

# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Igelbodaplatån



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

#### Styrelsen

Fredrik Lemón	Ordförande	
Jörgen Melander	Vice ordförande	Avgick dec-22
Agneta Casemyr	Ledamot	
Helena Ivanoff	Ledamot	
Ann Josefson	Ledamot	
Mathias Ridal	Ledamot	
Staffan Östergren	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision
Lawrence Skoglund	Ordinarie Intern	
Anders Lambert	Suppleant Intern	

### Valberedning

Maria Måsén Wännström  
Maggie Norheden  
Gertrud Wedenius

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Igelboda 47:1	1972	Nacka
Igelboda 48:1-48:3	1972	Nacka
Igelboda 49:1-49:2	1972	Nacka
Igelboda 50:1	1972	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme. Byggnadernas elförsörjning stöts med solceller.

Fastigheternas parkeringsplatser innehar delvis laddstolpar.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966 - 1971 och består av 6 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1970.

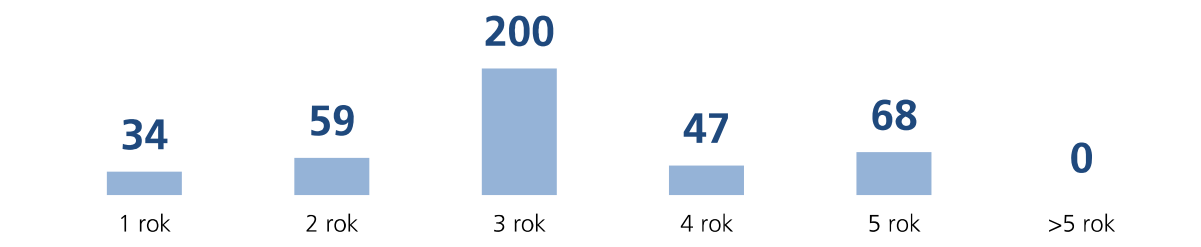
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 49 106 m<sup>2</sup>, varav 35 609 m<sup>2</sup> utgör boyta och 13 497 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. De ytor som angivits i tidigare årsredovisningar har inte varit den till Skatteverket deklarerade beskattningsbara ytan, därför skiljer sig denna uppgift mot föregående år.

Pågående nyupplåtelse av lägenheter påverkar kommande taxeringsbeslut.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 408 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt. Därutöver 9 st lokaler för eget bruk samt 2 st gästlägenheter för uthyrning till boendes gäster

Lägenhetsfördelning bostadsrätter



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Läkarmottagn192 fd162 Skv 26A	54 m <sup>2</sup>	23-04-30
Tandläkare193 fd163 Skv24A	145 m <sup>2</sup>	23-12-31
Förråd 194 fd164 Skv 18	15 m <sup>2</sup>	Eget
Förråd 195 fd165 Skv24	60 m <sup>2</sup>	24-12-31
Förråd 196a fd166 Skv 18	22 m <sup>2</sup>	25-09-30
Förråd 196b fd166 Skv18	3 m <sup>2</sup>	Eget
Förråd 290 fd275 Skv 16	73 m <sup>2</sup>	25-12-31
Förråd 291 fd276Skv 12	60 m <sup>2</sup>	23-12-31
Förråd 390 fd000 Vbv13	12 m <sup>2</sup>	Eget
Förråd 391 fd000 Vbv 13	12 m <sup>2</sup>	Eget
Fastighetskont392 fd371A Vbv11A	67 m <sup>2</sup>	Eget
Förråd 393 fd000 Vbv 5	60 m <sup>2</sup>	Eget
Förråd 394 fd373 Vbv 1	73 m <sup>2</sup>	25-12-31
Mäklargruppen490 fd472 Vbv 27A	64 m <sup>2</sup>	25-04-24
Förråd 491 fd473 Vbv 21A	60 m <sup>2</sup>	24-12-31
Förråd 492 fd475 Vbv 27A	74 m <sup>2</sup>	Eget
Entrepren.lokal590 fd000 Vbv43A	37 m <sup>2</sup>	Eget
Föreningslokal591 fd570 Vbv 41A	218 m <sup>2</sup>	23-12-31
Förråd 592 fd569 Vbv37A	60 m <sup>2</sup>	25-12-31
Förråd 593 fd574 Vbv 33A	43 m <sup>2</sup>	26-01-08
Kontor/mottagn690 fd674 Vbv57A	133 m <sup>2</sup>	Outhyrd
Brf's lokal 691 fd675 Vbv 57A	44 m <sup>2</sup>	Eget
Fotvård 692 fd671 Vbv 55A	44 m <sup>2</sup>	25-12-31
Trädgårdsserv693 fd672 Vbv 55A	44 m <sup>2</sup>	25-12-31
Förråd 694 fd673 Vbv53A	59 m <sup>2</sup>	24-09-30
Förråd 695 fd000 Vbv49A	73 m <sup>2</sup>	26-01-15
Panncentralen Vbv 8	150 m <sup>2</sup>	23-10-14

