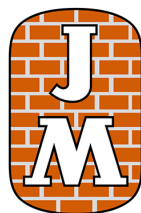


Årsredovisning 2024

Brf Igelsta Strandentré

769639-1254



@home



HJeVOGRIZee-ryHdMRx-le

Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelsta Strandentré

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-14. Stadgar registrerades 2020-10-14 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklareras som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sågverket 11 i Södertälje kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sågverket 11. Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 4 972 kvm. 60 parkeringsplatser varav 24 i garage och 6 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförvaring. I fastigheten finns också Undercentral fjärrvärme och vatten, El-rum, fläktrum och telerum.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende anläggning för källsortering och parkeringsanläggning med där tillhörande tekniska anordningar, kvartersgata, belysning och anläggning för dagvattenhantering samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätten för fastigheten att förlägga dräneringsledningar, dagvattenledningar samt voter (kantförstyvning) inom allmän platsmark.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Olivia Törqvist	Ordförande
David Mensah	Ledamot
Julian Antar	Ledamot
Karl Stellan Sundh	Ledamot
Michel Barjakob	Ledamot
Dagmar Danko	Suppleant
Erika Karlsson	Suppleant
Robin-Kristofer Wesslund	Suppleant

Valberedning

Alexandra Ask
Johanna Ågestad

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Anders Von Scheele Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2025** ● Oljning bänkar, bord och soffor (Mark), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (Tak), Byte av baksand (Mark)
- 2026** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (Installationer)
- 2027** ● Byte baksand (Mark), Oljning bänkar, bord och soffor (Mark), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (Tak)
- 2028** ● Slamsugning dagvattenbrunnar (Mark)
- 2029** ● Byte baksand (Mark), Oljning bänkar, bord och soffor (Mark), OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (Installationer), Rensning ventilationskanaler kök (Installationer), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (Tak)

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Telge Återvinning AB
Bredband	Telia AB
Ekonomisk- och Teknisk förvaltning	JM@Home
Elnät	Telge Nät AB
Mätning av el- och vattenförbrukning	Brunata AB
Serviceavtal porttelefoner	PoB:s Elektriska AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sågverkets Samfällighetsförening, med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar sågverket ga:4-7 och Sågverket S:1..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat med att få en tydlig bild av föreningens ekonomi gällande amorteringar och räntesatser genom kontakter med SEB. En särskild workshop ordnades också den 29 oktober med styrelsen och en representant från JM.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen arbetat med att få till en hållbar och effektiv lösning med porttelefonen. Inga förändringar av avtal har dock gjorts.

Övriga uppgifter

Under året har styrelsen bland annat arbetat med och beslutat kring följande frågor:

- en arbetsfördelning för alla ledamöter och suppleanter har beslutats,
- nya ägare och andrahandsuthyrningar,
- kommunikationen med boenden: genom Facebook-gruppen, utskick och med ett arrangerat möte med boenden den 30 november för ökad grannsamverkan och kontakt med styrelsen
- balkonginglasning: intresset och möjliga leverantörer,
- fördelning av p-platser, handikapp-platser och laddplatser, samt

- trivselfrågor som exempelvis skadedjursbekämpning med råttfällor och enstaka fall med sopor i trapphus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 305 076	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-959 287	-183 582	-	-
Soliditet (%)	75	74	-	-
Yttre fond	72 843	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	950	480	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	169,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 155	14 255	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 155	14 255	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	132	44	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	16	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	10	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	10	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	36	-	-
Räntekänslighet	14,92	29,67	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,68	-	-	-

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 och vatten (totalt 279 097 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -36 715 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Anledningen till detta är främst att lånen är bundna till höga räntor. För detta har föreningen erhållit en räntegaranti av JM AB på 681 600kr. I takt med att bindningstiderna på lånen förfaller kommer lånen att omförhandlas till lägre räntor vilket på sikt kommer ge ett bättre resultat. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5% samt en tillfällig minskning av amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	121 612 000	-	2 395 000	124 007 000
Upplåtelseavgifter	90 928 000	-	-	90 928 000
Fond, yttre underhåll	0	-	72 843	72 843
Balanserat resultat	0	-183 582	-72 843	-256 425
Årets resultat	-183 582	183 582	-959 287	-959 287
Eget kapital	212 356 418	0	1 435 713	213 792 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-256 425
Årets resultat	-959 287
Totalt	-1 215 712
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	149 160
Balanseras i ny räkning	-1 364 872
	-1 215 712

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	5 205 075	1 259 180
Övriga rörelseintäkter	3	781 600	154 016
Summa rörelseintäkter		5 986 675	1 413 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 709 111	-336 622
Övriga externa kostnader	7	-161 746	-33 294
Personalkostnader	8	-164 701	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 604 172	-401 043
Summa rörelsekostnader		-3 639 730	-770 959
RÖRELSERESULTAT		2 346 945	642 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 669	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 307 901	-825 819
Summa finansiella poster		-3 306 232	-825 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-959 287	-183 582
ÅRETS RESULTAT		-959 287	-183 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	283 919 785	285 523 957
Summa materiella anläggningstillgångar		283 919 785	285 523 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		283 919 785	285 523 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 858	37 901
Övriga fordringar	10	1 131 127	561 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 871	64 446
Summa kortfristiga fordringar		1 252 856	664 003
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	93 923
Summa kassa och bank		0	93 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 252 856	757 926
SUMMA TILLGÅNGAR		285 172 641	286 281 883

