



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Igelbodaplatån



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 hos Bolagsverket. Efter räkenskapsårets utgång har nya stadgar registrerats hos Bolagsverket 2021-05-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Gustaf Olof Leijonhufvud	Ordförande
Annika Barbro Williamsson	Vice ordförande
Agneta Linnéa Maria Casemyr	Ledamot
Tord Gustav Jansson	Ledamot
Niclas Fredrik Lemón	Ledamot
Torgny Dick Madsen	Ledamot
Rolf Sten Börje Virdholt	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tord Gustav Jansson, Gustaf Olof Leijonhufvud, Annika Barbro Williamsson och Rolf Sten Börje Virdholt.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed
Adnin Ali
Lars Haglind
Gun Alderbalk Wahlberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Maria Måsén Wännström
Lawrence Skoglund
Gertrud Wedenius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-03.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-25. Extra stämma med anledning av godkännande av Solcellsanläggning och ombyggnation av lägenheter och lokaler i hus 2.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Igelboda 47:1	1972	Stockholm
Igelboda 48:1-48:3	1972	Stockholm
Igelboda 49:1-49:2	1972	Stockholm
Igelboda 50:1	1972	Stockholm
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1966 - 1971 och består av 6 flerbostadshus.

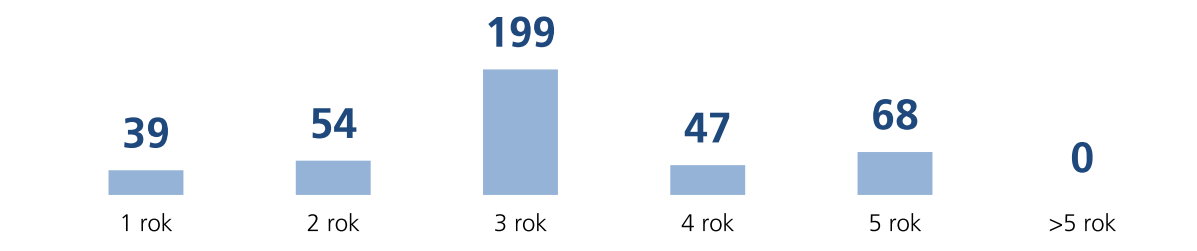
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är 59 809 m², varav 35 652 m² utgör lägenhetsyta och 24 157 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 407 lägenheter med bostadsrätt samt 31 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola 166 Skv.30	330 m ²	Byggs om till bostäder
Förråd 164 Skv 18	13 m ²	21-10-14
Förråd 165 Skv22	60 m ²	21-12-31
Förråd Skv18	17 m ²	Eget
Kontor/läkarmottagning 162 Skv26A	69 m ²	21-08-15
Tandläkarmottagning 161 Skv24A	152 m ²	23-12-31
Förråd 276 Skv12	59 m ²	23-12-31
Förråd 275 Skv 16	74 m ²	22-04-30
Förråd 274 Skv6A	73 m ²	Byggs om till bostäder
Fastighetskontor Vbv7A	128 m ²	Eget
Förråd Vbv5	60 m ²	Eget
Fastighetsmäklare 371 Vbv9A	62 m ²	22-04-14
Förråd 373 Vbv1	78 m ²	22-12-31
Förråd/kontor Vbv11A	64 m ²	Outhyrt
Fotvård 469 Vbv23A	44 m ²	22-12-31
Förråd 473 Vbv21	61 m ²	23-06-30
Förråd/kontor Vbv 23A	44 m ²	Outhyrt
Förråd Vbv25A	13 m ²	Outhyrt
Förråd 475 Vbv25A	22 m ²	21-06-30
Förråd/kontor 472 Vbv27A	70 m ²	Outhyrt
Förråd Vbv17	72 m ²	Eget
Föreningslokal Vbv41A	218 m ²	21-12-31
Förråd 569 Vbv37	60 m ²	22-12-31
Kontor/förråd Vbv43A	34 m ²	Blivande hobbyrum
Förråd Vbv33	40 m ²	Eget
Kontor 674 Vbv57A	133 m ²	21-12-31
Förråd 673 Vbv53	61 m ²	21-09-30
Förråd Vbv49	63 m ²	Etableringslokal
Kontor förråd 671 Vbv55A	44 m ²	Outhyrt
Kontor förråd 672 Vbv55A	44 m ²	Outhyrt
Kontor förråd 675 Vbv57A	44 m ²	Outhyrt
Panncentralen	150 m ²	21-10-14
Kontor/förråd Vbv25A	44 m ²	Outhyrt