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Gästlägenheter	2 st Skv 26
Skyddsrum	Totalt 8 st i källarplan, fördelat på alla husen.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny ventilation i garagen	2022	Krav från brandmyndigheten
Uppsnyggning av tvättstugorna	2022	Slutfört
Bygga om lokaler till bostadsrätter hus 3 & 4	2022	Slutbesiktigas 2023
Renovering hörnlokaler hus 3 & 4	2022	Slutfört
Renovering lokaler hus 6	2022	Slutbesiktigas 2023
Renovering av en del balkongkanter	2022 - 2024	För att skydda armering
Plåtarbeten efterarbete tak	2022	Slutfört
Järnrör för smältvatten från gårdar till dagvattenledningarna, är renoverade.	2022	Slutfört
Färdigställa och besiktiga brandslussarna i garagen	2022	Slutfört- Krav från brandmyndigheten
OVK	2022	Justeringsarbeten pågår
Byte av dagvattenledning i garage	2022	Slutfört
Plåtarbete på tak runt luckor	2021	Färdigt oktober 2021
Renovering av gräsytor på våra innegårdar	2021	6 gårdar
Byte armatur i cykel och soprum	2021 - 2023	Påbörjat
Komplettering av laddstolpar 24 st	2021	Slutfört
Undersöka möjligheten att ställa upp ena branddörren och om det är möjligt att genomföra detta	2021	Slutfört
Bygga om lokaler till Bostadsrätter i hus 1 & 2	2021	Slutfört
Bytt och renoverat branddörrarna i garagen	2020	Färdigt mars 2021
Bytt stigare till alla armaturer i trapphusen	2020	Slutfört
Ombyggnad av lokaler till bostadsrätter 1, 2, 3 & 4	2020 - 2023	Påbörjad
Bytt till LED-armatur i garagen	2020	Slutfört
Solceller på taken	2020	Slutfört
Påbörja renovering av föreningens lägenheter i hus 2	2020	Färdigt jan.2021
Renovering av tvättstugorna	2019 - 2022	Slutfört
Ny papp på taken	2019 - 2020	Slutfört
Magnetfilter i värmesystemet	2019	Slutfört
Monterat övertonsfilter i elcentralerna	2019	Slutfört
Bytt till ledarmatur i trapphusen	2019	Slutfört
Byte av entrédörrar	2018 - 2020	Slutfört
Uppgraderat fibernät	2018 - 2019	Slutfört- Telia
Nytt inpasseringssystem	2018 - 2020	Slutfört
Stambyte	2017 - 2020	Slutfört
Hissbyte	2016 - 2022	35 av 48 hissar slutförda
Installerat bergvärme	2010 - 2012	Slutfört
Byte av fönster och balkongdörrar	2008 - 2011	Slutfört

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Uppdatering av belysning vid garagen och återvinningsrummen.	2023	Kvarstår återvinningsrummen
Inreda mangelrum till förråd	2023	
Anpassa soprum för matavfall/restavfall	2023	
Renovering av pumpar bergvärme	2024	
Hissbyte	2024	7 hissar
Uppgradering styrsystem	2024	För att följa upp värmesys.
Byte av stigarledning	2025	
Renovering av trapphus	2029	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Telia
TV-leverantör	Telia
Elavtal	Eon och Nacka Energi AB
Jouravtal	Securitas, Jourmontör
Trappstädning	Saltis Städ AB
Trädgårdstjänster	PB mark & Miljö AB
Parkeringskontroll	P-Service AB
Återvinning	PreZero Recycling AB och Nacka kommun
Bergvärmeanläggning	Kylgruppen
Paketutlämningsstation	iBoxen
Brandskydd	BSP- Brandskyddspartner Stockholm
Besiktning av Hissar och garageportar	DEKRA
Tömning av oljeavskiljare garage	CIJA Tank
Service av garageportar	Hörmann
Lås och inpassering	Solidlås
Hissavtal	Trygga Hiss

