



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 och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. 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 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.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 19 maj kl. 18:00

Lokal: Igelbodaskolans aula

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomstående närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

Saltsjöbaden den 17 april 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån

Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelbodaplatån

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 24

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966-1971 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåren för fastigheterna är 1968-1971.

Föreningen har 416 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt och 17 lokaler med hyresrätt. Därutöver har föreningen 9 lokaler för eget bruk samt 2 gästlägenheter för uthyrning till boendes gäster.

Byggnadernas totalyta är 49 106 kvm enligt taxeringsbeslutet, varav 35 609 kvm utgör boyta och 13 497 kvm utgör lokalyta.

Ombyggnationen av lokaler till bostadsrättslägenheter påverkar kommande taxeringsbeslut.

Bostadsrättsytan uppgick 2022 till 35 410 kvm för föreningens 408 bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsytan uppgår 2023 till 35 802 kvm för föreningens 416 bostadsrättslägenheter. I denna yta ingår ytan för de 8 nybyggda bostadsrättslägenheterna som färdigstälts och upplåtits under 2023.

Styrelsens sammansättning

Mathias Ridal	Ordförande
Staffan Östergren	Styrelseledamot
Ann Josefson	Styrelseledamot
Annika Williamsson	Styrelseledamot
Olof Leijonhufvud	Styrelseledamot
Per Sturk	Styrelseledamot
Stella Tommos	Styrelseledamot

Valberedning

Cecilia Tottie
Gertrud Wedenius
Elina Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av: Mathias Ridal, Staffan Östergren, Olof Leijonhufvud.

Revisorer

Caroline Ståhle	Auktoriserad revisor	Revisionsfirma NextLevel Audit AB
Robin Ericsson	Revisorssuppleant	Revisionsfirma NextLevel Audit AB
Lawrence Skoglund	Internrevisor	
Anders Lambert	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppgradering av styrsystem.
Uppgradering av hissar 6 st. (Därefter 7 hissar kvar.)
OVK-Kvarvarande justeringsarbeten.
Orienteringstavlor för Igelbodaplatån.
Utökning av antalet laddstolpar för elbilar.
Fortsatt elsäkerhetsarbete.
Uteplats gård 5.
Rökevakueringssluckor - fortsatt renovering.
Fortsatt renovering av en del balkongkanter - för att skydda armering.
Trädvårdsarbeten enligt plan.
Inreda mangelrum till förråd.
Uteplatser (altangolv) fortsatt renovering

- 2023-2026** ● Konvertering till LED-armaturer- Pågående
- 2023-2024** ● Uteplatser (altangolv) renovering - Pågående
- 2023** ● Reparation bergvärmeslingor hus 3 samt provtryckt samtliga hus- Slutfört
Nyckelfritt digitalt inpasseringssystem till portar där hemtjänt har kunder - Slutfört
Elsäkerhetsarbete (översyn) - Pågående
Rökevakueringsluckor renoverade - Pågående
Matavfallsåtervinning - Slutfört
Trädvårdsplan- Slutfört
Nya adressskyltar - Slutfört
Nödbelysning garage - Slutfört
- 2022-2024** ● Renovering av en del balkongkanter - För att skydda armering - Pågående
- 2022-2023** ● OVK-Justeringsarbeten - Pågående
Renovering av lokaler i Hus 6 - Slutfört
- 2022** ● Nya brandgasfläktar i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten
Uppgradering av fiberhastighet till 500/500 - Slutfört
Färdigställa och besiktiga brandslussarna i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten
Järnrör för smältvatten från gårdar till dagvattenledningarna, är renoverade. - Slutfört
Byte av dagvattenledning i garage - Slutfört
Plåtarbeten efterarbete tak - Slutfört
Brandgasventilation i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten.
Bygga om lokaler till bostadsrätter hus 3 & 4 (Etapp 2).
Uppsnyggning av tvättstugorna inklusive kondensstumlare- Slutfört
- 2021-2023** ● Byte armatur i återvinningsrummen - Slutfört
- 2021** ● Renovering av gräsytor på innegårdarna - Slutfört
Plåtarbete på tak runt luckor - Slutfört
Bygga om lokaler till Bostadsrätter i hus 1 & 2 (Etapp 1) - Slutfört
Undersöka möjligheten att ställa upp ena branddörren och om det är möjligt genomföra detta - Slutfört
Komplettering av laddstolpar 24 st - Slutfört
- 2020-2023** ● Ombyggnad av lokaler till bostadsrätter (Etapp1 & 2 och 3 & 4) - Slutfört
- 2020** ● Relining avloppsrör under garagegolv - Slutfört
Bytt till LED-armatur i garagen - Slutfört
Solceller på taken - Slutfört
Påbörja renovering av föreningens lägenheter i hus 2 - Slutfört
Bytt och renoverat branddörrarna i garagen - Slutfört
Bytt stigare till alla armaturer i trapphusen - Slutfört
- 2019-2022** ● Renovering av tvättstugorna - Slutfört

