

2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Igelbodaplatån



Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelbodaplatån

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Uppllysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 Brandkontoret.

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 färdigställdes och upplåtits under 2023. ><

Styrelsens sammansättning

Fredrik Lemón	Ordförande
Agneta Casemyr	Styrelseledamot
Ann Josefson	Styrelseledamot
Helena Ivanoff	Styrelseledamot
Mathias Ridal	Styrelseledamot
Per Sturk	Styrelseledamot
Staffan Östergren	Styrelseledamot

Valberedning

Gertrud Wedenius
Maggie Norheden
Cecilia Tottie

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av -Ivanoff, Helena -Lemón, Fredrik -Östergren, Staffan

Revisorer

Jörgen Götehed	Revisor	BoRevision
Lawrence Skoglund	Internrevisor	Ordinarie intern
Adnin Ali	Revisor	Suppleant Borevision
Anders Lamberts	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023-2026 ● Konvertering till LED-armaturer- Pågående

2023-2024 ● Uteplatser (altangolv) renovering - Pågående

2023 ● Nödbelysning garage - Slutfört

Reparation bergvärmeslingor hus 3 samt provtryckt samtliga hus- Slutfört

Nya adressskyltar - Slutfört


Trädvårdsplan- Slutfört

Matavfallsåtervinning - Slutfört

Rökevakueringssluckor renoverade - Pågående

Elsäkerhetsarbete (översyn) - Pågående

Nyckelfritt digitalt inpasseringssystem till portar där hemtjänt har kunder - Slutfört ↩

- 2022-2024** ● Renovering av en del balkongkanter - För att skydda armering - Pågående
- 2022-2023** ● Renovering av lokaler i Hus 6 - Slutfört
OVK-Justeringsarbeten - Pågående
- 2022** ● 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
Uppsnyggning av tvättstugorna inklusive kondensstumlare- Slutfört
Nya brandgasfläktar i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten
Bygga om lokaler till bostadsrätter hus 3 & 4 (Etapp 2).
Brandgasventilation i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten.
- 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** ● Bytt stigare till alla armaturer i trapphusen - Slutfört
Bytt och renoverat branddörrarna i garagen - Slutfört
Påbörja renovering av föreningens lägenheter i hus 2 - Slutfört
Solceller på taken - Slutfört
Bytt till LED-armatur i garagen - Slutfört
Relining avloppsrör under garagegolv - 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** ● Byte av entrédörrar - Slutfört
Nytt inpasseringssystem - 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

2029 ● Renovering av trapphus.
Byte av stigareledningar.

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning.	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring.	Brandkontoret Fastighetsförsäkring
Tömning av oljeavskiljare garage.	Cija Tank (Slamtömning)
Elavtal.	E.ON - Nacka Energi AB
Paketutlämningsstation.	IBoxen Paketutlämning
Garageventilation.	Invent Projekt Sthlm AB
Mäklaruppdrag.	Länsförsäkringar Fastighetsförmedling - försäljning av nybyggda lägenheter
LED-konvertering.	Miljöbelysning AB
Trädgårdstjänster.	PB Mark & Miljö AB
Sandsopning.	PB Mark & Miljö AB
Trappstädning.	Saltis Städ AB
Lägenhetsförteckning.	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning.	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jouravtal.	Securitas Sverige AB
Internetleverantör.	Telia Huvudavtal
TV-leverantör.	Telia Huvudavtal
Gruppvavtal.	Telia Tilläggsavtal
Försäkring sopmaskin, golfbil.	Trygg Hansa
Hissavtal.	Trygga Hiss
Skadedjursavtal.	Anticimex
Brandskydd.	Brandskyddspartner AB

Energianläggning.	Enstar AB
Lånebevakning.	Finopti AB (Löpande avtal)
Service av garageportar.	Hörmann Svenska AB
Bergvärmeanläggning.	Kylgruppen AB
Lås- och inpassering.	Axlås/Solidlås
Besiktning av hissar.	DEKRA
Parkeringskontroll.	P-Service AB
Återvinning.	PreZero Recycling och Nacka Vatten och Avfall
Försäljning av hyreslägenhet	Widerlöv Fastighetsmäklare
Försäkring av 2 st traktorer.	Länsförsäkringar Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