### **Övrig information**

Gårdvärdarna i husen har ordnat trevliga grillaftnar, glöggmingel och fester för medlemmarna.

Bokning av tvättstugor och gästlägenheter infördes via hemsidan.

Under året kunde medlemmarna börja följa elproduktionen från solcellerna på hemsidan.

Fastighetskontoret flyttade till nyrenoverade lokaler. Pärmar och annat material flyttades till ett separat arkiv och ritningar m.m. digitaliserades.

Förvaltningen påbörjade inventering av källarförråd som verkade vara minimalt använda eller helt tomma då det finns kö på förråd.

På grund av pandemin hölls inget Informationsmöte under vintern.

Installerade nya torktumlare i samtliga gemensamma tvättstugor.

Telia uppgraderade befintligt fiberhastighet till 500/500.

## Föreningens ekonomi

I samband med lokal- och lägenhetsbyggnationer har föreningen tagit 20 milj i lån, lån som vi räknar med att kunna betala tillbaka under 2023.

Föreningen kommer under andra halvan av 2023 eller senast i början av 2024 att behöva höja avgifterna efter det att tillräckligt beräkningsunderlag finns tillgängligt och ett slutgiltigt beslutsunderlag föreligger. Denna höjning beror på kostnadsökningar och ökade räntekostnader.

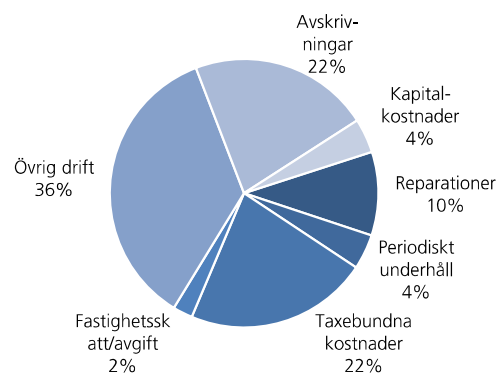
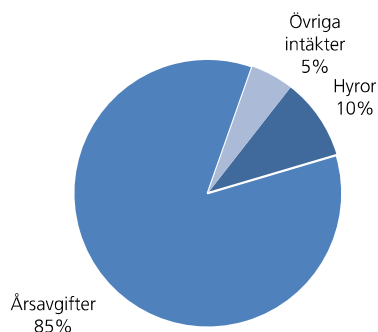
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021-03-23 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 20291231.

Det har skett en rättelse av arbetsgivardeklarationerna för 2019 och 2020 under 2022 som påverkar personalkostnaderna i år.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>13 374 873</b>	<b>5 226 307</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	25 857 753	26 000 739
Finansiella intäkter	23 860	272 024
Minskning långa fordringar	0	2 500 000
Medlemsinsatser	1 675 000	19 050 000
Ökning av långfristiga skulder	15 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 696 560	0
	<b>48 253 173</b>	<b>47 822 763</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	23 119 541	21 077 433
Finansiella kostnader	1 256 124	1 007 041
Ökning av materiella anläggningstillgångar	31 967 747	11 211 245
Ökning av kortfristiga fordringar	6 123	200 977
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 177 501
	<b>56 349 535</b>	<b>39 674 197</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 278 511</b>	<b>13 374 873</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-8 096 362</b>	<b>8 148 566</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader





### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret påbörjade föreningen byggnationen av de 8 st lägenheter i Hus 3 & 4 som stämman 2021 beslutade om. För att möjliggöra denna byggnation behövde vi flytta på tre verksamheter som hyrde lokaler i dessa hus samt förvaltningen.