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsslägenheter	2 st

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt till LED-armatur i garagen	2020	Slutfört
Bytt och renoverat branddörrarna i garagen	2020	Färdigt mars 2021
Påbörja renovering av föreningens lägenheter i hus 2	2020	Färdigt jan.2021
Bytt stigare till alla armaturer i trapphusen	2020	Slutfört
Renovering av gräsytor på våra innegårdar	2020	3 gårdar
Solceller på taken	2020	Slutfört
Ombyggnad av lokaler till bostadsrätter	2020	Påbörjad
Magnetfilter i värmesystemet	2019	Slutfört
Ny papp på taken	2019 - 2020	Slutfört
Monterat övertonsfilter i elcentralerna	2019	Slutfört
Bytt till ledarmatur i trapphusen	2019	Slutfört
Renovering av tvättstugorna	2019 - 2020	
Byte av entrédörrar	2018 - 2020	Slutfört
Nytt inpasseringssystem	2018 - 2020	slutfört
Uppgraderat fibernät	2018 - 2019	Telia
Stambyte	2017 - 2020	Slutfört
Hissbyte	2016 - 2020	24 av 48 hissar
Installerat bergvärme	2010 - 2012	Slutfört
Byte av fönster och balkongdörrar	2008 - 2011	Slutfört

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering styrsystem	2021	För att följa upp värmesys.
Renovering av en del balkongkanter	2021	För att skydda armering
Uppsnyggning av tvättstugorna	2021	
Undersöka möjligheten att ställa upp ena branddörren och om det är möjligt genomföra detta	2021	
Färdigställa och besiktiga brandslussarna i garagen	2021	Krav från brandmyndigheten
Plåtarbete på tak runt luckor	2021	Återstår från takbytet
Byte armatur i cykel och soprum	2021	
Hissbyte	2021	6 hissar
Bygga om lokaler till Bostadsrätter i hus 1	2021	
Ny ventilation i garagen	2021	Krav från brandmyndigheten
Renovering av gräsytor på våra innegårdar	2021	3 gårdar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Telia
TV-leverantör	Telia
Elavtal	Eon och Nacka Energi AB
Jouravtal	Securitas, Jourmontör
Trappstädning	Saltis Städ AB
Trädgårdstjänster	PB mark & Miljö AB
Parkeringskontroll	P-Service AB
Återvinning	Suez och Nacka kommun
Bergvärmeanläggning	Rör & VVS-Gruppen i Danderyd AB
EL-jour	Svanströms EI & VVS AB

Övrig information

Se föreningen hemsida på igelbodaplatån.se

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	25 342 114
Finansiella intäkter	0
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	56 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	3 261 276

84 603 390

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	20 141 513
Finansiella kostnader	1 508 786
Ökning av materiella anläggningstillgångar	61 618 084
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	190 540

