

Årsredovisning
för
Brf Cigarrfabriken
769621-7947

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Cigarrfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger till 100% fastigheten Isbrytaren 53, Stockholms kommun. Fastigheten klövs under 2017 från ursprungsfastigheten Isbrytaren 50. Fastigheten Isbrytaren 53 har gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Industriverket som äger Isbrytaren 52. I Isbrytaren 52 ligger även undercentral för fjärrvärme som faktureras från Brf Industriverket. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan i dagsläget.

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar finns i byggnaden i form av cykelförråd och soprum för hushållssopor. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i eller utanför lägenheten

Antal	Typ	Total yta
50	Lägenheter	4133

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB
Teknisk förvaltning Wahlings installations service AB

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I efterdyningarna av konkursen av Oscar Properties ("OP") som lett till utebliven betalning av föreningens fordringskrav (om ca 7 mkr) mot OP's byggbolag, har styrelsen under 2024 sökt ersättning hos föreningens försäkringsbolag för skadorna relaterade till de konstaterade bygg-felen gällande föreningens dränering. Dessvärre täcker inte föreningens försäkring fordringskrav eller skador som skall täckas av garantier från byggbolaget. Föreningen har däremot under 2024 fått ersättning för relaterade juridiska kostnader från föreningens försäkringsbolag, Länsförsäkringar.

Trapphuset, som en av våra medlemmar köpt loss, är nu iordningställd till extra boyta om ca 16kvm.

En av våra medlemmar har under året köpt sin grannes lägenhet och planerar att ansöka om en juridisk sammanslagning med sin tidigare lägenhet för att äga och nyttja dessa som en större bostadsrätt. Detta kommer att presenteras på kommande årsstämma.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att utvärdera möjligheterna med outnyttjade ytor i källarplanet som nu planeras att konverteras till ca 18 källarförråd. Detta förväntas gynna medlemmarnas behov av extra förvaring och med tiden tillge en extra intäkt till föreningen.

Nya postboxar har installerats i trapphus 22E efter att ha blivit vandaliserade. Detta har föreningen fått ut på sin försäkring.

OVK besiktning har genomförts och kvarstående åtgärder kommer att utföras under 2025.

Styrelsen, tillsammans med styrelsen för grannföreningen Brf Industriverket, ser över möjligheten att uppdatera den gemensamma innergården till en mysigare och mer användbar utemiljö. Kostnaderna kommer att fördelas i de andelstal vi har mellan varandra. Planen är att detta ska kunna ske i etapper med en tilltänkt start maj/juni 2025 beroende på kostnader.

Styrelsen har under 2024 fortsatt arbete med att se över kostnadsposter för att minska föreningens utgifter, e.g. omförhandla lån, byte av städfirma, hissavtal, etc.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2024-01-01 86 st

Antal medlemmar 2024-12-31 84 st

Antal överlåtelse under året 3 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 961,5	3 264,6	3 017,1	2 903,0	2 899,5
Resultat efter finansiella poster	-5 553,3	-6 120,4	-9 474,1	-9 580,8	-5 687,0
Eget kapital	351 502,7	357 058,7	362 841,3	371 953,7	381 051,9
Balansomslutning	414 393,6	420 433,8	426 883,9	434 761,8	440 159,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	953	789	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 020	15 091	15 162	14 736	14 033
Sparande per kvm (kr/kvm)	54	-56	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16	19	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	107	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	-	-	-

Upplysning vid förlust

Det finansiella resultatet för 2024 summerades till en förlust, där föreningens enskilt största belastning är föreningens höga avskrivningskostnader som däremot är icke kassaflödespåverkande och ett resultat av att föreningen är en relativt nybildad förening. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden finansieras främst genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	395 461 452	1 046 000	-33 304 742	-6 144 003	357 058 707
Disposition av föregående års resultat:		231 000	-6 375 003	6 144 003	0
Årets resultat				-5 556 020	-5 556 020
Belopp vid årets utgång	395 461 452	1 277 000	-39 679 745	-5 556 020	351 502 687

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 679 746
årets förlust	-5 556 020
	-45 235 766

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	231 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-101 642
i ny räkning överföres	-45 365 124
	-45 235 766

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			
Årsavgifter och hyror	2	3 961 503	3 264 626
Övriga intäkter	2	111 996	168 326
		4 073 499	3 432 952
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 571 377	-2 028 548
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 782 574	-5 782 574
		-7 353 951	-7 811 122
Rörelseresultat		-3 280 452	-4 378 170
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		448	232
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 276 015	-1 766 065
		-2 275 567	-1 765 833
Resultat efter finansiella poster		-5 556 019	-6 144 003
Resultat före skatt		-5 556 019	-6 144 003
Årets resultat		-5 556 020	-6 144 003

