

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Illern 1
769638-4986

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Illern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 andra 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

Ordförande	Samuel Jonsson
Ledamot	Lotta Köhler
Ledamot	Erik Westberg
Ledamot	Curt Gustawson
Ledamot	Håkan Ljungberg
Ledamot	Radek Krajewski
Suppleant	Levente Kiss, avgick februari 2023

Revisor

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor
JG Revision & Rådgivning i Bromma AB

Fastigheten

Bostadsrättföreningen Illern 1 äger och förvaltar fastigheten Illern 1. Fastigheten ägs med lagfart. I nedan tabell specificeras innehavet.

Antal	Benämning	Total yta(kvm)
57	Lägenheter, bostadsrätt	3 443
21	Lägenheter, hyresrätt	1 370
11	Lokaler	192
45	Parkeringsplatser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En framgångsrik reklamation av ombildningen av fastigheten till bostadsrättförening har gjorts. Reklamationen lede till att köpeskillingen skrivs ned med 32 miljoner kronor, Advokatbyrån Carler bistod föreningen i reklamationsprocessen och den efterföljande förlikningsprocessen. Föreningen mottog den 22:a december 32 miljoner kronor, vilka placerats på ett bundet sparkonto i Svenska Handelsbanken. Styrelsen har budgeterat att få en ränteintäkt om +775,000 kr under 2023. Medlen från förlikningen kommer att användas till att amortera bort den tekniska skuld som finns i fastigheten. Ränteintäkten täcker stora delar av de kostnadsökningar som aviserats inför 2023, vilket gör att föreningen endast behöver höja avgiften med dryga 5%.

I byggnaden på Illerbacken 5 har man genomfört ett omfattande stambyte. Belysningen i trapphusen i alla byggnaderna har bytts ut till ledbelysning för att sänka elförbrukningen och förbättra ljuset i fastigheten. Trapphusen målades om i fastigheterna i samband med att belysningen byttes ut.

Ny undercentral, nytt expansionskärl och ny pump till avvattnings i byggnaden Illerbacken 3 har installerats. Styrelsen har inlett ett arbete med att Systematiskt Brandskyddsarbete i fastigheten, vilket kommer att slutföra arbetet under 2023.

Styrelsen har fått en mycket god bild av fastighetens tekniska status under reklamationsarbetet och arbetar för att kunna genomföra fönsterbyte i alla 3 byggnaderna i fastigheten under det tredjekvartalet 2023. Parallellt med fönsterbytet planerar man byta ut alla radiatorventiler i fastigheten och byta ut taket på byggnaden Illerbacken 3. Styrelsen arbetar för att kunna föreslå på stämman att man skall slutföra stambytet av byggnaden i Illerbacken 5 under 2023 och genomföra ett fullständigt stambyte av byggnaden Illerbacken 3 med start under Q4-2023.

Under året har en hyreslägenhet återlämnats till föreningen och planeras att ombildas till en bostadsrätt under 2023.

Medlemsinformation

Styrelsen valdes under stämman 18:e juni 2022, då den köpande BRF styrelsen avgick. Styrelsen har haft 5 protokollförda styrelsemöten och 12 arbetsmöten under perioden 19:e juni t.o.m. 31:e december.

Av totalt 78 lägenheter är:

Medlemslägenheter: 57 st

Hysesrätter: 21 st

Överlåtelser under året: 14 st

Medlemmar vid årets början: 64 st

Medlemmar vid årets slut: 75 st

8 st lokaler uthyrda

33 av 45 p-platser uthyrda per balansdagen 2022-12-31

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	4 359 154	906 867
Resultat efter finansiella poster	-4 903 768	-331 667
Soliditet	60	60

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 821 700	9 112			-331 667	120 499 145
Avsättning yttre fond			55 999	-55 999		0
Disposition av föregående års resultat:				-331 667	331 667	0
Årets resultat					-4 903 768	-4 903 768
Belopp vid årets utgång	120 821 700	9 112	55 999	-387 666	-4 903 768	115 595 377

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-387 666
årets förlust	-4 903 768
	-5 291 434

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	123 247
i ny räkning överföres	-5 414 681
	-5 291 434

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 359 154	906 867
Övriga intäkter		12 373	0
		4 371 527	906 867
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 910 353	-412 243
Reparationer och planerade underhåll	3, 4	-3 965 372	-141 749
Övriga externa kostnader	5	-156 780	-73 625
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 464 986	-491 323
		-8 497 491	-1 118 940
Rörelseresultat		-4 125 964	-212 073
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 692	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 496	-119 594
		-777 804	-119 594
Resultat efter finansiella poster		-4 903 768	-331 667
Resultat före skatt		-4 903 768	-331 667
Årets resultat		-4 903 768	-331 667

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	155 011 176	189 476 162
		155 011 176	189 476 162
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		25 000	25 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	0
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		155 036 176	189 501 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		842 556	767 417
Övriga fordringar		0	923 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 019	75 275
		982 575	1 766 606
<i>Kassa och bank</i>		36 736 488	10 866 424
Summa omsättningstillgångar		37 719 063	12 633 030
SUMMA TILLGÅNGAR		192 755 239	202 134 192

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 821 700	120 821 700
Upplåtelseavgifter		9 112	9 112
Fond för yttre underhåll		55 999	0
		120 886 811	120 830 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-387 666	0
Årets resultat		-4 903 768	-331 667
		-5 291 434	-331 667
Summa eget kapital		115 595 377	120 499 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 000 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	80 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	55 000 000	0
Leverantörsskulder		417 415	260 431
Aktuella skatteskulder		134 472	0
Övriga skulder		20 144	5 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 587 831	1 369 372
Summa kortfristiga skulder		57 159 862	1 635 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 755 239	202 134 192

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 underhållsplan.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar

Byggnader 10-100 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	853 451	273 931
El	242 164	58 818
Vatten & avlopp	188 532	3 418
Hiss	2 466	15 679
Sophämtning	155 377	10 233
Städning	78 787	10 876
Fastighetsskötsel	79 074	9 750
Kabel-TV & bredband	58 564	10 540
Snöröjning	62 347	625
Fastighetsskatt	134 472	0
Försäkringspremie	55 119	18 373
	1 910 353	412 243

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Bostäder	1 077 077	31 467
Gård	91 426	
Tvättstuga	7 400	0
Hiss	77 295	6 264
Vatten/avlopp	0	78 943
Värme	0	25 075
	1 253 198	141 749

Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Stambyte	2 712 174	0
	2 712 174	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmaterial	1 137	0
Revision	39 375	30 000
Redovisningstjänster	80 624	16 797
IT-tjänster	559	0
Konsultarvoden	9 639	0
Bankkostnader	3 666	63
Föreningsavgifter	5 162	0
Övriga kostnader	16 618	26 765
	156 780	73 625

Not 6 Medelantalet anställda

2022 2021

Föreningen har inga anställda.

Det har inte utgått någon ersättning till styrelsen för nedlagt arbete, styrelsen har heller inte fått någon ersättning för resor och utlägg.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

2022 2021

Erhållna utdelningar	0	187 130 000
Nedskrivningar	0	-187 130 000
	0	0

Not 8 Byggnader och mark

2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	106 232 192	
Inköp		106 232 192
Justering köpeskillning	-17 920 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 312 192	106 232 192
Ingående avskrivningar	-491 324	
Årets avskrivningar	-2 464 986	-491 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 956 310	-491 323
Utgående redovisat värde	85 355 882	105 740 869
Bokfört värde mark	69 655 293	83 735 293
	69 655 293	83 735 293

Not 9 Andelar i koncernföretag

2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	25 000	
Tillkommande		25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,01	2023-10-28	35 000 000	40 000 000
SEB	1,50	2026-10-28	20 000 000	20 000 000
SEB	0,6	2023-10-28	20 000 000	20 000 000
			75 000 000	80 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			55 000 000	0

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En 2 rums hyreslägenhet har blivit ledig och tillfallit föreningen. Styrelsen har kommit överens om att erbjuda en hyresgäst i fastigheten som bor i en 4:a att få flytta till lägenheten. Styrelsen kommer att renovera ytskikten i 4:an och sälja densamma under det 3:e kvartalet, intäkten kommer att gå till att amortera ner föreningens lån.

Det har varit en vattenläcka i en lägenhet på entréplan i byggnaden på Illerbacken 3. Vattenläckan uppstod i samband med att en lägenhetsinnehavare, utan styrelsens tillstånd valt att påbörja en omfattande renovering.

Under 2023 har föreningen likviderat Fastighets AB Gezillern.

Samuel Jonsson
Ordförande

Curt-Erik Gustawson

Eva-Lotta Köhler

Erik Westberg

Radoslaw Krajewski

Håkan Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats

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 <https://validatesignit.hogia.se/>. 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.