- Ny hemsida togs i bruk och texterna på sidorna uppdaterades.
- Omfattande förberedelser gjordes för att 2024 kunna starta sortering av matavfall, med bibehållna sopnedkast i trappuppgångarna.
- Nyckelfri digitalt låssystem för hemtjänst installeras i portar där hemtjänsten hade kunder. Bekostas av kommunen.
- Ett informationsmöte ordnades för medlemmarna i februari.
- Elsäkerheten har kontrollerats inför nya myndighetskrav.
- Femårs besiktning gjordes av portar i hus 4, 5 och 6.
- En enkätundersökning gjordes för boende vid gård 5 angående ny uteplats på gården.
- En inventering av extra förråden och köerna utfördes.
- Två störningsärenden från Miljöenheten i Nacka kommun har hanterats.
- Föreningens sommarjobbade ungdomar gjorde uppskattade insatser även detta år.
- En ny "golfbil" skaffades för att fastighetsskötarna ska kunna transportera saker mellan gårdarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Projektet med att bygga om lokaler i Hus 3 & 4 till lägenheter avslutades och samtliga 8 lägenheter var sålda under våren 2023.
- Renovering i Hus 6 avslutades. Samtliga lokaler, med undantag av det preliminärt planerade gymmet, har hyrts ut. (Stämmobeslutet om att en gymförening skulle hyra gymlokalerna och sköta gymmet, om intresse fanns, har fördröjt processen att använda/hyra ut gymlokalen.)
- Ett samarbetsavtal tecknades med FinOpti för att optimera föreningens lån och ta fram en strategi.
- Lån till ett värde av 129 miljoner kronor lades om.
- Avgifterna höjdes fr o m 1 oktober 2023 med 5 % p g a generella kostnadsökningar och höjda räntor.
- Ett omfattande granskningsarbete gjordes för att komma till rätta med överfakturering av föreningens avfallshantering. Arbetet resulterade i en kreditering på 180.000 kr och en sänkning av årskostnaderna med 120.000 kr.
- Elstödet som föreningen fått förhandsinformation om uteblev p g a att föreningen hade avtal med fasta elpriser.
- Försäljningen av hyreslägenheten i hus 6 sköts på framtiden p g a tillfälligt behov av evakueringslägenhet för medlemmar. ✕

- En avbetalning på ett lån gjordes med 5 miljoner kronor.
- Förändringar kring fakturarutiner i förvaltningsorganisationen implementerades.

Förändringar i avtal

- Nyteckning av serviceavtal med Enstar AB.
- Nytt avtal med Saltis Städ tecknades.
- Nytt avtal med Invent Projekt Sthlm AB.
- Nytt avtal med Trygg Hansa om sopmaskin och golfbilen.
- Individuell mätning av elförbrukning på laddplatserna i garagen infördes.
- Hyreskontrakten för hyreslägenheterna omförhandlades med +3,6 %.
- Styrelseledamöterna tecknade juridiskt sekretessavtal.
- Ett serviceavtal tecknades för rökluckor och utrymningsbelysning.
- Samtliga lokalkontrakt (nya & förlängda) tecknades för tre år med indexreglering av hyrorna.
- Avtal med Widerlöv försäljning av hyreslägenhet.