Vi renoverade de två borte hörnlokalerna i Hus 3 och Hus 4 samt de lokaler i Hus 6 (55A & 57A) som var angripna av mögel och behövdes tas om hand om och därför renoverades dessa från grunden för att möglet inte skulle spridas vidare i huset.

De nyrenoverade lokalerna i Hus 6 inreddes med två kontorslokaler, fotvådslokal samt ett gym för alla medlemmar. Gymmet kommer att färdigställas under 2023.

I Hus 3 flyttade vår förvaltning in på borte hörnan och i motsvarande hörna i Hus 4 flyttade mäklarfirman ERA in. Fotvården hyrde tillfälligt en uthyrningslägenhet tills deras lokal i Hus 6 blev klar.

Hemtjänsten valde under processens gång att säga upp sitt kontrakt.

Ett nytt lokalkontrakt tecknades i Hus 6 i december 2022 med ett trädgårdsserviceföretag i den nyrenoverade delen.

Miljöbelysning har bytt armaturer i arkadgångarna utanför garagen i samtliga hus.

Järnrören för smältvatten från gårdar till dagvattenledningarna har bytts ut.

Styrelsen har arbetat med att ta hem IT-licenser så vi nu har kontroll på detta själva. Vi har även utformat en ny hemsida.

Styrelsen har utfört en inventering av alla lokaler och ytorna har mätts av fastighetsskötare och teknisk förvaltare. Föreningen har gjort om lokalnumreringen så att lokalerna är lättare att urskilja i register mm. Lokalnumren kommer att sättas upp på lokaldörrarna med små skyltar, på samma sätt som gjordes under sommaren på alla lägenheter.

Styrelsen hade ambitionen att minska antalet outhyrda kommersiella lokaler vilket förverkligades. Endast en kommersiell lokal saknade hyreskontrakt i slutet av december 2022.

Listor till Telia uppdaterades i samband med nybyggnation av lägenheter och lokaler. Ett omfattande arbete för styrelsen och våra förvaltare, då det fanns många frågetecknen och rättelser behövde utföras.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 408 st  
Överlåtelse under året: 34 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare. Vid beviljad andrahandsuthyrning tas avgift enligt stadgar ut.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 552  
Tillkommande medlemmar: 57  
Avgående medlemmar: 50  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 559

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	621	618	606	608
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	289	355	438	
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 241	5 832	5 778	4 207
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	32	32	
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	28	28	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	24	7	
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	17	25	
Soliditet (%)	14	16	9	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 274	-1 582	-1 243	-644
Nettoomsättning (tkr)	25 742	25 761	25 216	26 037

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 35 609 m<sup>2</sup> bostäder och 13 497 m<sup>2</sup> lokaler. Fördelningen av fastighetens ytor har förändrats de senaste åren och försvårar därmed jämförelsen av vissa nyckeltal mot tidigare år.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 921 281	7 866	0	6 913 415
Upplåtelseavgifter	20 621 354	1 667 134	0	18 954 220
Fond för yttre underhåll	17 433 091	2 051 223	-1 624 409	17 006 277
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 975 726</b>	<b>3 726 223</b>	<b>-1 624 409</b>	<b>42 873 912</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 299 177	-2 051 223	42 597	-1 290 550
Årets resultat	-5 274 368	-5 274 368	1 581 812	-1 581 812
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 573 545</b>	<b>-7 325 591</b>	<b>1 624 409</b>	<b>-2 872 363</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 402 181</b>	<b>-3 599 368</b>	<b>0</b>	<b>40 001 549</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 274 368
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 247 953
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 051 223
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 573 544</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 314 854
<b>-7 258 690</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	25 742 466	25 761 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 287	239 579
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 857 753</b>	<b>26 000 739</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-17 018 634	-15 968 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 099 066	-3 014 657
Personalkostnader	Not 6*	-3 001 841	-2 094 253
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 780 316	-5 770 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 899 858</b>	<b>-26 847 534</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 042 105</b>	<b>-846 795</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 860	272 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 256 124	-1 007 041
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 232 264</b>	<b>-735 017</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 274 368</b>	<b>-1 581 812</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 274 368</b>	<b>-1 581 812</b>

\*I beloppet ingår en rättelse av personalkostnaderna för 2019 och 2020.  
Totala beloppet för 2019 och 2020 är 662 373kr

