





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Igelboda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

##### Styrelsen

Magnus Bergström	Ledamot
Katarina Englén	Ledamot
Barbro Imberg	Ledamot
Mikael Tornving	Ledamot

Lena Bergström	Suppleant
Stig Gustavsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ylva Ekmark Tjärnberg	Ordinarie Extern	Ekmark Tjärnberg Revisions AB
-----------------------	------------------	-------------------------------

##### Valberedning

Per Jungnelius	Sammankallande
Charlotte Stenbäck	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
IGELBODA 42:3	1982	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 1 flerbostadshus.

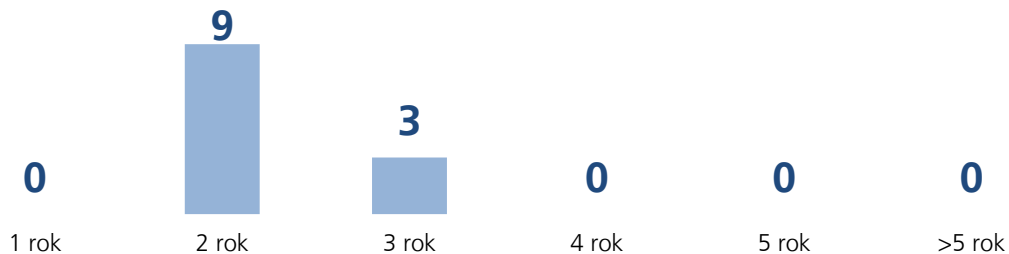
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 982 m<sup>2</sup>, varav 866 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 116 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager, kontor, utställning	116 m <sup>2</sup>	9 månader

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK av ventilationssystem	2020	
Byte av fönster och balkongdörrar	2019	
OVK,rensning av ventilationssystem samt byte av frånluftsdon i kök och badrum	2018	
Byte av strömbytare i källargång	2018	
Byte av en bilvärmare	2017	Trasig bilvärmare utbytt
OVK av ventilationssystem	2017	
Spolning och nivåjustering av trädgårdsplattor	2016	
Installation av eluttag vid källarförråd	2016	
Renovering av trappbelysning samt nytt kopplingsur i lokal	2014	
Reparation och underhåll av golv (ny matta) samt målning (väggar, tak) i entré till lokal, samt ny matta i kök till lokal	2014	
Avloppsstammar	2013	Rengöring av avloppsstammar och påstick.
Installation av bergvärmeanläggning	2012	
OVK och rensning av ventilationssystem	2011	
Renovering av tvättstuga	2010	Målning samt inläggning av klinkergolv Träpaneler, entrédörrar, sopluckor.
Utvändig målning och renovering av fönster m.m.	2009	
Digital mottagning av TV	2006	
Avloppsstammar	2005	Rengöring av avloppsstammar och påstick.
Trädgårdsrenovering	2003	
Omputsning av fasad	2000	
Planerat underhåll	År	
Element	2021	
Avloppsstammar	2021	
Energideklaration	2022	
Renovering av källargång och gemensamhetslokal	2022	
Renovering av tak	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

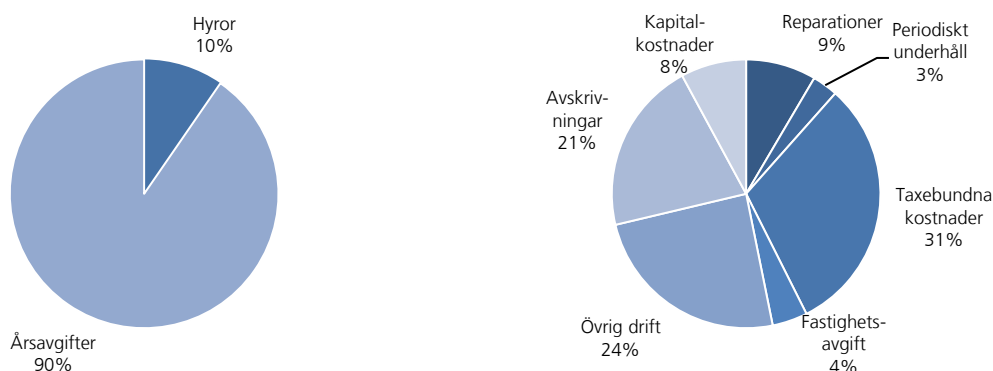
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 220 128</b>	<b>994 442</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	701 774	701 668
Ökning av långfristiga skulder	0	600 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	599 061
	<b>701 774</b>	<b>1 900 729</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	363 039	742 975
Finansiella kostnader	40 248	33 868
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	898 200
Minskning av kortfristiga skulder	606 424	0
	<b>1 009 710</b>	<b>1 675 043</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>912 191</b>	<b>1 220 128</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-307 936</b>	<b>225 686</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	731	731	665	609
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	508	500	488	484
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 019	3 019	2 326	2 326
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	116	99	85
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	31	31	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	34	34	33
Soliditet (%)	34	27	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	-167	26	140
Nettoomsättning (tkr)	702	702	642	594