83 458 923

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

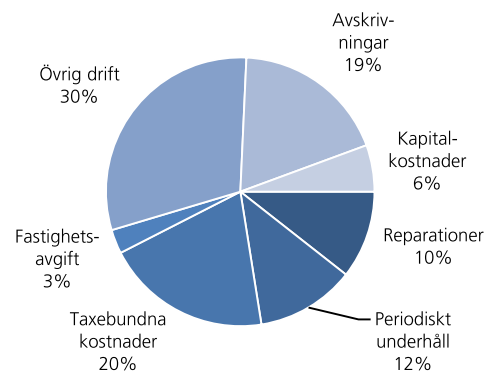
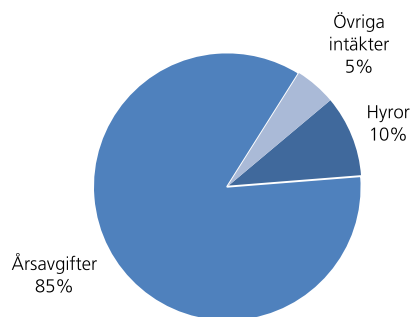
5 226 307

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 144 467

*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

- Föreningens förvaltare, Ulrika von Weisz, gick i pension 1:a september.
- Med SBC har ett tvåårsavtal om ekonomisk förvaltning från och med 20-04-01 samt ett ettårsavtal om teknisk förvaltning från 20-06-01 ingåtts.
- Egen fastighetstekniker, Mikael Rydén, har anställts från 20-11-01
- Skatteverket har inlett en skatterevision av föreningen.
- Stamprojekt har slutförts. Det har även byte av entréportar samt passersystem. Relining av rör under garagegolv är i stort sett klart. Byte av tvättmaskiner i alla hus genomfört, byte av passersystem och bokning i tvättstugor. Byte av belysning i garage till LED-lampor. Byte av takpapp på alla hus. Solceller monterade på alla 6 tak. Byte av brandsluss-dörrar i garage är i stort sett klart.
- Ombyggnad av lägenheter och lokaler i hus 2 är genomfört.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 407 st
Överlåtelse under året: 36 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 474
Tillkommande medlemmar: 131
Avgående medlemmar: 75
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 530

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	608	608	608
Hyror/m ² hyresrättsyta	438			
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 778	4 207	3 085	2 112
Elkostnad/m ² totalyta	32			
Värmekostnad/m ² totalyta	28	48	59	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	7			
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25			
Soliditet (%)	9	13	17	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 243	-644	2 422	697
Nettoomsättning (tkr)	25 216	26 037	25 688	25 802

Första året med ny förvaltare kan göra att nyckeltalen inte är jämförbara mot tidigare år.
Byggnadernas totalyta är 59 809 m², varav 35 652 m² utgör lägenhetsyta och 24 157 m² utgör lokalyta.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 817 635	0	0	6 817 635
Fond för yttre underhåll	18 564 492	1 606 203	-643 664	17 601 953
S:a bundet eget kapital	25 382 127	1 606 203	-643 664	24 419 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 606 203	-1 606 203	0	0
Årets resultat	-1 242 562	-1 242 562	643 664	-643 664
S:a ansamlad förlust	-2 848 765	-2 848 765	643 664	-643 664
S:a eget kapital	22 533 362	-1 242 562	0	23 775 924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 242 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 606 203
summa balanserat resultat	-2 848 765

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 164 418
315 653

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	25 216 054	26 036 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 060	544 757
Summa rörelseintäkter		25 342 114	26 581 644
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-15 513 167	-17 687 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 276 959	-552 045
Personalkostnader	Not 6	-2 351 386	-2 505 460
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 934 377	-5 201 700
Summa rörelsekostnader		-25 075 890	-25 947 006
RÖRELSERESULTAT		266 224	634 638
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 508 786	-1 279 428
Summa finansiella poster		-1 508 786	-1 278 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 242 562	-643 664
ÅRETS RESULTAT		-1 242 562	-643 664

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	190 784 168	151 247 969
Pågående byggnation	Not 9	39 105 428	22 279 632
Maskiner	Not 10	522 760	626 901
Inventarier	Not 11	850 718	424 865
Summa materiella anläggningstillgångar		231 263 073	174 579 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 500 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500 000	2 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		233 763 073	177 079 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 840	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	5 615 780	86 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	459 277	589 797
Summa kortfristiga fordringar		6 081 897	676 245
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 195	4 081 840
Summa kassa och bank		11 195	4 081 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 093 092	4 758 085
SUMMA TILLGÅNGAR		239 856 166	181 837 452

