

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Illern 1

769638-4986

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Illern 1 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).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2020-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-10 hos Bolagsverket. Detta är föreningens tredje räkenskapsår.

Föreningen ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:
Ordförande Samuel Jonsson
Ledamot Erik Westberg
Ledamot Curt Gustawson
Ledamot Håkan Ljungberg
Ledamot Radoslaw Krajewski
Ledamot Mikael Ljungberg
Suppleant Levente Kiss

Revisor

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor
JG Revision & Rådgivning i Bromma AB

Fastigheten

BRF Illern 1 äger fastigheten Illern 1, fastigheten består av tre byggnader om totalt 4,813 m² boyta, varav 3,475 m² bostadsrättsyta och 1,338 m² hyresrätts boyta. Fastigheten inrymmer även 192 m² lokalyta som utgörs av några mindre förrådslokaler. Tomten är friköpt och utgör en total yta om 6,762 m² och innehåser med äganderätt. Föreningen har 47 parkeringsplatser, varav 2 i garage, med en vakansgrad om ca 31%. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Ekonomi

Föreningen har under 2023 haft en ränteintäkt om 841,318.00 kr på det kapitalkonto i SHB som föreningen band 30 miljoner av medlen som föreningen erhöll från reklamationen av fastighetsförvärvet 2022. 55 miljoner av föreningens lån förföll för omsättning i utgången av oktober, styrelsen beslutade att amortera ner föreningens skuld med 15 miljoner kronor till 60 miljoner. Parallellt har styrelsen arbetat aktivt med SEB Bank för att sänka upplåningsräntan och funnit en väldigt bra lösning där föreningens lån ligger fördelade i 5 olika lån med löptider på 2-5 år, med en genomsnittlig ränta om 3,356%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som följs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade under våren 2023 att byta ut alla 478 fönster i fastigheten till 2+1 fönster med UV-värde 0,9 genom en upphandling där 4 leverantörer offererade. Entreprenören Tumba Glas vann upphandlingen med fönster från producenten Elitfönster, entreprenaden genomfördes under perioden september-december och slutbesiktades i januari utan anmärkningar av oberoende besiktningsman. All belysning har bytts ut till led armaturer i hela fastigheten, de nya armaturerna har 30 minuters oberoende batteridrift, vilket gör att fastigheten uppfyller brandskyddskraven. De nya armaturerna sänker elförbrukningen med 90%.

Taket på byggnaden Illerbacken 3 har bytts genom en direkt upphandling med entreprenören Takteknik AB i Hälsingland AB.

Under det andra kvartalet beslutade styrelsen att upphandla relining av avloppen i bottenplattan och spillserviserna med förbi koppling, för att göra entreprenaden så smidig som möjligt för de boende i fastigheten. Styrelsen mötte 3 olika entreprenörer som tittade på arbetet, styrelsen valde att tilldela entreprenaden till Wilsson Relining AB från Norrköping, entreprenören presenterade den bästa tekniska lösningen. I samband med reliningen av avlopp i bottenplattan och spillserviserna relinade man även avloppen till gästtoaletterna i alla tre byggnaderna. Dessutom gjordes relining avloppsrören till 4 st. badrum i byggnaden i Illerbacken 3, som ligger för stambyte inom kommande 24 månader. Beslutet av relining gjordes för att säkerställa avloppens funktion fram till dess att byggnaden på Illerbacken 3 ska stambytas, vilket är planerat till årsskiftet 2024/2025.

Under det fjärde kvartalet bytte man ut alla radiatorventiler och luftningsventiler, efter entreprenaden har man gjort en injustering av fastighetens värmesystem.

Styrelsen beslutade under våren 2023 att bygga ett fastighetsnät för att kunna ansluta alla lägenheter till fiber. Fastighetsnätet byggdes under det fjärde kvartalet 2023 och avslutades under januari 2024.

Föreningen har omförhandlat avtalet med Tele2/Comhem som levererar 3-play i fastigheten idag. I det nya avtalet kommer alla lägenheter få ett bredare kanalutbud i grundpaketet i full HD, till en kostnad på 145 kr/månad erbjudas alla lägenheter en internetanslutning 1000/1000 Mbit/s.

Under 2023 har föreningen likviderat Fastighets AB Gezillern.