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

413 960 772

419 743 346

413 960 772

419 743 346

Summa anläggningstillgångar

413 960 772

419 743 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

155 966

43 132

Övriga fordringar

29 686

20 260

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 055

197 270

234 707

260 662

Kassa och bank

198 094

429 784

Summa omsättningstillgångar

432 801

690 446

SUMMA TILLGÅNGAR

414 393 573

420 433 792

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

395 461 452

395 461 452

Fond för yttre underhåll

1 277 000

1 046 000

396 738 452

396 507 452

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-39 679 746

-33 304 743

Årets resultat

-5 556 020

-6 144 003

-45 235 766

-39 448 746

Summa eget kapital

351 502 686

357 058 706

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

38 231 660

38 424 996

Summa långfristiga skulder

38 231 660

38 424 996

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

23 846 664

23 946 664

Förskott från kunder

0

5 163

Leverantörsskulder

111 785

289 926

Övriga skulder

-1

95 739

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

700 779

612 598

Summa kortfristiga skulder

24 659 227

24 950 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

414 393 573

420 433 792

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-5 556 020

-6 144 003

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 012 449

5 782 574

Betald skatt

-448

-17 154

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

455 981

-378 583

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av hyres- och avgiftsfordringar

-112 834

530 197

Förändring av kortfristiga fordringar

139 237

-120 877

Förändring av leverantörsskulder

-178 141

-19 558

Förändring av kortfristiga skulder

-242 648

-354 626

Kassaflöde från den löpande verksamheten

61 595

-343 447

Investeringsverksamheten

Upplåtelse

0

361 452

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

361 452

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering av lån

-293 336

-293 346

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-293 336

-293 346

Årets kassaflöde

-231 741

-275 341

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

429 784

705 126

Likvida medel vid årets slut

198 043

429 785

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

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

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.”

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 938 016	3 260 576
Avgift andrahandsuthyrning	23 488	4 050
Övriga intäkter	111 996	168 326
	4 073 500	3 432 952

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning	80 134	82 291
Vatten och avlopp	204 823	146 597
Uppvärmning	336 901	311 739
Avfall, hushållssopor/ återvinning	117 640	90 912
Fastighetsförsäkringspremier	77 881	64 094
Reparation och underhåll av fastighet	72 717	142 554
Snöröjning och sandning	0	14 870
Fastighetsskötsel och förvaltning	67 672	238 321
Redovisningstjänster	99 087	95 504
Bredband/ Kabel-Tv/ IP-telefoni	54 468	64 683
Ersättningar till revisor	27 344	27 094
Övriga fastighetskostnader	10 445	209 941
Bankkostnader	7 239	8 553
Styrelsearvode inkl soc avg.	150 607	137 991
Konsultarvoden	6 445	194 288
Markskötsel	28 032	16 747
Större fastighetsreparationer	136 517	51 097
Städning	93 425	131 272
	1 571 377	2 028 548

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntakostnader långfristig skuld	2 274 927	1 765 305
Övriga räntekostnader	1 088	760
	2 276 015	1 766 065

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 102 205	453 102 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 102 205	453 102 205
Ingående avskrivningar	-33 358 859	-27 576 285
Årets avskrivningar	-5 782 574	-5 782 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 141 433	-33 358 859
Utgående redovisat värde	413 960 772	419 743 346

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Amortering 2025: 293 336 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Danske Bank, ränta 4,52, villkorändringsdag 20260930	-19 333 333	-19 333 333
Swedbank, ränta 3,890% villkorändringsdag 20260424	-18 994 995	-19 091 663
Swedbank, ränta 3,530%, villkorändringsdag 20250523	-18 994 996	-19 091 664
Swedbank, ränta 3,530%, villkorändringsdag 20250523	-3 800 000	-3 880 000
Swedbank, ränta 3,583%, 3 månaders	-955 000	-975 000
	-62 078 324	-62 371 660

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	91 325	262 538
Upplupna räntekostnader	123 151	43 833
Förutbetalda hyresintäkter Pigello	335 695	306 227
Upplupna löner och soc avg.	150 607	0
	700 778	612 598

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 904 000	62 904 000
	62 904 000	62 904 000

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Nyback
Ordförande

Peter Eriksson Socha

Henrik Wikerman

Eljesa Kasa

Niclas Rigbrandt

Emil Olofsson

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

Daniel Boström
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.