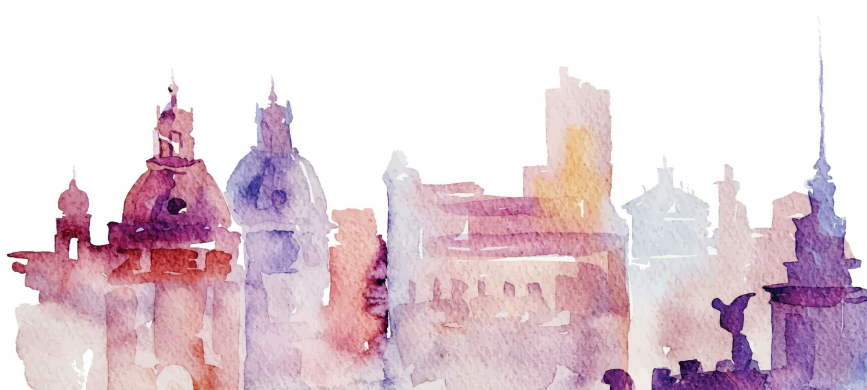


# Brf Igeldammen

Org.nr: 702000-9788

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Igeldammen, organisationsnummer 702000-9788, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Igeldammen registrerades hos Bolagsverket 1931-10-10. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-06-20 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet med beteckning Isbrytaren 44 har adresserna Igeldammgatan 16 respektive Alströmergatan 36, 112 49 Stockholm. Byggnadsår 1932.

Bostadsrättsföreningens beskattas som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

IF Skadeförsäkring AB

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### **Styrelse**

Ordförande	Mikael Eliasson
Ledamot	Anna Liv Lidström
Ledamot	Cecilia af Klint Gustavsson
Suppleant	Christina Bothen

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

### **Revisor**

Extern Grant Thornton Sweden AB

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Kurt Lövgren & Kevin Hässler

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Igeldammsgatan 16, 112 49 Stockholm

Alströmergatan 36, 112 49 Stockholm

Nybyggnadsår: 1932

Ombyggnadsår: 1992

Värdeår: 1946

Fastighetsbeteckning: Isbrytaren 44

### Bostadslägenheter

#### upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	10	351
2 rok	6	360
3 rok	4	360
<b>Summa</b>	<b>19</b>	<b>1 071</b>

#### Garage och P-platser

	Antal platser
	5

**Totalt antal bostadslägenheter: 20**

I början av 2021 har hyresrätten upplåtits med bostadsrätt med tillträdesdag 28 april. Upplåtelsen har inbringat 2 910 000 kronor, varav insats 2 600 kronor. Pengarna har efter omkostnader använts för amortering av föreningens lån.

### Lokaler

	Yta (m <sup>2</sup> )	Kontraktslängd
Doktorsjouren (bemanningföretag)AB	208	2024-12-31*
Germaine Vincente Da Silva Campos (Frisörsalong)	17	2023-12-31*

\* Därutöver möjlighet till 3 års förlängning

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 1 296**

### Föreningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Lägenhetsförteckningen har skötts av FRUBO AB.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Telenor.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Rörstamsbyte	1992
Byte av elstigare	1992
Omputsning av fasad	1994/95
Målning av tak mot Alströmergatan	2004
Ny undercentral för fjärrvärme	2007
Renovering av tvättstuga	2007
Genomförd och godkänd OVK	2007
Brunn på gård	2008
Nytt sandfång	2008
Utbyte ventiler handdukstorkare	2008
Fönsterrenovering	2010
Renovering av fasader	2011
Renovering av tvättstugan	2011
Avslutning fasadrenovering	2012
Entrétrappan renoverades	2012
Renovering av större hyreslokalen	2013
Garantirenovering av kungsbalkonger	2015
Utbyte av hissmaskineri, styrning & el samt renovering av hisschakt och hisskorg	2015
Installation av fiber/bredband via Bredbandsbolaget	2015
Rensning av sandfångare samt ny dagvattenbrunn	2016
Underhåll, målning av tak samt installation av värmekablar	2016
Stamspolning	2016
Översyn av gård och gång	2016
Byte av ventilationssystem i stora hyreslokalen inklusive värmeväxlare	2018
Genomförd och godkänd radonmätning (låda värden)	2018
OVK (godkänd), hela fastigheten inklusive den nyinstallerade ventilationsutrustningen	2018
Målning av trapphus och vädringsbalkonger samt byte entrétavla.	2019
Komplettering av snörrasskydd på föreningens tak	2021
Plattform utanför tvättstuga för nödevakivering	2021
Byte av plåtbeklädnad av entréportens tak	2021
Stamspolning, * vilket regelmässigt genomförs vart femte år	2021
Byte av värmeväxlare mellan fjärrvärme och fastighetens värmesystem	2022
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av handdukstorkar som värms med tappvatten till elvärmda kommer att successivt ske under året.	2023
Underhållsmålning fönster	2023

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Inga väsentliga händelser har skett.

## Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåts.  
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.

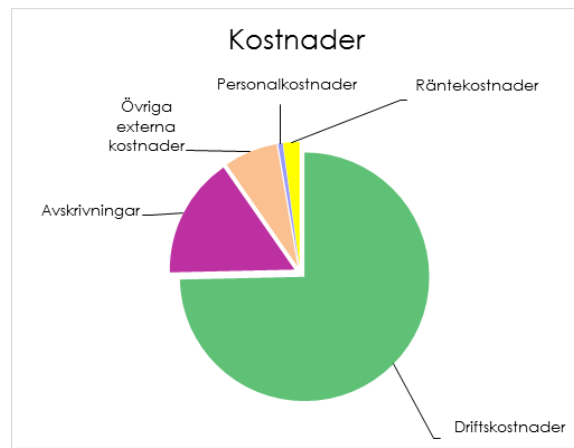
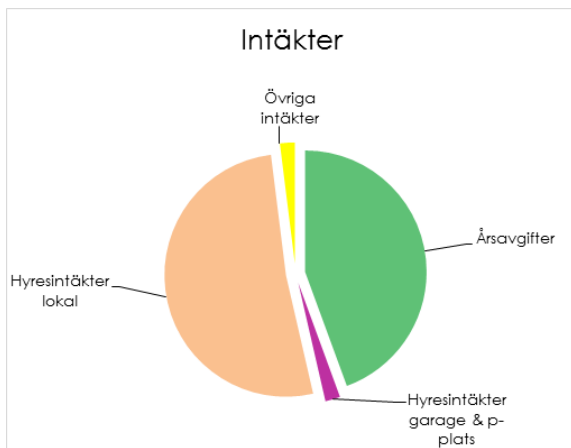
**20** bostadsrätter

**31** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 204	1 204	1 254	1 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	198	133	55	-213
Soliditet <sup>1</sup> , %	63	63	2	2
Balansomslutning, tkr	5 330	5 115	5 144	5 077
Årsavgift bostäder/kvm	500	516	511	511

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 800	2 917 400	714 857	-667 084	133 287
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			139 770	-139 770	
Balanseras i ny räkning				133 287	-133 287
Årets resultat					197 644
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 800</b>	<b>2 917 400</b>	<b>854 627</b>	<b>-673 567</b>	<b>197 644</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-673 568
Årets resultat	197 644
<b>Totalt</b>	<b>-475 924</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	160 149
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-101 640
Balanseras i ny räkning	-534 433
<b>Totalt</b>	<b>-475 924</b>

lanspråktagande av yttre fonden avser värmexlaren.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	1 203 974	1 204 482
Övriga rörelseintäkter		655	8 117
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 204 629</b>	<b>1 212 599</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-742 814	-733 156
Övriga externa kostnader	3	-66 679	-131 250
Personalkostnader	4	-26 124	-36 967
Avskrivningar		-151 023	-156 180
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-986 640</b>	<b>-1 057 553</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>217 989</b>	<b>155 046</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 367	-21 759
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-20 345</b>	<b>-21 759</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>197 644</b>	<b>133 287</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>197 644</b>	<b>133 287</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>197 644</b>	<b>133 287</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	3 733 187	3 883 763
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	447
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 733 187</b>	<b>3 884 210</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 733 587</b>	<b>3 884 610</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 878
Övriga fordringar		18 387	28 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 410	65 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 797</b>	<b>101 617</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 506 686	1 128 687
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 506 686</b>	<b>1 128 687</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 596 483</b>	<b>1 230 305</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 330 070</b>	<b>5 114 914</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 000 200	3 000 200
Fond för yttre underhåll		854 627	714 857
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 854 827</b>	<b>3 715 057</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-673 568	-667 084
Årets resultat		197 644	133 287
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-475 924</b>	<b>-533 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 378 903</b>	<b>3 181 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 268 088	1 268 088
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 268 088</b>	<b>1 268 088</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		68 579	59 355
Skatteskulder		7 005	17 101
Övriga skulder		296 563	295 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	310 932	293 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>683 079</b>	<b>665 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 330 070</b>	<b>5 114 914</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	66	1,5
Undercentral	25	4
Fönsterovering	10	10
Fasadrenovering	30	3,3
Inventarier	5	20

### Not 1. Nettoomsättning

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	535 060	546 680
Hysesintäkter lokaler	562 500	547 116
Fastighetsskatt	59 217	53 880
Hysesintäkter garage och p-platser	24 000	34 000
Kabel-TV	23 196	22 806
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 203 973</b>	<b>1 204 482</b>