Energi

BRF Illern 1 har sänkt energiförbrukning sedan sommaren 2022 med ca 25% och har idag en energiförbrukning på dryga 160 kWh/m² per år. Styrelsen bedömer att man under 2024 kommer att se en minskad energiförbrukning som ett resultat av de investeringar som man tagit under 2022/2023. Under 2024 kommer man att byta ut fläktsystemet i alla 3 byggnaderna för att öka komforten i fastigheten och för att sänka värmeförlusten och sänka energiförbrukningen. Styrelsens målsättning är att nå en energiförbrukning på under 100 kWh/m² och år till 2027.

Fastighetsförvaltning

BK Kraft AB sköter fastighetsförvaltningen i fastigheten, vilka engagerats i en större omfattning än tidigare för att bistå styrelsen under entreprenader.

Styrelsen kommer under 2024 försöka engagera föreningens medlemmar för att sänka förvaltningskostnader relaterade till trädgårdsskötsel.

Planerade entreprenader för 2024/2025

Styrelsen planerar att slutföra stambytet av den utestående VA-stammen i byggnaden Illerbacken 5 under 2024 och initiera stambytet i byggnaden på Illerbacken 3 och slutföra arbetet med stambytet under 2025. Entrédörrarna till fastigheten planeras bytas ut och i samband med bytet kommer man installera ett passersystem och digitalt bokningssystem för tvättstuga.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft 10 stycken protokollförda styrelsemöten och 16 arbetsmöten, alla sammankomster har varit fysiska möten. Styrelsearbetet i BRF Illern 1 har präglats av ett oerhört högt engagemang från styrelsen.

Av totalt 78 lägenheter är:

Medlemslägenheter: 58 st

Hysesrätter: 20 st

Överlåtelser under året: 7 st

Medlemmar vid årets början: 75 st

Medlemmar vid årets slut: 78 st

7 st lokaler uthyrda

31 av 47 p-platser uthyrda per balansdagen 2023-12-31

Upplysning vid förlust

Årets förlust har uppkommit av höga räntekostnader och planerat underhåll.

Föreningen har därför bestämt att höja avgiften 7,5% från första januari 2024

Framtida planerade underhåll kommer att finansieras via föreningens avgifter.

Föreningen har förvärvat med underhållsbehov vilket har gjort att föreningen har fått tillbaka 30 mkr som ska användas för att komma ikapp med underhåll. Detta medför att förluster är att vänta under en period för att komma ikapp med underhållsbehovet.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Nettoomsättning(tkr)	4 379	4 359	907
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-8 062	-4 904	-332
Soliditet (%)	62,7	60,0	59,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	648	636	137
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 988	14 985	15 984
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	17 266	21 783	23 236
Sparande per kvm (kr/kvm)	-15	55	32
Räntekänslighet (%)	26,6	34,3	169,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	257	68
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	51,3	50,1	52,1

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 821 700	9 112	55 999	-387 666	-4 903 768	115 595 377
Disposition av föregående års resultat:				-4 903 768	4 903 768	0
Avsättning till yttre fond			123 247	-123 247		0
Årets resultat					-8 062 170	-8 062 170
Belopp vid årets utgång	120 821 700	9 112	179 246	-5 414 681	-8 062 170	107 533 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 414 681
årets förlust	-8 062 170
	-13 476 851

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	123 247
i ny räkning överföres	-13 600 098
	-13 476 851

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	4 379 393	4 359 154
Övriga intäkter		13 128	12 373
		4 392 521	4 371 527
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 890 612	-1 910 353
Reparationer och planerade underhåll	5, 6	-3 462 454	-3 965 372
Övriga externa kostnader	7	-412 644	-156 780
Personalkostnader	8	-449 365	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 093 320	-2 464 986
Övriga rörelsekostnader		-3 038 613	0
		-11 347 008	-8 497 491
Rörelseresultat		-6 954 487	-4 125 964
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-22 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		921 153	38 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 006 335	-816 496
		-1 107 682	-777 804
Resultat efter finansiella poster		-8 062 169	-4 903 768
Resultat före skatt		-8 062 169	-4 903 768
Årets resultat		-8 062 170	-4 903 768

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 12	158 876 998	155 011 176
Pågående nyanläggningar		372 245	0
		159 249 243	155 011 176
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	0	25 000
		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		159 249 243	155 036 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		812 057	842 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 564	140 019
		923 621	982 575
<i>Kassa och bank</i>		11 245 789	36 736 488
Summa omsättningstillgångar		12 169 410	37 719 063
SUMMA TILLGÅNGAR		171 418 653	192 755 239

