

Bostadsrättsföreningen Idegranen 5
Org nr 769604-4630

Årsredovisning för räkenskapsåret 240101 - 241231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-10 hos Bolagsverket.

Fastigheten förvärvades 1999.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1946. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 899 kvadratmeter, varav 799 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 100 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är 3 lägenheter á 2 rok, 6 lägenheter á 3 rok och 3 lägenheter á 4 rok.

I fastigheten finns två gemensamhetslokaler, som utgörs av föreningslokal/övernattningsrum som kan hyras av föreningens medlemmar, och verkstad/hobbyrum som kan nyttjas av föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Under året har stamspolning utförts till en kostnad av 21 003.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärd	År	Kommentar
Elstambyte	2001	Elstigar bytta 2001
Rörstambyte	2001	Stammar bytta 2001
Omputsning av fasad	2006	
Omläggning av tak	2006	
Renovering av balkonger	2006	
Spolning av stammar	2008	
Upprustning av gård	2009-2010	Stenläggning av uteplats, uppförande av staket, förbättring av gräsmatta och rabatter.
Radonmätning	2010	Samtliga fem mätpunkter under 100 Bq/m ³ .
Ommålning trapphus	2011	
Målning av fönster	2011	
Entrepartier	2012	
Ventilation	2012	
Armatyr	2013	Ny armatur entréplan/trapphus
Renovering av lokal	2020	
Fönsterrenovering	2021	
Dränering	2023	
Stamspolning	2024	

Styrelsen

Styrelsen har under 2024 haft följande sammansättning:

Torgil Grim	Ordförande
Linnéa Andersson	Sekreterare
Anneli Johansson	Kassör
Jacob Hvetlander	Ledamot
Bo Kristiansson	Suppleant
Emma Phipps	Suppleant

Revisor

Anders Von Scheele	Revisor
Morten Sandvold Olsen	Revisorssuppleant

Medlemsinformation

Medlemsantal vid årets början	12 st
Tillkommande under året	0 st
Avgående under året	0 st
Medlemsantal vid årets slut	12 st

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har haft 6 stycken möten under året

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	820	767	766	762	629
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-348	211	-299	-963
Soliditet, %	55	55	57	56	57
Nyckeltal	2024	2023	2022		
Årsavgift/kvm	674	599	617		
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	65%	62%	64%		
Skuld/kvm	4 411	4 411	4 411		
Räntekänslighet*	7,3	8,3	8,0		
Energikostnad**	338	267	259		
Sparande/kvm***	191	-208	182		

*Räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas med för att behålla kassaflödet om räntan ökar med 1 procentenhet.

** Med energikostnad avses föreningens kostnad för el, värme och vatten per kvm.

*** Med sparande avses årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm, och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse-Fond för yttre avgifter	underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 877 768	2 371 772	684 173	-2 945 518	-347 622
Disposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-347 622	347 622
Avsättning för yttre underhåll			80 631	-80 631	
Årets resultat					27 483
Belopp vid årets utgång	4 877 768	2 371 772	765 435	-3 373 771	27 483

Förslag till resultatdisposition 240101
- 241231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:
Balanserat resultat -3 373 771
Årets resultat 27 483
Totalt -3 346 288

Disponeras för:
Överföring till balanserat resultat -3 346 288
Totalt -3 346 288

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

RESULTATRÄKNING	Not 240101-241231	230101-231231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1	
Nettoomsättning	819 588	767 209
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	819 588	767 209
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	2 -441 915	-769 630
Övriga externa kostnader	-65 489	-57 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-114 365	-114 365
Summa rörelsekostnader	-621 769	-941 169
Rörelseresultat	197 819	-173 960
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	-170 336	-173 729
Summa finansiella poster	-170 336	-173 662
Resultat efter finansiella poster	27 483	-347 622
Resultat före skatt	27 483	-347 622
Årets resultat	27 483	-347 622