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	237 659 111	233 688 862
Pågående byggnation	Not 9	22 042 893	1 148 996
Maskiner	Not 10	724 911	418 618
Inventarier	Not 11	1 464 733	1 447 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>261 891 647</b>	<b>236 704 217</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>261 891 647</b>	<b>236 704 217</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		90 158	6 847
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 306 403	13 649 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	896 792	761 649
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 293 353</b>	<b>14 418 306</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		59 043	24 329
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>59 043</b>	<b>24 329</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 352 396</b>	<b>14 442 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 244 044</b>	<b>251 146 852</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 542 635	25 867 635
Fond för yttre underhåll	Not 14	17 433 091	17 006 277
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 975 726</b>	<b>42 873 912</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 299 177	-1 290 550
Årets resultat		-5 274 368	-1 581 812
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 573 545</b>	<b>-2 872 363</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 402 181</b>	<b>40 001 549</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	92 000 000	150 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 000 000</b>	<b>150 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	129 000 000	56 000 000
Leverantörsskulder		5 867 444	1 330 465
Skatteskulder		14 407	61 595
Övriga skulder		1 346 231	395 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 613 781	3 357 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>139 841 863</b>	<b>61 145 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 244 044</b>	<b>251 146 852</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	98 år	98 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasader/balkonger	87 år	87 år
Fönster/dörrar och portar	30-67 år	30-67 år
Stomkomplettering medlem	65 år	65 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	20-30 år	30 år
Luftbehandlingssystem	30-68 år	68 år
Fastighetsel inkl. svagström	23-35 år	23-35 år
Hissar	35 år	35 år
Maskiner	7 -10 år	7 år
Inventarier	5-15 år	15 år
Fasad/altan	20 år	