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	38 011	42 196
Uppvärmning	222 194	232 448
Vatten och avlopp	43 004	25 221
Sophämtning	16 644	14 141
Service ventilation	7 608	7 590
Service värmeanläggning	3 086	3 086
Grundavtal hiss	5 046	4 752
Hissbesiktning	1 573	1 541
Grovsopor/återvinning	792	0
Fastighetskötsel	25 000	25 000
Fastighetsstäd	21 463	20 962
Fastighetsstäd extra	1 815	0
Snöröjning/sandning	31 086	29 701
Bredband	61 592	60 977
Försäkring	51 072	49 691
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 210	89 080
Förbrukningsinventarier	5 674	5 325
Reparation och underhåll tak	0	94 047
Reparation och underhåll hiss	5 660	5 150
Reparation och underhåll VVS	0	20 570
Reparation och underhåll gård/trädgård	2 244	1 678
Reparation- och underhållsmaterial	1 400	0
Reparation uppvärmning	101 640	0
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>742 814</b>	<b>733 156</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	4 873
Arvode ekonomisk förvaltning	40 865	39 738
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 178
Revisionsarvode	13 310	12 100
Webbsida	726	1 452
Advokat- och rättegångskostnader	0	7 000
Mäklararvode	0	55 000
Konsultarvode	0	3 750
Bankkostnader	3 280	2 859
Inkassokostnader	390	0
Föreningsomkostnader	2 816	0
Övriga kostnader	130	2 300
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>66 679</b>	<b>131 250</b>

<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	20 000	21 000
Sociala kostnader	874	7 467
Övriga arvoden och löner	5 250	8 500
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>26 124</b>	<b>36 967</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	7 418 862	7 418 862
Anskaffningsvärde mark	340 858	340 858
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 759 720</b>	<b>7 759 720</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 875 957	- 3 725 381
Årets avskrivningar	- 150 576	- 150 576
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 026 533</b>	<b>-3 875 957</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 733 187</b>	<b>3 883 763</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	17 197 000	14 458 000
Taxeringsvärde mark	36 186 000	32 132 000
	<b>53 383 000</b>	<b>46 590 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	46 800 000	40 600 000
Lokaler	6 583 000	5 990 000
	<b>53 383 000</b>	<b>46 590 000</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	201 598	201 598
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>201 598</b>	<b>201 598</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 201 151	- 195 547
Årets avskrivningar	- 447	- 5 604
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-201 598</b>	<b>-201 151</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>447</b>

<b>Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
FRUBO AB	3 775	3 405
Fastighetsförsäkring	50 569	46 475
Bredbandsbolaget	17 066	15 398
<b>Summa</b>	<b>71 410</b>	<b>65 278</b>

<b>Not 8. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
SEB 33592728	2023-10-28	4,41 %	468 088	468 088
SEB 34398631	2023-03-28	2,08 %	400 000	400 000
SEB 39435284	2023-12-28	4,27 %	400 000	400 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 268 088</b>	<b>1 268 088</b>

Lån som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 1 268 000 kronor.

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

<b>Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förskottsbet avgift/hyra	74 493	71 599
Upplupen fastighetskötsel	111 533	120 000
Fortum el och fjärrvärme, Ellevio el	41 406	40 053
Stockholm Vatten: vatten, renhållning	7 962	6 303
Upplupet styrelsearvode inkl. sociala avgifter	75 538	55 200
<b>Summa</b>	<b>310 932</b>	<b>293 155</b>

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 400 000	4 400 000
<b>Summa:</b>	<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
Mikael Eliasson

\_\_\_\_\_  
Anna Liv Lidström

\_\_\_\_\_  
Cecilia af Klint Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 Brf Igeldammen

ID: a2091f70-d398-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-05

## Underskrifter

Brf Igeldammen

anna.liv.lidstrom@dagensbok.com

Signerat: 2023-04-05 22:25 BankID ANNA LIDSTRÖM

Brf Igeldammen

smeliasson@gmail.com

Signerat: 2023-04-17 08:20 BankID Sven Mikael Eliasson

Brf Igeldammen

afklint.cecilia@gmail.com

Signerat: 2023-04-06 07:34 BankID CECILIA AF KLINT

GUSTAFSSON

Grant Thornton Sweden AB

clas.niklasson@se.gt.com

Signerat: 2023-04-19 19:15 BankID CLAS NIKLASSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
088 års slutlig.pdf	739.7 kB	1cf2 b894 210d bba5 e84c e1d2 bf44 c6d4 91eb 6b14 2ea4 dd01 88a9 e75a abd8 d298

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-05	12:01	Skapat   Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-04-05	22:25	Signerat   Brf Igeldammen Genomfört med: BankID av ANNA LIDSTRÖM. IP: 83.227.81.60
2023-04-06	07:34	Signerat   Brf Igeldammen Genomfört med: BankID av CECILIA AF KLINT GUSTAFSSON. IP: 213.89.113.156
2023-04-17	08:20	Signerat   Brf Igeldammen Genomfört med: BankID av Sven Mikael Eliasson. IP: 217.213.90.150
2023-04-19	19:15	Signerat   Grant Thornton Sweden AB Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17