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 782 985	8 897 350
Summa materiella anläggningstillgångar		8 782 985	8 897 350
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		8 784 985	8 899 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 596	22 029
Kundfordringar		23 808	0
Övriga fordringar		26 732	
Summa kortfristiga fordringar		73 136	22 029
Kassa och bank			
Kassa och bank		366 809	309 709
Summa kassa och bank		366 809	309 709
Summa omsättningstillgångar		439 945	331 738
SUMMA TILLGÅNGAR		9 224 950	9 231 088

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 249 540	7 249 540
Fond för yttre underhåll		765 435	684 804
Summa bundet eget kapital		8 014 975	7 934 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 951 667	-2 523 414
Årets resultat		27 483	-347 622
Summa fritt eget kapital		-2 924 184	-2 871 036
Summa eget kapital		5 090 791	5 063 308
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	3 965 561	3 965 561
Mottagna depositioner		20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		3 985 561	3 985 561
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 061	21 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 517	160 968
Summa kortfristiga skulder		148 578	182 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 224 930	9 231 088

KASSAFLÖDESANALYS	Not 240101-241231	230101-231231
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	27 483	-347 622
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	114 365	114 365
Kassaflöde från löpande verksamhet	141 848	-233 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-84 748	17 805
Kassaflöde från löpande verksamhet	57 100	-215 452
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	57 100	-215 452
Likvida medel vid årets början	309 709	525 985
Likvida medel vid årets slut	366 809	309 709

NOTER

Allmänna upplysningar

Not .1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningen sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: Maskiner & inventarier 20%, Byggnader 1,1%.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Definition av nyckeltal i förvaltningsberättelsen:

Rörelsemarginal Rörelseresultat / nettoomsättning

Kassalikviditet Omsättningstillgångar exl varulager / kortfristiga skulder

Soliditet Justerat eget kapital / balansomslutning

Väsentliga händelser under året 2024

Stamspolning i hela fastigheten samt stickrören i lägenheter, lokaler och övriga utrymmen.

Planerat underhåll och renoveringar under 2025

Vi avser att flytta anläggningen av fjärrvärmesystemet för att möjliggöra en ny lokal i huset.

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande (kr/kvm):

Årets resultat exklusive avskrivningar och planerade underhållskostnader per total bo- och lokalyta.

Skuldsättning (kr/kvm):

Räntebärande skulder per total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%):

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm):

Kostnad för värme, vatten och el per total bo- och lokalyta.

Årsavgifter (kr/kvm):

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

2 Driftkostnader	241231	231231
Underhåll	49 358	408 819
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 086	24 549
Försäkringspremier	20 047	18 089
Tomträttsavgäld	62 900	62 900
Vatten	60 573	49 362
Fastighetsel	19 669	32 902
Uppvärmning	189 959	166 164
Sophantering och återvinning	13 324	6 845
Summa driftkostnader	441 915	769 630

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

3 Byggnader

Fastigheten är upplåten med tomträtt	241231	231231
Anskaffningsvärde	11 417 282	11 417 282
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 519 932	-2 405 567
Årets avskrivningar på byggnader	-114 365	-114 365
Utgående avskrivningar enligt plan på byggnader	-2 634 297	-2 519 932
Utgående redovisat värde på byggnader	8 782 985	8 897 350

Taxeringsvärden

Byggnader och mark	25 801 000	25 801 000
--------------------	------------	------------

4 Långfristiga skulder

Övriga skulder från kreditinstitut	3 965 561	3 965 561
Summa skulder för vilka säkerheter ställts	3 965 561	3 965 561

5 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	6 422 000	6 422 000
------------------------	-----------	-----------

UNDERSKRIFTER

Det datum som framgår av vår digitala underskrift

Torgil Grim
Ordförande

Anneli Johansson
Kassör

Linnea Andersson
Sekreterare

Jacob Hvetlander
Ledamot

Revisorspåteckning

Det datum som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor