

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Illern 1
769638-4986

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Illern 1 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).

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.

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 Lidingö.

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

Föreningen använder den tekniska beskrivningen i ekonomiska planen som aktuell underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:
Ordförande Samuel Jonsson
Ledamot Erik Westberg
Ledamot Curt Gustawson
Ledamot Håkan Ljungberg
Ledamot Radoslaw Krajewski Eget utträde 2025-04-09
Ledamot Mikael Ljungberg
Suppleant Vilhelm Prytz

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 innehas med äganderätt. Föreningen har 47 parkeringsplatser, varav 2 i garage, med en vakansgrad om ca 38%. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Ekonomi

Föreningen gör för 2024 ett underskott på 5 683 Tkr och innan avskrivningar är det 3 405 Tkr. Detta beror mycket på de investeringar föreningen har gjort under året med relining av avloppsstammar m.m. Detta beror till stor del på den tekniska statusen som föreningens byggnader hade vid ombildningen och det eftersatta underhållsbehov som fanns då och som fortfarande finns. Föreningen kommer att gå med förlust något år till för att föreningen ska komma ikapp med det eftersatta underhållsbehovet. BRF Illern 1 amorterar ner den tekniska skulden utan att ta nya lån, föreningen finansierar investeringen i fastigheten med medel som frigörs vid försäljning av hyreslägenheter som föreningen innehaft.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiber & inpasseringssystem: Installation av fastighetsnät för att möjliggöra anslutning med fiber till alla lägenheter och portar. Installation av ett passersystem till fastigheten från Axema samt tillhörande bokningssystem för tvättstugan har påbörjats under året.

Fönsterbesiktning & relining: Slutförde entreprenaden med Tumba Glas under januari och genomförde slutbesiktning av entreprenaden under februari. Under januari-februari genomförde Wilssons en relining av spillservis, bottenplattor avloppen till gästtoaletterna samt de ettor och tvåor som hade sämst status på avloppen i byggnaden Illerbacken 3.

Stambyte av utestående köksstam i byggnaden Illerbacken 5: Styrelsen beslutade att engagera Perfecta Projektledning för projektering samt planerande och genomförande för stambytet för föreningen. Samt upphandla entreprenör för att genomföra stambytet.

Värmesystem & OVK: Styrelsen har beslutat att engagera RS driftteknik för att vara ansvariga för driften av värmesystem och ventilation. Styrelsen har startat en reklamerationsprocess mot entreprenören Dinami för de radiatorventilsbyte och termostatbyte som utfördes under 2023.

Entrépartier: Upphandling klar, leverans Q1 2025.

Övrigt underhåll: Styrelsen har fattat beslut om att arbeta vidare tillsammans med BK Kraft för fastighetsförvaltning och PKR för ekonomisk förvaltning. Under vintern 2024/2025 valde styrelsen att engagera Lybab för snöröjningen efter vinnande bud i upphandling

Föreningen har skapat en ny hemsida där de boende har möjlighet att registrera sig för mejlutskick samt SMS-utskick.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från årsskiftet höjdes årsavgifterna med 5%. Fastighetsägarna Service Stockholm AB förhandlade fram en hyreshöjning för föreningens hyresgäster med 5,2% från 1 februari 2025.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft 8 stycken protokollförda styrelsemöten och 13 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

Hyresrätter: 20 st

Överlåtelser under året: 12 st

Upplåtelser under året: 1 st

Medlemmar vid årets början: 78 st

Medlemmar vid årets slut: 80 st

5 st lokaler uthyrda

29 av 47 p-platser uthyrda per balansdagen 2024-12-31

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning(tkr)	4 472	4 379	4 359	907
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-5 683	-8 062	-4 904	-332
Soliditet (%)	62,3	62,7	60,0	59,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	717	648	636	137
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 988	11 988	14 985	15 984
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	17 266	17 266	21 783	23 236
Sparande per kvm (kr/kvm)	-250	-15	55	32
Räntekänslighet (%)	24,1	26,6	34,3	169,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	234	257	68
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55,0	51,3	50,1	52,1

Upplysning vid förlust

Årets förlust har uppkommit av höga räntekostnader och planerat underhåll.

Föreningen har därför bestämt att höja avgiften 5% från första januari 2025

Framtida planerade underhåll kommer att finansieras via föreningens avgifter.

Det är styrelsens bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sin framtida ekonomiska åtaganden med höjda årsavgifter och hyror.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 822	9	179	-5 415	-8 062	107 533
Upplåtelse av bostadsrätt	1 184	366				1 550
Disposition av föregående års resultat:			123	-8 185	8 062	0
Årets resultat					-5 683	-5 683
Belopp vid årets utgång	122 006	375	302	-13 600	-5 683	103 400

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 600 098
årets förlust	-5 683 343
	-19 283 441

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	123 247
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-123 247
i ny räkning överföres	-19 283 441
	-19 283 441

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 471 710	4 379 393
Övriga intäkter		57 750	13 128
		4 529 460	4 392 521
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 002 262	-1 890 612
Reparationer och planerade underhåll	4, 5	-3 281 522	-3 462 454
Övriga externa kostnader	6	-302 913	-412 644
Personalkostnader	7	-658 478	-449 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 278 248	-2 093 320
Övriga rörelsekostnader		0	-3 038 613
		-8 523 423	-11 347 008
Rörelseresultat		-3 993 963	-6 954 487
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	-22 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 043	921 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 819 424	-2 006 335
		-1 689 381	-1 107 682
Resultat efter finansiella poster		-5 683 343	-8 062 169
Resultat före skatt		-5 683 343	-8 062 169
Årets resultat		-5 683 343	-8 062 170