- 2019-2020** ● Ny papp på taken - Slutfört
- 2019** ● Bytt till ledarmatur i trapphusen - Slutfört
Magnetfilter i värmesystemet - Slutfört
Monterat övertonsfilter i elcentralerna - Slutfört
- 2018-2020** ● Nytt inpasseringssystem - Slutfört
Byte av entrédörrar - Slutfört
- 2018-2019** ● Uppgraderat fibernät - Slutfört- Telia
- 2017-2020** ● Stambyte - Slutfört
- 2016-2023** ● Hissbyte - 35 av 48 hissar - Pågående
- 2010-2012** ● Installerat bergvärme - Slutfört
- 2008-2011** ● Byte av fönster och balkongdörrar - Slutfört

Planerade underhåll

- 2025** ● Inköp eldriven sopmaskin för garagesopning
Inköp sopaggregat för sandsopning av ytterområden
Utbyte av de sista 7 hissarna
Uppdatering av telefonenheter i hissar till 5G-standard
Byte av återstående skyltar (garageinfarter, verksamheter)
Fortsatt arbete med optimering av värmesystemet.
Filmning av avloppssystemen
Elsäkerhetsinsatser i hus 2
OVK för tandläkarlokalen
Elektrisk styrning av rökevakueringssluckor i alla trapphus
- 2029** ● Renovering av trapphus.
Byte av stigareledningar.

Avtal med leverantörer

Bergvärmeanläggning	Kylgruppen AB
Besiktning av hissar	DEKRA
Brandskydd	Brandskyddspartner AB
Ekonomisk förvaltning	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	E.ON - Nacka Energi AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret Fastighetsförsäkring
Försäkring av 2 st traktorer	Länsförsäkringar AB
Försäkring sopmaskin, golfbil.	Trygg Hansa
Försäljning av hyreslägenhet.	Widerlöv Fastighetsmäklare
Garageventilation	Invent Projekt Sthlm AB
Gruppavtal	Telia Tilläggsavtal
Hissavtal	Trygga Hiss

Jouravtal	Securitas Sverige AB
LED-konvertering	Miljöbelysning AB
Lånebevakning	Finopti AB (Löpande avtal)
Lås- och inpassering	Axlås/Solidlås
Lägenhetsförteckning	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mäklaruppdrag	Länsförsäkringar Fastighetsförmedling
Paketutlämningsstation	IBoxen Paketutlämning
Parkeringskontroll	P-Service AB
Sandsopning.	PB Mark & Miljö AB
Service av garageportar	Hörman Svenska AB
Skadedjursavtal	Anticimex
Teknisk förvaltning	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Saltis Städ AB Trappstädning
Trädgårdstjänster	PB Mark & Miljö AB
TV-leverantör	Telia Huvudavtal
Tömning av oljeavskiljare garage	Cija Tank (Slamtömning)
Underhållsavtal Energianläggning	Enstar AB
Återvinning.	PreZero Recycling och Nacka Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Vi har infört tvådelade sopnedkast i våra trapphus, för hushållsavfall samt biologiskt avfall.

Obligatorisk Ventilationskontroll är slutförd och godkänd i alla bostäder.

En orienteringstavla för hela området är uppsatt vid hus 3.

"Säker el"-saneringen av hus 1 är avslutad.

En "Trädvårdsplan" är upprättad och de första åtgärderna är utförda.

Vi har genomfört en kontroll av brandskyddet och våra åskledare.

Garagen har äntligen blivit sopade efter en längre tids uppehåll.

Våra gårdsvårdar har på sedvanligt sätt förgyllt tillvaron för medlemmarna med grillaftnar, glöggmingel m.m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades månadsavgifterna med +5% från 2024-05-01 för att täcka kostnadsökningar.