Övriga uppgifter

- Gårdsvärdarna har på sedvanligt maner fortsatt att förgylla tillvaron för medlemmarna med grillaftnar, glöggmingel mm.
- På g a vissa regeländringar och byte av system för årsredovisning hos SBC ser styrelsens förvaltningsberättelse och årsredovisning något annorlunda ut jämfört med tidigare år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 550 st. Tillkommande medlemmar under året var 42 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 561 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 35 överlåtelser och 8 nyupplåtelser. ><

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	26 529 385	25 742 456	25 761 160	25 216 054
Resultat efter fin. poster	-6 681 099	-5 274 368	-1 581 812	-1 242 562
Soliditet (%)	18	14	16	9
Yttre fond	18 169 460	17 433 091	17 006 277	18 564 492
Taxeringsvärde	683 741 000	683 741 000	535 401 000	535 401 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	651	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 033	6 241	5 832	5 778
Skuldsättning per kvm totalyta	4 399	4 500	5 424	5 378
Sparande per kvm totalyta	31	57	153	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	39	32	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	38	35	28	28
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	33	24	7
Energikostnad per kvm totalyta	119	107	133	104
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	0,58	-	-
Räntekänslighet (%)	9,27	-	-	-

Fördelningen av fastighetens ytor har förändrats de senaste åren och försvårar därmed jämförelsen av vissa nyckeltal mot tidigare år.

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 950 835 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. <

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under verksamhetsåret påverkats av rådande ränteläge, dessutom har vi haft en vattenskada av betydande omfattning. Dessa båda händelser tillsammans med förhöjda avskrivningar utgör till övervägande del föreningens underskott, dessa händelser är redovisade i bokslutet. Vi har under året höjt avgifterna med 5% och kommer att göra ytterligare en höjning med 5% under våren 2024.

Föreningens likviditet är alltjämt god och kommer förbättras ytterligare genom försäljning av en f.d. hyreslägenhet, därigenom har vi medel och möjlighet att jämna ut kurvan på avgiftshöjningarna.

På grund av rådande ekonomisk situation i samhället kommer inga nya projekt att startas under 2024. Vi kommer även att noggrant analysera och utvärdera nödvändigheten av alla övriga arbeten.

Lån till ett värde av 57 miljoner kronor ska läggas om under 2024. Pga denna omläggning kommer snitträntan på våra lån att öka.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 921 281	-	80 360	7 001 641
Upplåtelseavgifter	20 621 354	-	17 519 640	38 140 994
Fond, yttre underhåll	17 433 091	-1 314 854	2 051 223	18 169 460
Balanserat resultat	-3 299 177	-3 959 514	-2 051 223	-9 309 914
Årets resultat	-5 274 368	5 274 368	-6 681 099	-6 681 099
Eget kapital	36 402 181	0	10 918 901	47 321 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 258 691
Årets resultat	-6 681 099
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 051 223
Totalt	-15 991 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 048 488
Balanseras i ny räkning	-14 942 524

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	26 529 385	25 742 456
Övriga rörelseintäkter	3	51 750	115 297
Summa rörelseintäkter		26 581 135	25 857 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 909 855	-17 018 634
Övriga externa kostnader	9	-2 478 389	-3 099 066
Personalkostnader	10	-2 365 696	-3 001 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 138 015	-6 780 316
Summa rörelsekostnader		-28 891 955	-29 899 858
RÖRELSERESULTAT		-2 310 820	-4 042 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90 792	23 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 461 072	-1 256 124
Summa finansiella poster		-4 370 279	-1 232 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 681 099	-5 274 368
ÅRETS RESULTAT		-6 681 099	-5 274 368

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	256 948 430	237 659 111
Maskiner och inventarier	14	1 962 352	2 189 644
Pågående projekt		0	22 042 893
Summa materiella anläggningstillgångar		258 910 781	261 891 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		258 910 781	261 891 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		183 730	90 158
Övriga fordringar	15	10 154 730	5 306 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	505 236	896 792
Summa kortfristiga fordringar		10 843 696	6 293 353
Kassa och bank			
Kassa och bank		123 177	59 043
Summa kassa och bank		123 177	59 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 966 873	6 352 396
SUMMA TILLGÅNGAR		269 877 655	268 244 044

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 142 635	27 542 635
Fond för yttre underhåll		18 169 460	17 433 091
Summa bundet eget kapital		63 312 095	44 975 726
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 309 914	-3 299 177
Årets resultat		-6 681 099	-5 274 368
Summa ansamlad förlust		-15 991 012	-8 573 545
SUMMA EGET KAPITAL		47 321 082	36 402 181
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	159 000 000	92 000 000
Summa långfristiga skulder		159 000 000	92 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 000 000	129 000 000
Leverantörsskulder		1 449 634	5 867 444
Skatteskulder		40 905	14 407
Övriga kortfristiga skulder		1 139 814	1 346 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 926 220	3 613 781
Summa kortfristiga skulder		63 556 573	139 841 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 877 655	268 244 044

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 310 820	-4 042 105
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 138 015	6 780 316
	4 827 195	2 738 212
Erhållen ränta	90 792	23 860
Erlagd ränta	-4 260 466	-1 023 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	657 522	1 738 872
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	279 106	-6 123
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 485 896	5 463 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 549 268	7 196 384
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 157 149	-31 967 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 157 149	-31 967 747
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	17 600 000	1 675 000
Upptagna lån	5 000 000	15 000 000
Amortering av lån	-10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 600 000	16 675 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 893 583	-8 096 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 278 511	13 374 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 172 094	5 278 511

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, kabel-tv, 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	22 451 644	21 978 571
Hysesintäkter bostäder	205 223	243 285
Hysesintäkter lokaler	824 157	554 309
Hysesintäkter garage	1 339 410	1 317 380
Hysesintäkter garage, moms	10 300	19 600
Hysesintäkter p-plats	0	2 400
Hysesintäkter förråd	408 950	409 820
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 217	0
Avgiftsreduktion självförvaltning	-9 100	0
El	10 577	855 777
El, moms	1 007 712	202 415
Elintäkter rörliga	40 166	0
Elintäkter laddstolpe	55 950	47 750
Elintäkter laddstolpe moms	36 894	0
Övernattnings-/gästlägenhet	41 200	4 400
Dröjsmålsränta	474	0
Pantsättningsavgift	25 032	63 273
Överlåtelseavgift	26 050	0
Andrahandsuthyrning	47 990	43 442
Vidarefakturerade kostnader	8 935	0
Öres- och kronutjämning	38	35
Summa	26 529 385	25 742 456

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	14 196
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	19 138
Övriga intäkter	-26 133	81 963
Försäkringsersättning	77 883	0
Summa	51 750	115 297

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	7 634
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 425	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	742 978	617 516
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	92 848	106 565
Larm och bevakning	18 720	30 482
Städning enligt avtal	384 658	363 222
Städning utöver avtal	253 574	209 601
Hissbesiktning	72 174	45 211
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	234 697	620 938
Brandskydd	235 181	5 438
Bevakning	21 204	9 484
Myndighetstillsyn	27 656	15 796
Gårdkostnader	46 794	35 216
Gemensamma utrymmen	14 981	38 537
Sophantering	35 355	67 530
Snöröjning/sandning	40 054	15 184
Serviceavtal	597 956	370 772
Fordon	145 166	22 203
Förbrukningsmaterial	126 398	352 222
Summa	3 093 817	2 933 551

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	74 600
Bostadsrättslägenheter	52 438	416 790
Hyseslokaler	5 963	13 170
Tvättstuga	24 192	21 616
Trapphus/port/entr	19 740	213 749
Sophantering/återvinning	359	0
Dörrar och lås/porttele	97 601	95 429
VVS	188 685	386 296
Värmeanläggning/undercentral	757 256	944 331
Ventilation	35 958	232 175
Elinstallationer	93 879	79 129
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	88 256
Hissar	311 305	127 565
Tak	5 181	0
Fasader	14 140	0
Fönster	3 437	0
Balkonger/altaner	125 000	0
Garage/parkering	72 944	29 531
Vattenskada	818 673	240 664
Skador/klotter/skadegörelse	0	177 033
Summa	2 626 751	3 140 333