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 830 812	120 830 812
Fond för yttre underhåll		179 246	55 999
		121 010 058	120 886 811
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 414 681	-387 666
Årets resultat		-8 062 170	-4 903 768
		-13 476 851	-5 291 434
Summa eget kapital		107 533 207	115 595 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	60 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		60 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	55 000 000
Leverantörsskulder		1 457 996	417 415
Aktuella skatteskulder		267 364	134 472
Övriga skulder		286 153	20 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 873 933	1 587 831
Summa kortfristiga skulder		3 885 446	57 159 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 418 653	192 755 239

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 976 987	-4 125 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 131 934	2 464 986
Erhållen ränta		921 153	38 692
Erlagd ränta		-2 006 335	-816 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 930 235	-2 438 782
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		30 499	-75 139
Förändring av kortfristiga fordringar		53 454	859 170
Förändring av leverantörsskulder		1 040 582	156 984
Förändring av kortfristiga skulder		685 002	367 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 120 698	-1 129 937
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 370 001	0
Justering köpeskilling		0	32 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 370 001	32 000 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-15 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000 000	-5 000 000
Årets kassaflöde		-25 490 699	25 870 063
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		36 736 488	10 866 424
Likvida medel vid årets slut		11 245 789	36 736 487

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med 0,1% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Anläggningstillgångar

Byggnader 10-100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning(tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(tkr)

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 utrangeringar 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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har gjort en avgiftshöjning med 7,5% 2024-01-01

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	1 657 559	1 663 627
Årsavgifter	2 251 818	2 187 786
Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	238 035	257 600
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	218 250	230 415
Pant och överlåtelseavgifter	13 778	19 792
Öres- och kronutjämning	47	67
	4 379 487	4 359 287

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten - (Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	840 566	853 451
El	162 108	242 164
Vatten & avlopp	170 292	188 532
Hiss	19 403	2 466
Sophämtning	142 070	155 377
Städning	87 808	78 787
Fastighetsskötsel	82 323	79 074
Kabel-TV & bredband	62 860	58 564
Snöröjning	46 756	62 347
Fastighetsskatt	132 892	134 472
Försäkringspremie	102 788	55 119
Förbrukningsinventarier	21 506	0
Förbrukningsmaterial	17 590	0
Lokalhyra	1 650	0
	1 890 612	1 910 353

Not 5 Reparationer

	2023	2022
Bostäder	447 822	1 077 077
Gård	56 155	91 426
Tvättstuga	0	7 400
Vatten & avlopp	76 545	0
Hiss	26 679	77 295
Värme	7 794	0
	614 995	1 253 198

Not 6 Planerat underhåll

	2023	2022
Stambyte	962 345	2 712 174
Målning trapphus	580 245	0
Byte expansionskärl	90 338	0
Byte armaturer	363 175	0
Radiatorventilbyte	388 342	0
Byte stamventiler	198 271	0
Bygglov fasad	43 513	0
Installation av ny brandlucka	221 228	0
	2 847 457	2 712 174

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial	0	1 137
Revision	48 563	39 375
Redovisningstjänster	83 180	80 624
IT-tjänster	1 154	559
Konsultarvoden	92 660	9 639
Bankkostnader	4 812	3 666
Föreningsavgifter	6 661	5 162
Övriga kostnader	4 094	16 618
Advokat- och rättegångskostnader	164 520	0
Möteskostnader	7 000	0
	412 644	156 780

Not 8 Medelantalet anställda

	2023	2022
--	------	------

Föreningen har inga anställda.

Not 9 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	88 312 192	106 232 192
Inköp	8 997 756	0
Justering köpeskillning	0	-17 920 000
Utrangeringar	-3 238 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 071 835	88 312 192
Ingående avskrivningar	-2 956 310	-491 324
Försäljningar/utrangeringar	199 500	0
Årets avskrivningar	-2 093 320	-2 464 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 850 130	-2 956 310
Utgående redovisat värde	89 221 705	85 355 882
Bokfört värde mark	69 655 293	69 655 293
	69 655 293	69 655 293

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Likvidation	-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 000
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetaldag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,86	2028-11-28	10 000 000	35 000 000
SEB	3,59	2025-12-28	5 000 000	20 000 000
SEB	1,50	2026-10-28	20 000 000	20 000 000
SEB	3,94	2026-11-28	15 000 000	0
SEB	3,89	2027-11-28	10 000 000	0
			60 000 000	75 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	55 000 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000

Stockholm
Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Samuel Jonsson
Ordförande

Curt-Erik Gustawson

Erik Westberg

Radoslaw Krajewski

Håkan Ljungberg

Mikael Ljungberg

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

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.