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 817 635	6 817 635
Fond för yttre underhåll	Not 15	18 564 492	17 601 953
Summa bundet eget kapital		25 382 127	24 419 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 606 203	0
Årets resultat		-1 242 562	-643 664
Summa fritt eget kapital		-2 848 765	-643 664
SUMMA EGET KAPITAL		22 533 362	23 775 924
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	0	150 000 000
Summa långfristiga skulder		0	150 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	206 000 000	0
Leverantörsskulder		5 358 182	3 037 731
Skatteskulder		162 520	78 504
Övriga skulder		1 706 592	245 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 095 510	4 699 417
Summa kortfristiga skulder		217 322 804	8 061 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 856 166	181 837 452

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Från och med 2020 görs reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	98 År	98 År
Värmesystem	30 År	30 År
Fastighetsel	23-35 År	23-35 År
Hissar	35 År	35 År
Luftbehandlingssystem	68 År	68 År
Stamledningar VA	50 År	50 År
Fasader/balkonger	87 År	87 År
Fönster/dörrar, port	30-67 År	30-67 År
Tak	30 År	
Maskiner	7 År	7 År
Inventarier	15 År	15 År

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	21 588 680	21 648 377
	Hyror bostäder	221 538	215 325
	Hyror lokaler	804 441	909 642
	Hyror garage moms	26 850	0
	Hyror parkering	4 020	0
	Hyror garage	1 109 073	1 134 446
	Hyror förråd	333 298	338 464
	Hyesrabatt	-33 195	0
	Elintäkter	1 386 577	1 554 325
	Elintäkter laddstolpe	21 493	0
	Tvättstuga	7 470	33 820
	Trappstädning-/Städavgifter	800	7 700
	Överlåtelse/pantsättning	13 341	0
	Överlåtelse	4 712	50 009
	Avgift andrahandsuthyrning	39 417	0
	Gästlägenhet	5 500	144 300
	Öresutjämning	473	480
	Punktskatt	-318 434	0
		25 216 054	26 036 887

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	19 832	0
	Fakturerade kostnader moms	4 092	0
	Vinst avyttring maskin/inventarier	0	70 000
	Extra statligt stöd	10 943	0
	Övriga intäkter	91 193	474 757
		126 060	544 757

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	777 305	498 310
	Fastighetsskötsel beställning	9 251	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	179 734	0
	Snöröjning/sandning	28 418	0
	Städning entreprenad	384 395	547 238
	Städning enligt beställning	242 043	0
	Sotning	1 650	0
	Hissbesiktning	52 459	0
	Myndighetstillsyn	13 656	0
	Bevakning	21 404	49 464
	Gemensamma utrymmen	63 476	0
	Gård	6 123	0
	Serviceavtal	107 106	55 391
	Förbrukningsmateriel	126 828	96 071
	Teleport/hissanläggning	14 400	0
	Störningsjour och larm	18 870	0
	Brandskydd	270 000	435 769
	Fordon	34 469	38 851
		2 351 585	1 721 094
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	78 149	0
	Brf Lägenheter	4 469	21 165
	Lokaler	10 168	213 661
	Tvättstuga	70 563	5 083
	Entré/trapphus	23 625	32 424
	Lås	32 887	0
	VVS	735 716	633 108
	Värmeanläggning/undercentral	878 667	2 077 849
	Ventilation	105 020	62 372
	Elinstallationer	116 703	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 894	0
	Bredband	6 438	0
	Hiss	164 288	340 814
	Huskropp utvändigt	0	1 230 424
	Fönster	0	11 116
	Balkonger/altaner	150 190	0
	Mark/gård/utemiljö	187 294	890 970
	Garage/parkering	78 632	59 283
	Vattenskada	109 091	699 256
	Övrigt	35 329	7 238
		2 808 123	6 284 760
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	70 875	0
	VVS	290 147	0
	Stambyte	3 972	0
	Värmeanläggning	835 438	0
	Ventilation	35 625	0
	Elinstallationer	869 225	0
	Bredband	10 082	0
	Mark/gård/utemiljö	1 049 054	0
		3 164 418	0