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	30 890	87 500
Entr/trapphus	0	122 964
Gemensamma utrymmen	85 631	0
VVS	198 852	0
Värmeanläggning	306 279	56 825
Ventilation	118 577	433 188
Elinstallationer	38 591	138 912
Tak	0	93 750
Fasader	0	235 460
Mark/gård/utemiljö	60 500	140 858
Garage/parkering	209 168	5 398
Summa	1 048 488	1 314 854

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	2 082 506	1 931 166
Uppvärmning	1 846 751	1 723 785
Vatten	1 896 182	1 623 239
Sophämtning/renhållning	1 130 161	1 487 862
Grovsopor	84 786	94 184
Summa	7 040 387	6 860 236

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	423 598	464 376
Skadedjursförsäkring	137 493	0
Självrisk	52 500	90 521
Fordonsförsäkring	9 971	0
Kabel-TV	519 807	403 445
Bredband	1 164 499	1 054 085
Fastighetsskatt	787 209	762 568
Korr. fastighetsskatt	5 335	-5 335
Summa	3 100 412	2 769 660

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	12 167	16 964
Tele- och datakommunikation	116 004	183 626
Juridiska åtgärder	58 000	13 002
Inkassokostnader	11 229	13 049
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	11
Förvaltningskostnader	0	10 694
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	49 750
Styrelseomkostnader	5 676	6 134
Fritids och trivselkostnader	19 930	4 945
Föreningskostnader	47 562	80 998
Studieverksamhet	0	3 770
Förvaltningsarvode enl avtal	1 605 792	1 524 324
Överlåtelsekostnad	42 273	0
Pantsättningskostnad	36 249	0
Övriga förvaltningsarvoden	62 500	67 219
Korttidsinventarier	36 079	45 904
Administration	138 029	547 628
Konsultkostnader	242 723	399 452
Bostadsrätterna Sverige	13 020	25 840
Föreningsavgifter	7 156	6 409
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	99 348
Summa	2 478 389	3 099 066

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	500 000	500 000
Lön - fastighetsskötare	1 035 736	1 003 134
Revisionsarvode arvoderad	6 000	6 000
Övriga arvoden	10 000	15 000
Kostnadsersättningar	589	0
SPP/tjänstepension/FORA	43 286	35 912
Arbetsgivaravgifter	417 593	1 094 660
Löneskatt	9 473	7 616
Uttagskatt	343 019	332 237
Övriga personalkostnader	0	7 282
Summa	2 365 696	3 001 841

Anställda under året

Föreningen har haft 2 anställda. ↙

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	4 452 732	1 230 913
Dröjsmålsränta	566	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 210	23 771
Övriga räntekostnader	3 564	1 440
Summa	4 461 072	1 256 124

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	290 878 369	280 386 920
Årets inköp	26 140 042	10 491 449
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 018 411	290 878 369
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 219 258	-46 698 058
Årets avskrivning	-6 850 723	-6 521 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 069 981	-53 219 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	256 948 430	237 659 111
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 751 970</i>	<i>4 751 970</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	425 204 000	425 204 000
Taxeringsvärde mark	258 537 000	258 537 000
Summa	683 741 000	683 741 000

NOT 13, PÅGÅENDE BYGGNATION

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	22 042 893	1 148 996
Anskaffningar under året	1 914 423	30 887 523
Färdigställt under året	-23 957 316	-9 993 626
Vid årets slut	0	22 042 893

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 924 767	2 342 367
Inköp	60 000	582 400
Utgående anskaffningsvärde	2 984 767	2 924 767
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-735 123	-476 007
Avskrivningar	-287 292	-259 116
Utgående avskrivning	-1 022 415	-735 123
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 962 352	2 189 644

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	76 110	12 676
Klientmedel	0	5 208 465
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	44 556
Övriga kortfristiga fordringar	29 703	29 703
Transaktionskonto	4 959 656	0
Borgo räntekonto	5 089 261	11 003
Summa	10 154 730	5 306 403

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	51 803	333 989
Förutbet försäkr premier	38 495	461 945
Förutbet kabel-TV	111 375	100 858
Förutbet bredband	303 563	0
Summa	505 236	896 792