Hyror för garageplatser kommer att justeras från och med 1/1 2025 samt för extra förråd från och med 1/2 2025 för att motsvara underhållet i dessa utrymmen samt skapa en mer rättvis fördelning av kostnaderna inom föreningen.

Ett gediget budgetarbete är genomfört inför verksamhetsåret 2025 för att säkerställa god kostnadskontroll.

Förändringar i avtal

Anticimex avtal om rättgiltjotiner blev uppsagt 24-11-04. Fällorna kommer att monteras bort under första halvåret 2025.

Enstar/FERLA har sedan 1/1 2024 tagit över drift och underhåll av bergvärmeanläggningen efter Kylgruppen. Föreningen har tecknat ett nytt 5-årsavtal med Telia för internet och TV. Avtalet börjar gälla från och med 1/2 2025.

Ett nytt 3-årsavtal för el är tecknat med Skellefteå Kraft. Avtalet börjar gälla från och med 1/1 2025.

Slamsugningsavtalet med CIJA-tank utökades under 2024 med bergvärmebrunnarna.

Det löpande avtalet med Finopti är uppsagt. Avropsavtal med leverantören gäller fortlöpande.

Övriga uppgifter

Föreningens "rating" på websidan "AllaBrf" har uppdaterats så att den på ett bättre sätt avspeglar verkligheten. Vi är nu klassade som A istället för B.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 558 st. Tillkommande medlemmar under året var 49 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 564 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 40 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	28 628 447	26 529 385	25 742 456	25 761 160
Resultat efter fin. poster	-5 516 327	-6 681 099	-5 274 368	-1 581 812
Soliditet (%)	16	18	14	16
Yttre fond	19 172 195	18 169 460	17 433 091	17 006 277
Taxeringsvärde	682 674 000	683 561 000	683 561 000	535 401 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	651	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	87,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 033	6 033	6 241	5 832
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 399	4 399	4 500	4 195
Sparande per kvm totalyta, kr	57	31	57	118
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	42	39	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	38	38	35	28
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	33	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	129	119	107	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,04	-	-
Räntekänslighet (%)	8,64	9,27	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 930 399 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Räntekostnaderna för den gångna perioden har legat på ca 6MSEK, motsvarande nästan 25% av föreningens totala budget. Detta tillsammans med något förhöjda avskrivningar är i huvudsak vad som har drivit en negativ kostnadsutveckling. Styrelsen bedömer att räntan "toppar" på ca 3% under perioden 2024 - 2026 för att sedan sjunka något. Vi har ett antal år bakom oss med onormalt låg ränta (snittränta runt 1%) vilket med största sannolikhet inte återkommer inom överskådlig tid.

Föreningens lån är uppdelade på olika löptider och förfalldatum med avsikt att skapa en mer utjämnad räntekostnad över tid. Styrelsen kommer att göra en omvärldsanalys för att skapa stabilitet trots rådande omvärldsläge.

Styrelse och förvaltning kommer att rikta fokus på identifiering och begränsning av kostnader som inte är absolut nödvändiga. Som exempel kan nämnas städning och trädgårdsskötsel där kostnader "utöver avtal" har ökat avsevärt, vilket styrelsen har för avsikt att begränsa under 2025. OVK-arbete med ventilation har drivit en del kostnader som inte återkommer på 6 år.

Föreningens samtliga behov av externa tjänster kommer att upphandlas, avtal skall omfatta ett normalår för att ge bästa möjliga kontroll och förutsägbarhet i budgetarbetet. För underhåll och reparationer arbetar styrelse och förvaltning kontinuerligt med att förfina och förbättra underhållsplanen. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 001 641	-	-	7 001 641
Upplåtelseavgifter	38 140 994	-	-	38 140 994
Fond, yttre underhåll	18 169 460	-1 048 488	2 051 223	19 172 195
Balanserat resultat	-9 309 914	-5 632 611	-2 051 223	-16 993 747
Årets resultat	-6 681 099	6 681 099	-5 516 327	-5 516 327
Eget kapital	47 321 082	0	-5 516 327	41 804 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 942 524
Årets resultat	-5 516 327
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 051 223
Totalt	-22 510 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	787 920
Balanseras i ny räkning	-21 722 155

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 628 447	26 529 385
Övriga rörelseintäkter	3	13 862	51 750
Summa rörelseintäkter		28 642 309	26 581 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-15 899 076	-16 909 855
Övriga externa kostnader	9	-2 519 244	-2 484 389
Personalkostnader	10	-2 294 762	-2 359 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 510 428	-7 138 015
Summa rörelsekostnader		-28 223 511	-28 891 955
RÖRELSERESULTAT		418 799	-2 310 820
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		142 548	90 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 077 674	-4 461 072
Summa finansiella poster		-5 935 126	-4 370 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 516 327	-6 681 099
ÅRETS RESULTAT		-5 516 327	-6 681 099

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	252 981 794	256 948 430
Maskiner och inventarier	14	1 666 060	1 962 352
Pågående projekt	13	289 356	0
Summa materiella anläggningstillgångar		254 937 209	258 910 781
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		254 937 209	258 910 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		127 499	183 730
Övriga fordringar	15	117 525	105 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 425 562	505 236
Summa kortfristiga fordringar		1 670 586	794 779
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 733 662	123 177
SBC klientmedel i SHB		6 647 639	10 048 917
Summa kassa och bank		8 381 301	10 172 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 051 887	10 966 873
SUMMA TILLGÅNGAR		264 989 096	269 877 655

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 142 635	45 142 635
Fond för yttre underhåll		19 172 195	18 169 460
Summa bundet eget kapital		64 314 830	63 312 095
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 993 747	-9 309 914
Årets resultat		-5 516 327	-6 681 099
Summa ansamlad förlust		-22 510 075	-15 991 012
SUMMA EGET KAPITAL		41 804 755	47 321 082
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	137 000 000	159 000 000
Summa långfristiga skulder		137 000 000	159 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	79 000 000	57 000 000
Leverantörsskulder		2 108 720	1 449 634
Skatteskulder		70 788	40 905
Övriga kortfristiga skulder		900 613	1 139 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 104 220	3 926 220
Summa kortfristiga skulder		86 184 341	63 556 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 989 096	269 877 655

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	418 799	-2 310 820
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 510 428	7 138 015
	7 929 227	4 827 195
Erhållen ränta	142 548	90 792
Erlagd ränta	-5 965 492	-4 260 466
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 106 283	657 522
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-875 806	279 106
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	515 586	-4 485 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 746 063	-3 549 268
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 536 856	-4 157 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 536 856	-4 157 149
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	17 600 000
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	12 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 790 793	4 893 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 172 094	5 278 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 381 301	10 172 094

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Igelbodaplatån har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,27 - 10 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	24 128 411	22 451 644
Hysesintäkter bostäder	352 237	205 223
Hysesintäkter lokaler	1 007 272	824 157
Hysesintäkter garage	1 345 575	1 339 410
Hysesintäkter garage, moms	7 200	10 300
Hysesintäkter p-plats	800	0
Hysesintäkter förråd	408 200	408 950
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 217
Avgiftsreduktion självförvaltning	-18 000	-9 100
El	17 220	10 577
El, moms	972 810	1 007 712
Elintäkter rörliga	13 892	40 166
Elintäkter laddstolpe	54 200	55 950
Elintäkter laddstolpe moms	108 352	36 894
Övernattnings-/gästlägenhet	76 200	41 200
Dröjsmålsränta	54	474
Pantsättningsavgift	18 527	25 032
Överlåtelseavgift	69 857	26 050
Administrativ avgift	8 722	0
Andrahandsuthyrning	43 239	47 990
Vidarefakturerade kostnader	13 629	8 935
Öres- och kronutjämning	50	38
Summa	28 628 447	26 529 385

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	13 862	-26 133
Försäkringsersättning	0	77 883
Summa	13 862	51 750

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 217	3 425
Fastighetsskötsel gård enl avtal	742 726	742 978
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	202 308	92 848
Larm och bevakning	0	18 720
Städning enligt avtal	386 560	384 658
Städning utöver avtal	263 319	253 574
Hissbesiktning	83 274	72 174
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 810	234 697
Brandskydd	214 291	235 181
Bevakning	11 079	21 204
Myndighetstillsyn	11 866	27 656
Gårdkostnader	21 491	46 794
Gemensamma utrymmen	11 720	14 981
Sophantering	39 963	35 355
Snöröjning/sandning	32 967	40 054
Serviceavtal	470 583	597 956
Fordon	33 758	145 166
Förbrukningsmaterial	70 894	126 398
Summa	2 609 825	3 093 817