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 866 m<sup>2</sup> bostäder och 116 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	592 392	0	0	592 392
Upplåtelseavgifter	277 608	0	0	277 608
Fond för yttre underhåll	6 000	6 000	-13 410	13 410
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>876 000</b>	<b>6 000</b>	<b>-13 410</b>	<b>883 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	330 468	-6 000	-153 745	490 213
Årets resultat	191 975	191 975	167 155	-167 155
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>522 443</b>	<b>185 975</b>	<b>13 410</b>	<b>323 058</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 398 443</b>	<b>191 975</b>	<b>0</b>	<b>1 206 468</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	191 975
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	336 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-6 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>522 444</b>

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

6 000
<b>528 444</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	701 774	701 668
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>701 774</b>	<b>701 668</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-308 649	-692 977
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 390	-49 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-106 512	-91 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-469 551</b>	<b>-834 955</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>232 223</b>	<b>-133 287</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 248	-33 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 248</b>	<b>-33 868</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>191 975</b>	<b>-167 155</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>191 975</b>	<b>-167 155</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6,12	3 166 008	3 272 521
Inventarier	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 166 008</b>	<b>3 272 521</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 168 008</b>	<b>3 274 521</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	913 710	1 221 647
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>913 710</b>	<b>1 221 647</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>913 710</b>	<b>1 221 647</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 081 719</b>	<b>4 496 168</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		870 000	870 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	6 000	13 410
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>876 000</b>	<b>883 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		330 468	490 213
Årets resultat		191 975	-167 155
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>522 443</b>	<b>323 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 398 443</b>	<b>1 206 468</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 414 378	2 614 378
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 414 378</b>	<b>2 614 378</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 200 000	0
Leverantörsskulder		8 398	517 662
Skatteskulder		2 105	1 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	58 395	156 179
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 268 898</b>	<b>675 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 081 719</b>	<b>4 496 168</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Tvättstuga	10-20 år	10-20 år
Fasad	30 år	30 år
Bergvärme	30 år	30 år
Fönster	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	633 243	633 243
Hyror lokaler	58 916	58 056
Hyror parkering	8 400	8 400
Avgift andrahandsuthyrning	1 183	1 938
Öresutjämnning	33	32
	<b>701 774</b>	<b>701 668</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 878	3 031
	Snöröjning/sandning	8 364	41 918
	Städning entreprenad	10 110	10 018
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 000	0
	Serviceavtal	16 875	22 500
		<b>44 227</b>	<b>77 467</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	8 312
	Entré/trapphus	1 225	0
	Lås	7 397	0
	VVS	17 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 668	6 060
	Elinstallationer	2 838	0
	Mark/gård/utemiljö	12 894	0
		<b>43 522</b>	<b>14 372</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	15 469	384 944
		<b>15 469</b>	<b>384 944</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	90 243	114 134
	Vatten	33 554	30 364
	Sophämtning/renhållning	34 133	27 269
		<b>157 930</b>	<b>171 767</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 783	23 333
		<b>25 783</b>	<b>23 333</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 718</b>	<b>21 094</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>308 649</b>	<b>692 977</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Revisionsarvode extern revisor	12 788	11 550
	Föreningskostnader	0	1 292
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	32 484	31 996
	Administration	1 000	1 060
	Konsultarvode	3 438	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 100
		<b>54 390</b>	<b>49 998</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	7 721	7 721
	Förbättringar	98 791	84 259
		<b>106 512</b>	<b>91 980</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 596 903	4 698 703
	Nyanskaffningar	0	898 200
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 596 903</b>	<b>5 596 903</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 324 382	-2 232 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-106 512	-91 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 430 894</b>	<b>-2 324 382</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 166 008</b>	<b>3 272 521</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	243 822	243 822
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 849 000	7 849 000
	Taxeringsvärde mark	5 608 000	5 608 000
		<b>13 457 000</b>	<b>13 457 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 000 000	13 000 000
	Lokaler	457 000	457 000
		<b>13 457 000</b>	<b>13 457 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 536	7 536
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 536</b>	<b>7 536</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 536	-7 536
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 536</b>	<b>-7 536</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 519	1 519
	Klientmedel hos SBC	912 191	1 220 128
		<b>913 710</b>	<b>1 221 647</b>



