66 712	-60 887
Fastighetsförsäkringspremier	-18 557	-37 325
Övriga förvaltningskostnader	-5 918	-1 327
Redovisningstjänster	-36 669	-41 412
Bankkostnader	-1 861	-1 706
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-19 068	0
Övriga fastighetskostnader Fiber, tv etc.	-26 860	0
Ersättningar till revisor	-15 000	0
	-390 329	-364 593

Not 4 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	21 974 762	21 974 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 974 762	21 974 762
Ingående avskrivningar	-142 332	0
Årets avskrivningar	-142 332	-142 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 664	-142 332
Utgående redovisat värde	21 690 098	21 832 430
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

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	28 104	0
Inköp	0	28 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 104	28 104
Ingående avskrivningar	-5 620	0
Årets avskrivningar	-5 621	-5 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 241	-5 620
Utgående redovisat värde	16 863	22 484

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 355 745	6 355 745
	6 355 745	6 355 745

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 39758258214	4,54	2024-12-20	1 470 000	1 485 000
Nordea 39758258222	1,59	2025-12-17	1 470 000	1 485 000
Nordea 39758392131	4,58	2024-12-16	3 288 633	3 322 189
			6 228 633	6 292 189
Kortfristig del av långfristig skuld			4 773 633	4 822 189

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 63 556 kr.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 6 228 633 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 455 000	1 470 000
	1 455 000	1 470 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 773 633	4 822 189
	4 773 633	4 822 189

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lenté Degez
Ordförande

Manfred 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."

PER GARNWALL

Styrelseledamot

Serienummer: f4340ed4496eb81143b4e3cc0cf1169f0bb1xxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-02 12:02:25 UTC



MANFRED BRANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 43c0d0752c0a0bb008884547d516dc0b90xxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-02 13:51:26 UTC



LENTÉ DEGEZ

Styrelseledamot

Serienummer: 69e32c22305dd15d61e297254a71de589a8axxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-04 10:25:54 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 44730228da87df201aee5dc714bcce7daf6xxx

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-04-05 06:33:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>