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	21 978 571	21 860 274
	Årsavgifter - bortfall	0	-23 822
	Hyror bostäder	243 285	264 999
	Hyror lokaler	554 309	636 696
	Hyror garage moms	19 600	43 800
	Hyror parkering	2 400	4 800
	Hyror garage	1 317 380	1 286 100
	Hyror förråd	409 820	374 060
	Elintäkter	855 777	1 208 451
	Elintäkter moms	202 415	0
	Elintäkter laddstolpe	47 750	28 125
	Överlåtelse/pantsättning	63 273	0
	Avgift andrahandsuthyrning	43 442	65 043
	Gästlägenhet	4 400	12 400
	Fakturerade kostnader	10	0
	Öresutjämning	35	233
		<b>25 742 466</b>	<b>25 761 160</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	14 186	7 261
	Fakturerade kostnader moms	19 138	77 267
	Övriga erhållna bidrag	0	21 504
	Övriga intäkter	81 963	133 547
		<b>115 287</b>	<b>239 579</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 634	464 065
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 732
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	617 516	602 236
	Fastighetsskötsel gård beställning	106 565	289 039
	Snöröjning/sandning	15 184	62 851
	Städning entreprenad	363 222	352 814
	Städning enligt beställning	209 601	218 276
	OVK Obl. Ventilationskontroll	620 938	0
	Hissbesiktning	45 211	71 950
	Myndighetstillsyn	15 796	200
	Bevakning	9 484	13 230
	Gemensamma utrymmen	34 181	29 793
	Garage/parkering	4 356	6 886
	Sophantering	67 530	0
	Gård	35 216	51 877
	Serviceavtal	350 972	448 466
	Förbrukningsmateriel	352 222	121 898
	Teleport/hissanläggning	19 800	20 700
	Störningsjour och larm	30 482	38 993
	Brandskydd	5 438	26 206
	Fordon	22 203	34 537
		<b>2 933 551</b>	<b>2 857 747</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b> fortsättning	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	74 600	0
	Brf Lägenheter	416 790	311 490
	Lokaler	13 170	0
	Gemensamma utrymmen	0	18 463
	Tvättstuga	21 616	26 967
	Entré/trapphus	213 749	81 725
	Lås	95 429	70 045
	VVS	386 296	433 358
	Värmeanläggning/undercentral	944 331	418 089
	Ventilation	232 175	86 508
	Elinstallationer	79 129	143 386
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	88 256	0
	Bredband	0	4 562
	Hiss	127 565	152 310
	Tak	0	6 688
	Fasad	0	2 090
	Fönster	0	11 617
	Balkonger/altaner	0	8 160
	Mark/gård/utemiljö	0	200 777
	Garage/parkering	29 531	60 016
	Skador/klotter/skadegörelse	177 033	12 355
	Vattenskada	240 664	11 695
		<b>3 140 333</b>	<b>2 060 300</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	87 500	0
	Entré/trapphus	122 964	24 595
	Lås	0	74 540
	VVS	0	133 506
	Stambyte	0	19 164
	Värmeanläggning	56 825	188 125
	Ventilation	433 188	0
	Elinstallationer	138 912	301 030
	Bredband	0	401 868
	Tak	93 750	0
	Fasad	235 460	0
	Mark/gård/utemiljö	140 858	481 581
	Garage/parkering	5 398	0
		<b>1 314 854</b>	<b>1 624 409</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 931 166	1 910 272
	Värme	1 723 785	1 694 015
	Vatten	1 623 239	1 457 098
	Sophämtning/renhållning	1 487 862	1 530 537
	Grovsopor	94 184	72 643
		<b>6 860 236</b>	<b>6 664 565</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	464 376	415 937
	Självrisk	90 521	280 913
	Kabel-TV	403 445	501 107
	Bredband	1 054 085	822 516
		<b>2 012 427</b>	<b>2 020 473</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>757 233</b>	<b>741 029</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>17 018 634</b>	<b>15 968 523</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	16 964	14 064
	Medlemsinformation	5 348	0
	Tele- och datakommunikation	183 626	104 691
	Juridiska åtgärder	13 002	16 053
	Inkassering avgift/hyra	13 049	6 083
	Hysesförluster	11	0
	Förvaltning	10 694	0
	Revisionsarvode extern revisor	49 750	97 500
	Föreningskostnader	80 998	19 916
	Styrelseomkostnader	6 134	4 679
	Fritids- och trivselkostnader	4 945	11 855
	Studieverksamhet	3 770	7 500
	Förvaltningsarvode	1 524 324	1 900 083
	Förvaltningsarvodena övriga	67 219	0
	Administration	542 280	64 283
	Korttidsinventarier	45 904	25 403
	Konsultarvode	399 452	720 812
	Tidningar facklitteratur	0	1 250
	Föreningsavgifter	6 409	5 780
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	25 840	0
	Ej avdragsgilla kostnader	99 348	0
	Övriga driftskostnader	0	14 706
		<b>3 099 066</b>	<b>3 014 657</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	521 000	486 000
	Löner	1 003 134	895 108
	Sociala kostnader	1 138 188*	421 386
	Uttagskatt	332 237	301 459
	Övriga personalkostnader	7 282	-9 700
		<b>3 001 841</b>	<b>2 094 253</b>

\*I beloppen ingår en rättelse på personalkostnaden för 2019 och 2020 vilka är:  
2019: 531 819kr  
2020: 130 554kr

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	290 198	290 198
	Yttertak K3	322 511	307 945
	Fasader/balkonger K3	357 050	351 551
	Fönster/dörrar och portar K3	521 555	422 551
	Stomkomplettering medlem K3	366 204	25 500
	Stamledningar VA K3	2 243 860	1 992 013
	Värmesystem K3	1 487 441	1 368 730
	Luftbehandlingssystem K3	91 115	91 115
	Fastighetsel inkl. svagström K3	490 469	456 598
	Hissar K3	350 798	263 721
	Maskiner	133 458	104 141
	Inventarier	125 658	96 037
		<b>6 780 316</b>	<b>5 770 101</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	280 386 920	231 912 303
	Omklassificering från pågående byggnation	9 993 626	38 825 995
	Årets nyanskaffningar	497 823	9 648 622
	Årets avyttringar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>290 878 369</b>	<b>280 386 920</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-46 698 058	-41 128 135
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 521 200	-5 569 923
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-53 219 258</b>	<b>-46 698 058</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>237 659 111</b>	<b>233 688 862</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 751 970	4 751 970
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	425 204 000	314 387 000
	Taxeringsvärde mark	258 537 000	221 014 000
		<b>683 741 000</b>	<b>535 401 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	669 000 000	520 000 000
	Lokaler	14 741 000	15 401 000
		<b>683 741 000</b>	<b>535 401 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 148 996	39 105 428
	Nyanskaffningar	30 887 523	869 563
	Omklassificering till byggnad	-9 993 626	-38 825 995
		<b>22 042 893</b>	<b>1 148 996</b>