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	52 438
Hyseslokaler	0	5 963
Tvättstuga	35 631	24 192
Trapphus/port/entr	25 309	19 740
Sophantering/återvinning	91 463	359
Dörrar och lås/porttele	158 634	97 601
Övriga gemensamma utrymmen	12 719	0
VVS	318 167	188 685
Värmeanläggning/undercentral	401 754	757 256
Ventilation	47 835	35 958
Elinstallationer	19 841	93 879
Tele/TV/bredband/porttelefon	11 288	0
Hissar	296 562	311 305
Tak	40 356	5 181
Fasader	0	14 140
Fönster	3 656	3 437
Balkonger/altaner	37 931	125 000
Garage/parkering	66 957	72 944
Vattenskada	259 464	818 673
Summa	1 827 567	2 626 751

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	30 890
Tvättstuga	73 188	0
Källare	142 500	0
Gemensamma utrymmen	0	85 631
VVS	0	198 852
Värmeanläggning	58 440	306 279
Ventilation	122 845	118 577
Elinstallationer	47 018	38 591
Tak	20 747	0
Balkonger/altaner	174 495	0
Mark/gård/utemiljö	74 419	60 500
Garage/parkering	74 268	209 168
Summa	787 920	1 048 488

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	2 128 896	2 082 506
Uppvärmning	1 887 889	1 846 751
Vatten	2 335 822	1 896 182
Sophämtning/renhållning	1 116 133	1 130 161
Grovsopor	0	84 786
Summa	7 468 740	7 040 387

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	469 326	423 598
Skadedjursförsäkring	199 787	137 493
Självrisk	52 500	52 500
Fordonsförsäkring	4 690	9 971
Kabel-TV	0	519 807
Bredband	1 659 752	1 164 499
Fastighetsskatt	818 970	787 209
Korr. fastighetsskatt	0	5 335
Summa	3 205 025	3 100 412

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	19 796	12 167
Tele- och datakommunikation	95 051	116 004
Juridiska åtgärder	29 094	58 000
Inkassokostnader	13 260	11 229
Revisionsarvoden extern revisor	57 500	24 000
Revisionsarvoden internrevisor	6 000	6 000
Styrelseomkostnader	17 362	5 676
Fritids och trivselkostnader	12 841	19 930
Föreningskostnader	82 716	47 562
Studieverksamhet	8 100	0
Förvaltningsarvode enl avtal	1 677 408	1 605 792
Överlåtelsekostnad	100 132	42 273
Pantsättningskostnad	26 659	36 249
Övriga förvaltningsarvoden	73 194	62 500
Korttidsinventarier	0	36 079
Administration	46 394	138 029
Konsultkostnader	245 670	242 723
Bostadsrätterna Sverige	0	13 020
Föreningsavgifter	8 067	7 156
Summa	2 519 244	2 484 389

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	493 208	500 000
Lön - fastighetsskötare	950 380	1 035 736
Övriga arvoden	15 000	10 000
Kostnadsersättningar	0	589
SPP/tjänstepension/FORA	46 908	43 286
Arbetsgivaravgifter	421 997	417 593
Löneskatt	7 595	9 473
Uttagsskatt	356 744	343 019
Övriga personalkostnader	2 930	0
Summa	2 294 762	2 359 696

Anställda under året

Föreningen har haft två anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	6 056 960	4 452 732
Dröjsmålsränta	6 953	566
Kostnadsränta skatter och avgifter	13 761	4 210
Övriga räntekostnader	0	3 564
Summa	6 077 674	4 461 072

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	317 018 411	290 878 369
Årets inköp	3 247 500	26 140 042
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	320 265 911	317 018 411
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 069 981	-53 219 258
Årets avskrivning	-7 214 136	-6 850 723
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 284 117	-60 069 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	252 981 794	256 948 430
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 751 970</i>	<i>4 751 970</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	425 024 000	425 024 000
Taxeringsvärde mark	258 537 000	258 537 000
Summa	683 741 000	683 741 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	22 042 893
Anskaffningar under året	289 356	1 914 423
Färdigställt under året	0	-23 957 316
Vid årets slut	289 356	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 984 767	2 924 767
Inköp	0	60 000
Utgående anskaffningsvärde	2 984 767	2 984 767
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 022 415	-735 123
Avskrivningar	-296 292	-287 292
Utgående avskrivning	-1 318 707	-1 022 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 666 060	1 962 352

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	83 339	76 110
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 483	0
Övriga kortfristiga fordringar	29 703	29 703
Summa	117 525	105 813