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-05-24	0,411 %	38 000 000	38 000 000
Swedbank	2025-05-23	0,616 %	38 000 000	38 000 000
Swedbank	2024-05-24	0,411 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-05-23	0,616 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,343%	9 000 000	0
Swedbank	2025-05-23	4,010 %	35 000 000	0
Swedbank	2026-05-25	3,770 %	45 000 000	0
Swedbank	2027-05-25	3,610 %	35 000 000	0
Swedbank	Omsatt 2023		0	38 000 000
Swedbank	Omsatt 2023		0	20 000 000
Swedbank	Omsatt 2023		0	20 000 000
Swedbank	Omsatt 2023		0	10 000 000
Swedbank	Omsatt 2023		0	16 000 000
Swedbank	Omsatt 2023		0	10 000 000
Swedbank	Omsatt 2023		0	5 000 000
Swedbank	Omsatt 2023		0	5 000 000
Swedbank	Amorterat 2023		0	5 000 000
Summa			216 000 000	221 000 000
Varav kortfristig del			57 000 000	129 000 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	2 077	5 970
Uppl kostnad Städning entrepr	35 483	34 545
Uppl kostn el	432 327	420 247
Uppl kostnad Extern revisor	65 000	100 000
Uppl kostn räntor	446 436	245 830
Uppl kostn löner	0	6 000
Uppl kostnad Sophämtning	15 434	14 569
Uppl kostnad arvoden	242 855	254 352
Uppl kostn semesterlöner	211 188	187 969
Beräknade uppl. sociala avgifter	142 660	140 863
Förutbet hyror/avgifter	2 332 760	2 203 436
Summa	3 926 220	3 613 781

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	226 000 000	221 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% från och med 2024-05-01. 

Underskrifter

Saltjöbaden 2024-05-08

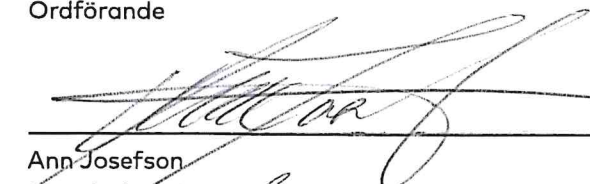
Ort och datum



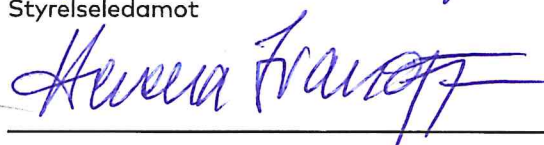
Fredrik Lemón
Ordförande



Agneta Casemyr
Styrelseledamot



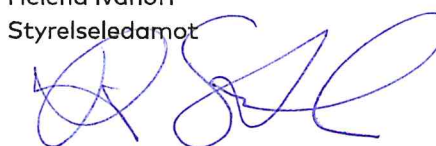
Ann Josefson
Styrelseledamot



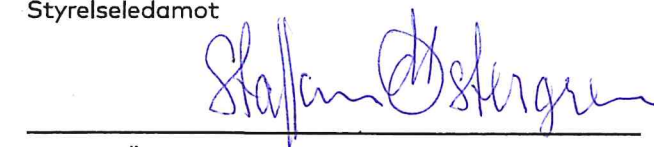
Helena Ivanoff
Styrelseledamot



Mathias Ridal
Styrelseledamot



Per Sturk
Styrelseledamot



Staffan Östergren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-09



BoRevision
Jörgen Götehed
Revisor



Ordinarie intern
Lawrence Skoglund
Internrevisor

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 2023.

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 2023 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. 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 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, 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 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. Risker 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 Igelbodaplatån för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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:

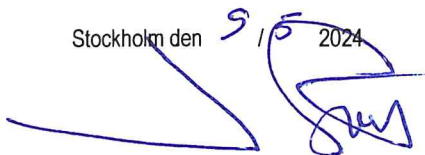
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 9/5 2024



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Lawrence Skoglund
Av föreningen vald revisor