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	728 771	728 771
	Nyanskaffningar	439 750	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 168 521</b>	<b>728 771</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-310 153	-206 011
	Årets avskrivningar enligt plan	-133 457	-104 141
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-443 610</b>	<b>-310 152</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>724 911</b>	<b>418 619</b>
<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 613 596	920 536
	Nyanskaffningar	142 650	693 060
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 756 246</b>	<b>1 613 596</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-165 855	-69 818
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 658	-96 037
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-291 513</b>	<b>-165 855</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>1 464 733</b>	<b>1 447 741</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	12 676	269 563
	Klientmedel hos SBC	5 208 465	12 300 156
	Fordringar	29 703	29 703
	Fordringar kreditfakturor	44 556	0
	Räntekonto hos SBC	11 003	1 050 388
		<b>5 306 403</b>	<b>13 649 810</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	461 945	455 397
	Kabel-TV	100 858	100 858
	Bredband	328 902	130 901
	Serviceavtal	5 087	61 673
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	0	12 820
		<b>896 792</b>	<b>761 649</b>

<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	17 006 277	18 564 492
	Reservering enligt stadgar	2 051 223	1 606 203
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 624 409	-3 164 418
	<b>Vid årets slut</b>	<b>17 433 091</b>	<b>17 006 277</b>

<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	0,411 %	38 000 000	38 000 000	2024-05-24
	Swedbank	0,280 %	38 000 000	38 000 000	2023-05-25
	Swedbank	0,280 %	20 000 000	20 000 000	2023-05-25
	Swedbank	2,133 %	20 000 000	20 000 000	2023-01-28
	Swedbank	2,682 %	10 000 000	10 000 000	2023-02-28
	Swedbank	2,133 %	16 000 000	16 000 000	2023-01-28
	Swedbank	0,411 %	10 000 000	10 000 000	2024-05-24
	Swedbank	0,616 %	38 000 000	38 000 000	2025-05-23
	Swedbank	0,616 %	6 000 000	6 000 000	2025-05-23
	Swedbank	2,133 %	10 000 000	10 000 000	2023-01-28
	Swedbank	2,682 %	5 000 000	0	2023-02-28
	Swedbank	2,709 %	5 000 000	0	2023-01-28
	Swedbank	2,955 %	5 000 000	0	2023-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>221 000 000</b>	<b>206 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-129 000 000	-56 000 000	
			<b>92 000 000</b>	<b>150 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 256 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	221 000 000	206 000 000

<b>Not 17</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Städning entreprenad	34 545	32 308
El	420 247	430 428
Sophämtning	14 569	12 045
Extern revisor	100 000	100 000
Löner	6 000	0
Arvoden	254 352	230 352
Sociala avgifter	140 863	104 634
Ränta	245 830	12 906
Avgifter och hyror	2 203 436	2 162 713
Serviceavtal	5 970	0
Semesterlöneskuld	187 969	102 665
Reparationer	0	36 588
Konsultarvode	0	78 581
Fora	0	31 809
Tele & datakommunikation	0	22 900
	<b>3 613 781</b>	<b>3 357 929</b>

## Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

2023 kommer lägenheter (Hus 3 & 4) och lokaler (Hus 6) att slutbesiktigas och inflyttning klar från andra halvan av februari 2023. Vid början av mars 2023 hade föreningen sålt samtliga 8 lägenheter.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Fredrik Lemón  
Ordförande

Helena Ivanoff  
Ledamot

Ann Josefson  
Ledamot

Mathias Ridal  
Ledamot

Staffan Östergen  
Ledamot

Agneta Casemyr  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jörgen Götehed  
Revisor från BoRevision

Lawrence Skoglund  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Igelbodaplatån, org.nr. 714000-2101

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Igelbodaplatån för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Igelbodaplåtån för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Nacka

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lawrence Skoglund  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)