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	422 707	51 803
Förutbet försäkr premier	593 159	38 495
Förutbet kabel-TV	102 082	111 375
Förutbet bredband	307 614	303 563
Summa	1 425 562	505 236

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-05-25	3,64 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-05-23	0,62 %	38 000 000	38 000 000
Swedbank	2025-05-23	0,62 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2027-05-25	3,46 %	38 000 000	38 000 000
Swedbank	2026-05-25	3,77 %	45 000 000	45 000 000
Swedbank	2025-05-23	3,61 %	35 000 000	35 000 000
Swedbank	2026-06-17	3,31 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2027-05-25	3,61 %	35 000 000	35 000 000
Summa			216 000 000	216 000 000
Varav kortfristig del			79 000 000	57 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 216 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	45 787	2 077
Uppl kostnad Städning entrepr	33 608	35 483
Uppl kostn el	387 346	432 327
Uppl kostnad Extern revisor	65 000	65 000
Uppl kostn räntor	558 618	446 436
Uppl kostnad Sophämtning	13 038	15 434
Uppl kostnad arvoden	236 855	242 855
Uppl kostn semesterlöner	167 177	211 188
Beräknade uppl. sociala avgifter	126 946	142 660
Förutbet hyror/avgifter	2 469 845	2 332 760
Summa	4 104 220	3 926 220

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	226 000 000	226 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I budget för 2025 ligger en avgiftsjustering med 4% från halvårsskiftet vilket matchar 2% inflation.

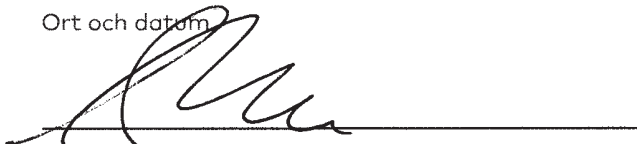
Fortsatt fokus på att sänka verksamhetskostnader.

Omläggning av ett antal lån under 2025 vilket ger en snittränta på ca 3%, som får anses som bra. Kommande år förväntas en stabil eller sjunkande ränta.

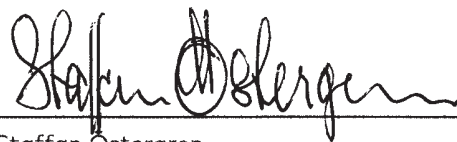
Underskrifter

Saltsjöbaden 2025-04-21

Ort och datum



Mathias Ridal
Ordförande



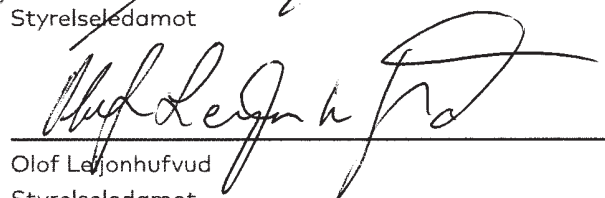
Staffan Östergren
Styrelseledamot



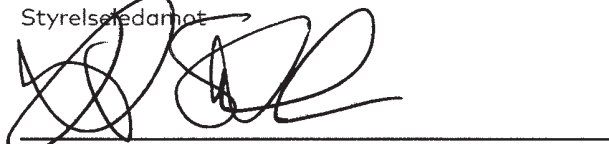
Ann Josefson
Styrelseledamot



Annika Williamsson
Styrelseledamot



Olof Lejonhufvud
Styrelseledamot



Per Sturk
Styrelseledamot



Stella Tommos
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-22



Revisionsfirma NxtLevel Audit AB
Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor



Lawrence Skoglund
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån
Org.nr. 714000-2101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Internrevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 22 april 2025



Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

Lawrence Skoglund
Internrevisor



2025-03-31

**VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL VAL AV LEDAMÖTER OCH REVISORER TILL
BOSTADSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IGELBODAPLATÅN ATT VÄLJAS PÅ
ÅRSSTÄMMAN 2025-05-19**

Val av styrelseordförande:

Valberedningens förslag:

Mathias Ridal

Val för 2025-2026

Val av Styrelseledamöter:

Valberedningens förslag:

Annika Williamsson

Vald för 2025

Olof Leijonhufvud

Vald för 2025

Staffan Östergren

Vald för 2025

Ann Josefson

Val för 2025-2026

Anders Holmgren

Val för 2025-2026

Martin Bergstrand

Val för 2025-2026

Val av revisorer:

Valberedningens förslag:

Revisor: Caroline Ståhle

Intern revisor: Lawrence Skoglund

Revisorssuppleant: Robin Ericsson

Intern revisorssuppleant: Torgny Madsen

Val av valberedning:


Följande personer ställer sig till förfogande:

Cecilia Tottie

Elina Carlsson

Caroline Nord

Sammanställande



Gertrud Wedenius



Cecilia Tottie



Elina Carlsson

2025-03-31

VÅRA NYA KANDIDATER TILL STYRELSEN, INTERN REVISORSSUPPLEANT OCH LEDAMOT I VALBEREDNINGEN

Styrelseledamöter

Martin Bergstrand flyttade in här i föreningen 2024. Han har jobbat länge inom IT och dataanalys och tror att han kan bidra till styrelsen framförallt med sina it-relaterade kunskaper.

Martin driver sitt eget lilla konsultföretag, men har utöver det inte så mycket tidigare erfarenhet av styrelsearbete. Han är uppväxt på Ekerö och har pluggat till civilingenjör och en ekonomie kandidat på Linköpings Universitet. På fritiden gillar han att vara i naturen och befinner sig ofta ute i skogarna kring Saltis eller på landstället i Östergötland.

Anders Holmgren har bott i föreningen sedan 2016 och i Saltsjöbaden sedan 2000.

Idag arbetar Anders som Supplier Manager inom Handelsbanken. Rollen innebär kortfattat att han säkerställer att förvaltningen av externa leverantörsavtal upprätthålls i enlighet med gällande regelverk.

Anders har varit i finansbranschen i princip hela sin yrkesverksamma tid men tidigare huvudsakligen i andra mer affärsnära roller som t ex affärsutvecklare och produktägare och en kort tid som fastighets- och säkerhetsansvarig inom ett dotterbolag till Handelsbanken. Samtliga yrkesroller har inneburit ansvar för att t ex driva och samordna komplexa affärs- och produktfrågor och initiera, leda och driva förstudier, mindre projekt och utredningar.

Anders studier på universitetsnivå har varit inriktade på ett antal olika kurser i juridik, marknadsföring och administration.

På fritiden ägnar han sig åt att umgås med bekanta, sina vuxna barn, båtliv eller hålla sig i form med tennis, löpning, styrketräning, skidåkning eller veteranhockey.

Intern revisorssuppleant

Torgny Madsen arbetar som banktjänsteman på Swedbank.

Under åren 2018 till 2021 var han styrelseledamot i vår förening med ansvar för hemsidan och försäkringar. Sedan 2017 bor Torgny med fru och två barn på platån. I familjen ingår även en livlig goldenvalp.

Ledamot i valberedningen

Caroline Nord är utbildad undersköterska och arbetar som stödassistent på ett gruppböende för barn och ungdomar med funktionsvariationer.

Hon har bott på platån sedan 2018.

På fritiden umgås hon gärna med kompisar och familjen och hon tycker om att åka skidor.

2025-03-31

Till årsstämman för Igelbodaplatåns bostadsrättsförening

Valberedningen föreslår att styrelsearvodet höjs från dagens 500.000 till 530.000 kr, att fördelas enligt styrelsens beslut.

På årsstämman 2021 togs beslut om att höja styrelsearvodet från 470.000 kr till 500.000 kr. Valberedningen anser att det nu är lämpligt att justera beloppet igen med hänsyn till inflation och prisökningar.

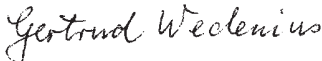
I genomsnitt ligger det lägsta arvodet för styrelser i bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet på 1.000 kr per lägenhet och det högsta arvodet ligger på 1.500 kr per lägenhet.

Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån har 416 lägenheter. Ett styrelsearvode på lägsta nivån skulle därmed ligga på 416.000 kr och på 624.000 kr på den högsta nivån. I vår förening ligger nuvarande arvode på 500.000 kr således i mitten på skalan.

Med en höjning på 30.000 kr så blir arvodet mer balanserat och vi fortsätter att ligga på en rimlig nivå.

Ett arvode om 6.000 kr föreslås för vår lekmannarevisor och för vår auktoriserade revisor enligt taxa.

Vi föreslår att valberedningen erhåller samma ersättning som det föreslogs förra året: 5.000 kr var.


Gertrud Wedenius


Cecilia Tottie


Elina Carlsson

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