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 935 000	212 540 000
Fond för yttre underhåll		72 843	0
Summa bundet eget kapital		215 007 843	212 540 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-256 425	0
Årets resultat		-959 287	-183 582
Summa fritt eget kapital		-1 215 712	-183 582
SUMMA EGET KAPITAL		213 792 131	212 356 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	53 250 000	70 377 500
Summa långfristiga skulder		53 250 000	70 377 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 127 500	498 000
Leverantörsskulder		96 830	96 087
Skatteskulder		225 912	225 912
Övriga kortfristiga skulder		0	1 500 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	680 268	1 227 964
Summa kortfristiga skulder		18 130 510	3 547 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 172 641	286 281 883

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 346 945	642 237
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 604 172	401 043
	3 951 117	1 043 280
Erhållen ränta	1 669	0
Erlagd ränta	-3 307 901	-825 819
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	644 885	217 461
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-345 025	2 100 515
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 046 955	3 049 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 747 095	5 367 942
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-90 325 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-90 325 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 395 000	204 728 500
Upptagna lån	0	87 476 959
Amortering av lån	-498 000	-206 853 463
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 897 000	85 351 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	149 905	394 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	608 965	214 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	758 870	608 965

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Igelsta Strandentré har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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	120 år
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	4 252 537	2 232 831
Hysesintäkter, p-platser	452 401	219 187
Hysesintäkter förråd	14 400	9 220
Intäkter internet	197 496	106 676
Intäkter varmvatten	110 516	39 077
Intäkter el	168 438	50 949
Övriga intäkter	2 616	487
Andrahandsuthyrning	6 671	4 492
Ombokning intäkter	0	-1 403 739
Summa	5 205 075	1 259 180

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Entreprenör enligt avtal	781 600	154 016
Summa	781 600	154 016

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 300	1 175
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	313 252	78 313
Besiktning och service	88 358	8 363
Summa	422 910	87 851

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	243 032	79 398
Uppvärmning	443 049	51 155
Vatten	218 836	48 688
Sophämtning	141 105	50 168
Summa	1 046 022	229 409

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 830	0
Bredband	167 349	19 362
Gemensamhetsanläggning	52 000	0
Summa	240 179	19 362

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	994	6 706
Övriga förvaltningskostnader	14 464	1 463
Revisionsarvoden	50 000	0
Ekonomisk förvaltning	96 288	25 125
Summa	161 746	33 294

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 325	0
Sociala avgifter	39 376	0
Summa	164 701	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 925 000	0
Omklassificering	0	195 600 000
Årets inköp	0	90 325 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 925 000	285 925 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-401 043	0
Årets avskrivning	-1 604 172	-401 043
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 005 215	-401 043
Utgående restvärde enligt plan	283 919 785	285 523 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	93 424 076	93 424 076

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	92 458	46 614
Skattefordringar	279 226	0
Övriga fordringar	573	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	758 869	515 042
Summa	1 131 127	561 656

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 055	33 216
Försäkringspremier	4 161	0
Bredband	52 655	31 230
Summa	96 871	64 446

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-08-28	4,80 %	17 127 500	17 625 500
SEB	2026-08-28	4,65 %	17 750 000	17 750 000
SEB	2027-08-28	4,55 %	17 750 000	17 750 000
SEB	2028-08-28	4,61 %	17 750 000	17 750 000
Summa			70 377 500	70 875 500
Varav kortfristig del			17 127 500	498 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 887 500 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	713 682
El	31 395	0
Uppvärmning	49 602	51 155
Utgiftsräntor	18 185	0
Vatten	23 275	17 960
Löner	85 950	13 125
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 005	4 124
Förutbetalda avgifter/hyror	414 856	397 918
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	680 268	1 227 964

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 5% från och med 1 januari 2025.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Olivia Törqvist
Ordförande

David Mensah
Ledamot

Julian Antar
Ledamot

Karl Stellan Sundh
Ledamot

Michel Barjakob
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Anders Von Scheele
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 09:13

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.05.2025 16:08

DOCUMENT ID:

ryHdMRx-le

ENVELOPE ID:

HJeVOGRIZee-ryHdMRx-le

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Igelsta Strandentre.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLIVIA MARIA TÖRQVIST olivia.torqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 16:22 13.05.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.167.55
2. DAVID MENSAH davidmensah@hotmail.se	Signed Authenticated	13.05.2025 20:10 13.05.2025 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.140.189
3. Julian Antar julianantar@hotmail.se	Signed Authenticated	13.05.2025 21:55 13.05.2025 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.159.247
4. Karl Stellan Sundh stellan.sundh@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 07:06 14.05.2025 07:02	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.172.20
5. MICHEL CHARBEL BARJAKOB michelbarjakob@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 09:04 14.05.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194
6. ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	Signed Authenticated	14.05.2025 09:13 14.05.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelsta Strandentré, 769639-1254.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Igelsta Strandentré** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Transaktion 09222115557546709861

Dokument

Rävisor - RB Igelsta Strandentre

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-14 09:11:28 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-05-14 09:14:12 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-14 09:14:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