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 12	157 110 388	158 876 998
Pågående nyanläggningar	9	55 344	372 245
		157 165 732	159 249 243
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		157 165 732	159 249 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		847 855	812 057
Övriga fordringar		81 507	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 527	111 564
		1 081 889	923 621
<i>Kassa och bank</i>		7 784 112	11 245 789
Summa omsättningstillgångar		8 866 001	12 169 410
SUMMA TILLGÅNGAR		166 031 733	171 418 653

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 380 812	120 830 812
Fond för yttre underhåll		302 493	179 246
		122 683 305	121 010 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 600 098	-5 414 681
Årets resultat		-5 683 343	-8 062 170
		-19 283 441	-13 476 851
Summa eget kapital		103 399 864	107 533 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	55 000 000	60 000 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 000 000	0
Leverantörsskulder		261 342	1 457 996
Aktuella skatteskulder		276 022	267 364
Övriga skulder		377 490	286 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 717 015	1 873 933
Summa kortfristiga skulder		7 631 869	3 885 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 031 733	171 418 653

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 993 962	-6 976 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 278 248	5 131 934
Erhållen ränta	130 043	921 153
Erlagd ränta	-1 819 424	-2 006 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 405 095	-2 930 235

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-35 798	30 499
Förändring av kortfristiga fordringar	-122 469	53 454
Förändring av leverantörsskulder	-1 196 655	1 040 582
Förändring av kortfristiga skulder	-56 923	685 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 816 940	-1 120 698

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-194 736	-9 370 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 736	-9 370 001

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	1 550 000	0
Amortering av lån	0	-15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 550 000	-15 000 000

Årets kassaflöde

-3 461 676 **-25 490 699**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 245 789	36 736 488
Likvida medel vid årets slut	7 784 113	11 245 789

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 ekonomiska plan 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)

Bostadsrättföreningens 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 bostadsrättföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	1 637 940	1 657 559
Årsavgifter	2 441 198	2 251 818
Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	134 185	238 035
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	185 531	218 250
Pant och överlåtelseavgifter	23 257	13 778
Bredband	49 590	0
Öres- och kronutjämning	8	-47
	4 471 709	4 379 393

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	847 506	840 566
El	152 189	162 108
Vatten & avlopp	155 667	170 292
Hiss	23 287	19 403
Sophämtning	185 832	142 070
Städning	128 737	87 808
Fastighetsskötsel	83 832	82 323
Kabel-TV & bredband	98 926	62 860
Snöröjning	54 944	46 756
Fastighetsskatt	139 610	132 892
Försäkringspremie	90 807	102 788
Förbrukningsinventarier	8 087	21 506
Förbrukningsmaterial	32 837	17 590
Lokalhyra	0	1 650
	2 002 261	1 890 612

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Bostäder	788 943	447 822
Gård	39 037	56 155
Tvättstuga	36 034	0
Vatten & avlopp	74 232	76 545
Hiss	51 252	26 679
Värme	138 500	7 794
	1 127 998	614 995

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Stambyte	0	962 345
Målning trapphus	0	580 245
Byte expansionskärl	0	90 338
Byte armaturer	0	363 175
Radiatorventilbyte	201 151	388 342
Byte stamventiler	0	198 271
Bygglov fasad	0	43 513
Installation av ny brandlucka	0	221 228
Relining	1 952 373	0
	2 153 524	2 847 457

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revision	56 313	48 563
Redovisningstjänster	90 616	83 180
IT-tjänster	3 735	1 154
Konsultarvoden	115 970	92 660
Bankkostnader	5 203	4 812
Föreningsavgifter	6 612	6 661
Övriga kostnader	21 564	4 094
Advokat- och rättegångskostnader	0	164 520
Möteskostnader	2 900	7 000
	302 913	412 644

Not 7 Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 727 128	157 967 485
Inköp	0	8 997 756
Omklassificeringar	511 638	0
Utrangeringar	0	-3 238 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 238 766	163 727 128
Ingående avskrivningar	-4 850 130	-2 956 310
Försäljningar/utrangeringar	0	199 500
Årets avskrivningar	-2 278 248	-2 093 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 128 378	-4 850 130
Utgående redovisat värde	157 110 388	158 876 998
Bokfört värde byggnader	87 455 095	89 221 705
Bokfört värde mark	69 655 293	69 655 293
	157 110 388	158 876 998

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	372 245	0
Inköp	194 736	372 245
Omklassificeringar	-511 638	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 343	372 245
Utgående redovisat värde	55 343	372 245

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25 000
Likvidation	0	-25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetaldag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,86	2028-11-28	10 000 000	10 000 000
SEB	3,59	2025-12-28	5 000 000	5 000 000
SEB	1,50	2026-10-28	20 000 000	20 000 000
SEB	3,94	2026-11-28	15 000 000	15 000 000
SEB	3,89	2027-11-28	10 000 000	10 000 000
			60 000 000	60 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000 000	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från årsskiftet höjdes årsavgifterna med 5%. Fastighetsägarna Service Stockholm AB förhandlade fram en hyreshöjning för föreningens hyresgäster med 5,2% från 1 februari 2025. .

Stockholm

Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Samuel Jonsson
Ordförande

Curt Gustawson

Erik Westberg

Mikael Ljungberg

Håkan 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.