

Årsredovisning

för

Brf Igeln

769639-9356

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Igel får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 överlåtits. 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 2029-12-31.

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 2026 ska underhållsplanen ses över utav WSP.

Under 2021 gjordes ingen avsättning då föreningen var nystartad, 2022-2024 avsattes 219 529 kr av i fond för yttre underhåll. Styrelsen har tagit beslut att avsätta 244 000 kr till underhållsfond 2025.

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 2025-05-08 haft följande sammansättning:

Irma Ragnarsson	Ledamot, vald till 2026 Ordförande
Samuel Leckborn	Ledamot, vald till 2027 Kassör
Per Garnwall	Ledamot, vald till 2026, Sekreterare
Anton Ripadal	Suppleant, vald till 2027

Valberedning;
Mari Garnwall
Azizah Degez

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 10 protokollförda sammanträden, inklusive en ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Johanna Svensson Revisionstjänst Falkenberg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har underhåll utförts enligt underhållsplanen gällande dörrar och tak.

Föreningen har bytt entrédörrar, källardörrar samt balkongdörrar, för vilket fonden nyttjas om 242 636 kr.

Underhåll av taket har påbörjats under 2025 och kommer att slutföras i början av 2026. Fond nyttjas med det som finns tillgängligt i fonden, 295 836 kr

Stambyte har utförts.

Behov finns att trygga framtida underhåll därför har styrelsen har beslutat att 2026 höja avgifterna med 15 %, avgiften för hyreslägenheten höjs med 7 %.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 13 st. (fg år 15 st.)
2 st lägenheter (fg år 3 st.) har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	736	771	739	588
Resultat efter finansiella poster	-1 182	-37	28	-24
Soliditet (%)	75,7	78,5	71,1	71,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	795	849	821	638
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,0	78,0	71,0	69,6
Skuldsättning per kvm (kr)	5 327	5 385	7 122	7 194
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 547	6 615	9 702	9 801
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,7	3,6	2,8	1,6
Fastighetens belåningsgrad (%)	22	22	29	29
Energikostnad per kvm (kr)	246	214	202	225
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1 178	256	218	142
Räntekänslighet (%)	7,0	6,7	8,9	11,3

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	17 621 252	424 318	-425 162	-37 136	17 583 272
Reservering till fond för yttre underhåll		219 529	-219 529		0
Nyttjat av fond för yttre underhåll		-105 375	105 375		0
Disposition av föregående års resultat:			-37 136	37 136	0
Årets resultat				-1 182 218	-1 182 218
Belopp vid årets utgång	17 621 252	538 472	-576 452	-1 182 218	16 401 054

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-576 452
årets förlust	-1 182 218
	-1 758 670

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	244 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-538 472
i ny räkning överföres	-1 464 198
	-1 758 670

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	735 590	770 718
Övriga rörelseintäkter		720	4 211
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		736 310	774 929
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 640 721	-470 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-155 453	-155 453
Summa rörelsekostnader		-1 796 174	-625 791
Rörelseresultat		-1 059 864	149 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 647	11 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 001	-197 817
Summa finansiella poster		-122 354	-186 274
Resultat efter finansiella poster		-1 182 218	-37 136
Resultat före skatt		-1 182 218	-37 136
Årets resultat		-1 182 218	-37 136

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 6	21 405 434	21 547 766
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	5 622	11 243
Inventarier, verktyg och installationer	7	60 000	67 500
Summa materiella anläggningstillgångar		21 471 056	21 626 509
Summa anläggningstillgångar		21 471 056	21 626 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 628	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 415	24 432
Summa kortfristiga fordringar		42 043	24 588
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		141 258	755 061
Summa kassa och bank		141 258	755 061
Summa omsättningstillgångar		183 301	779 649
SUMMA TILLGÅNGAR		21 654 357	22 406 158

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 621 252	17 621 252
Fond för yttre underhåll		538 472	424 318
Summa bundet eget kapital		18 159 724	18 045 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-576 452	-425 162
Årets resultat		-1 182 218	-37 136
Summa fritt eget kapital		-1 758 670	-462 298
Summa eget kapital		16 401 054	17 583 273
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 8, 9	4 612 965	0
Summa långfristiga skulder		4 612 965	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 8, 9	48 556	4 710 077
Förskott från kunder		30	13
Leverantörsskulder		459 095	0
Skatteskulder		40 248	38 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 409	74 167
Summa kortfristiga skulder		640 338	4 822 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 654 357	22 406 158

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 182 218	-37 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	155 453	155 453
Betald skatt	-17 852	1 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 044 617	119 493
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	2 017	-1 666
Förändring av leverantörsskulder	459 095	0
Förändring av kortfristiga skulder	18 258	-22 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-565 247	95 024
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-75 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-48 556	-1 518 556
Erhållna Medlemsinsatser	0	1 932 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 556	413 444
Årets kassaflöde	-613 803	433 468
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	755 061	321 593
Likvida medel vid årets slut	141 258	755 061

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	565 903	604 382
Årsavgifter hyresrätter	100 690	95 895
Fiber	30 096	29 051
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	4 101	6 590
Hyror garage och parkeringsplatser	34 800	34 800
	735 590	770 718

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El för belysning	-23 525	-17 218
Värme	-113 481	-106 459
Vatten och avlopp	-77 862	-63 284
Städning och renhållning	-21 620	-18 959
Reparation och underhåll av fastighet	-1 260 360	-120 420
Fastighetsförsäkringspremier	-19 729	-20 246
Övriga förvaltningskostnader	-7 624	-11 706
Redovisningstjänster	-44 789	-47 542
Bankkostnader	-1 777	-1 714
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-20 688	-19 560
Övriga fastighetskostnader Fiber, tv etc.	-33 016	-30 730
Ersättningar till revisor	-16 250	-12 500
	-1 640 721	-470 338

Not 4 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	21 974 762	21 974 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 974 762	21 974 762
Ingående avskrivningar	-426 996	-284 664
Årets avskrivningar	-142 332	-142 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-569 328	-426 996
Utgående redovisat värde	21 405 434	21 547 766
Taxeringsvärden byggnader	9 301 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	3 794 000	4 005 000
	13 095 000	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

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	28 104	28 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 104	28 104
Ingående avskrivningar	-16 862	-11 241
Årets avskrivningar	-5 621	-5 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 483	-16 862
Utgående redovisat värde	5 621	11 242

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 355 745	6 355 745
	6 355 745	6 355 745

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	0
Inköp	0	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Ingående avskrivningar	-7 500	0
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 000	-7 500
Utgående redovisat värde	60 000	67 500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 39758258222	1,59	2025-12-17	0	1 455 000
Nordea 39758483773	3,11	2025-12-16	0	3 255 077
Nordea 3975 85 93633	3,520	2028-12-20	3 221 521	
Nordea 3975 85 93668	3,250	2027-12-15	1 440 000	
			4 661 521	4 710 077
Kortfristig del av långfristig skuld			48 556	4 710 077

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 4 661 521 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 612 965	0
	4 612 965	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	48 556	4 710 077
	48 556	4 710 077

Årsredovisningen beslutades den 16 april 2026

Varberg

Irma Ragnarsson
Ordförande

Samuel Leckborn
Kassör

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: f4340ed4496eb8[...]1169f0bbbe976

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-20 10:03:45 UTC



IRMA STINA RAGNARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 10a30bbbc204c6[...]aa44eac895bb5

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-20 16:07:02 UTC



SAMUEL LECKBORN

Styrelseledamot

Serienummer: ac442f6cd101a8[...]b734839c16706

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-04-21 08:55:11 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-04-21 09:54:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.