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	1 891 354	2 686 988
	Värme	1 677 238	2 243 254
	Vatten	413 219	1 024 999
	Sophämtning/renhållning	1 295 500	1 003 453
	Grovsopor	58 600	0
		5 335 912	6 958 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	436 681	447 207
	Kabel-TV	492 539	1 568 308
	Bredband	147 909	0
		1 077 129	2 015 515
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	776 000	707 737
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	15 513 167	17 687 801

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 350	0
	Tele- och datakommunikation	66 440	136 775
	Juridiska åtgärder	16 329	0
	Inkassering avgift/hyra	3 600	0
	Hysesförluster	239	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 788	53 000
	Föreningskostnader	43 522	35 039
	Styrelseomkostnader	0	7 550
	Fritids- och trivselkostnader	7 952	0
	Förvaltningsarvode	1 238 697	65 273
	Administration	471 100	38 938
	Korttidsinventarier	9 388	16 969
	Konsultarvode	377 093	137 394
	Tidningar facklitteratur	1 250	0
	Föreningsavgifter	5 217	18 590
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 700	0
	Övriga driftkostnader	7 294	42 518
		2 276 959	552 045

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	476 000	469 996
	Övriga arvoden	60 000	0
	Löner	1 192 202	1 356 353
	Sociala kostnader	436 138	366 415
	Pensionskostnader	59 980	100 601
	Uttagsskatt	103 078	198 062
	Övriga personalkostnader	23 988	14 033
		2 351 386	2 505 460

Not 7	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	290 198	291 298
	Yttertak K3	76 258	0
	Fasader/balkonger K3	351 551	352 453
	Fönster/dörrar och portar K3	338 465	2 649 100
	Nedskrivning fönster/dörrar och portar K3	0	-1 235 150
	Stamledningar VA K3	1 695 004	1 123 034
	Värmesystem K3	1 314 619	1 288 518
	Luftbehandlingssystem K3	91 115	91 031
	Fastighetsel inkl. svagström K3	456 598	412 674
	Hissar K3	176 958	96 524
	Maskiner	104 141	101 870
	Inventarier	39 470	30 348
		4 934 377	5 201 700
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	187 585 338	129 057 500
	Omklassificering från pågående byggnation	22 279 682	33 464 084
	Årets nyanskaffningar	22 047 283	25 063 754
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	231 912 303	187 585 338
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 102 269	-31 135 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 790 766	-3 966 550
	Utgående avskrivning enligt plan	-39 893 035	-35 102 269
	Akkumulerade nedskrivningar		
	Vid årets början	-1 235 150	0
	Årets nedskrivningar	0	-1 235 150
	Utgående nedskrivningar	-1 235 150	-1 235 150
	Planenligt restvärde vid årets slut	190 784 168	151 247 919
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 751 970	4 751 970
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	314 387 000	314 387 000
	Taxeringsvärde mark	221 014 000	221 014 000
		535 401 000	535 401 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	520 000 000	520 000 000
	Lokaler	15 401 000	15 401 000
		535 401 000	535 401 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	22 279 682	33 464 084
	Nyanskaffningar	39 105 428	22 279 682
	Omklassificeringar till Byggnad	-22 279 682	-33 464 084
		39 105 428	22 279 682

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	728 771	399 000
	Nyanskaffningar	0	728 771
	Utrangering/försäljning	0	-399 000
	Utgående anskaffningsvärde	728 771	728 771
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 870	-174 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-104 141	-101 870
	Utrangering/försäljning	0	174 000
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-206 011	-101 870
	Redovisat restvärde vid årets slut	522 760	626 901
Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	455 213	455 213
	Nyanskaffningar	465 323	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	920 536	455 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 348	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 470	-30 348
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 818	-30 348
	Redovisat restvärde vid årets slut	850 718	424 865
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Bostadsrätt i eget förvar	2 500 000	2 500 000
		2 500 000	2 500 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	228 878	42 201
	Klientmedel hos SBC	5 215 112	0
	Fordringar	29 703	26 589
	Fordringar kreditfakturor	142 087	0
	Avräkning övrigt	0	17 658
		5 615 780	86 448