<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	13 410	40 410
	Reservering enligt stadgar	6 000	6 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-13 410	-33 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>6 000</b>	<b>13 410</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,190 %	600 000	600 000	2023-12-30
	Handelsbanken	1,750 %	814 378	814 378	2022-03-30
	Handelsbanken	1,590 %	1 200 000	1 200 000	2021-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 614 378</b>	<b>2 614 378</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000 *	0	
			<b>1 414 378</b>	<b>2 614 378</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 614 378 kr.

\*Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Föreningen avser att lånet som förfaller till betalning ska omförhandlas och motsvarande belopp lånas upp.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 798 500	2 798 500

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	0	502
	Avgifter och hyror	58 395	63 980
	Leverantörfakturor byte fönster	0	91 697
		<b>58 395</b>	<b>156 179</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SALTSJÖBADEN den 10/3 2021

Magnus Bergström

Magnus Bergström  
Ledamot

Katarina Englén

Katarina Englén  
Ledamot

Barbro Imberg

Barbro Imberg  
Ledamot

Mikael Tornving

Mikael Tornving  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2021

Ylva Ekmark Tjärnberg

Ylva Ekmark Tjärnberg  
Extern revisor

Anki Konsörzel

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Igelboda  
Org.nr. 716417-6856

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Igelboda  
Org.nr. 716417-6856

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Igelboda för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

##### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden,

- 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Igelboda för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

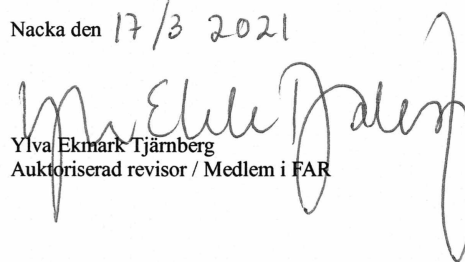
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 17/3 2021



Ylva Ekmark Tjärnberg  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	633 000	633 243	633 000
Hyror lokaler	58 000	58 916	57 000
Hyror parkering	8 000	8 400	8 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 183	0
Öresutjämning	0	33	0
	<b>699 000</b>	<b>701 774</b>	<b>698 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-5 878	-1 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-8 364	-45 000
Städning entreprenad	-11 000	-10 110	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 000	-9 000
Gård	-10 000	0	-7 000
Serviceavtal	-24 000	-16 875	-24 000
	<b>-92 000</b>	<b>-44 227</b>	<b>-96 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-15 000
Entré/trapphus	0	-1 225	0
Lås	0	-7 397	0
VVS	0	-17 500	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 668	0
Elinstallationer	0	-2 838	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 894	0
	<b>-15 000</b>	<b>-43 522</b>	<b>-15 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-20 000	0	0
VVS	-150 000	0	0
Fönster	0	-15 469	-62 500
	<b>-170 000</b>	<b>-15 469</b>	<b>-62 500</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-119 000	-90 243	-102 000
Vatten	-31 000	-33 554	-31 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-34 133	-22 000
	<b>-179 000</b>	<b>-157 930</b>	<b>-155 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-25 000	-25 783	-22 000
	<b>-25 000</b>	<b>-25 783</b>	<b>-22 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 000	-21 718	-21 105
	<b>-22 000</b>	<b>-21 718</b>	<b>-21 105</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 788	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-500	0
Förvaltningsarvode	-34 000	-32 484	-33 000
Administration	-1 000	-1 000	-1 000
Konsultarvode	0	-3 438	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 180	-5 000
	<b>-55 000</b>	<b>-54 390</b>	<b>-53 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-8 000	-7 721	-8 000
Förbättringar	-99 000	-98 791	-77 000
	<b>-107 000</b>	<b>-106 512</b>	<b>-85 000</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-665 000</b>	<b>-469 551</b>	<b>-509 605</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>34 000</b>	<b>232 223</b>	<b>188 395</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-44 000	-40 248	-44 000
	<b>-44 000</b>	<b>-40 248</b>	<b>-44 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-10 000</b>	<b>191 975</b>	<b>144 395</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

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