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	38 426	5 054
	Kabel-TV	402 240	0
	Bredband	6 629	136 000
	Serviceavtal	11 982	11 479
	Kabel TV	0	406 241
	Bevakning	0	2 011
	Reparation VVS	0	29 012
		459 277	589 797

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	17 601 953	15 179 569
	Reservering enligt stadgar	1 606 203	2 422 384
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-643 664	0
	Vid årets slut	18 564 492	17 601 953

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,605 %	38 000 000	38 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,605 %	38 000 000	38 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,605 %	20 000 000	20 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,634 %	20 000 000	0	Rörligt
	Swedbank	0,605 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,634 %	16 000 000	0	Rörligt
	Swedbank	0,605 %	10 000 000	0	Rörligt
	Swedbank	0,605 %	38 000 000	38 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,605 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,633 %	10 000 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		206 000 000	150 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-206 000 000	0	
			0	150 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 206 000 000 kr.

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

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	206 000 000	166 000 000
Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	278 439	0
	Städning entreprenad	32 008	0
	El	301 821	0
	Vatten	3 684	0
	Sophämtning	14 588	0
	Extern revisor	100 000	100 000
	Arvoden	392 004	235 000
	Sociala avgifter	75 500	37 220
	Ränta	138 475	127 299
	Avgifter och hyror	2 224 156	2 183 544
	Kabel TV	398 798	0
	Städning enl beställning	14 700	0
	Reparation lås	2 813	0
	Reparation VVS	8 813	0
	Reparation värmeanläggning	30 062	0
	Semesterlön	79 650	118 777
	Program avg	0	1 200 000
	Övriga upplupna kostnader	0	697 577
		4 095 510	4 699 417

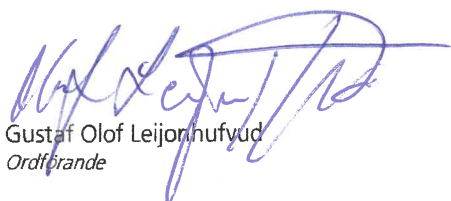
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utöver det som redovisas under punkten **Planerat underhåll** bör föreningen ta ett långsiktigt beslut hur föreningens lokaler skall användas. Skall de fortsatt vara lokaler med de investeringar det kräver eller skall delar av lokalerna byggas om till bostadsrätter?

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SALTSJÖBADEN den 4 / 9 2021



Gustaf Olof Leijonhufvud
Ordförande



Annika Barbro Williamsson
Vice ordförande

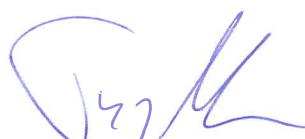


Agneta Linnéa Maria Casemyr
Ledamot

Tord Gustav Jansson
Ledamot



Niclas Fredrik Lemón
Ledamot

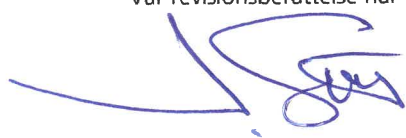


Torgny Dick Madsen
Ledamot



Rolf Sten Börje Virdholt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 9 2021



BoRevision
Jörgen Götehed
Revisor från BoRevision



Lars Haglind
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Igelbodaplatån för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-04-21 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Anmärkningar

Utan att det påverkar våra uttalande ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning brutit avseende deklaration och betalning av mervärdesskatt vid individuell mätning och debitering av el.

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Årsredovisningen för 2020 är inte avlämnas inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Saltsjöbaden den 17/9 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Lars Haglind
Lekmannarevisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se