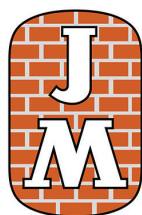


Årsredovisning 2023

Brf Igelsta Strandentré

769639-1254



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelsta Strandentré

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Fastigheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	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. 16

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-10-14.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag

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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars 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.

Mervärdesskatt

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

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för 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, städrum 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

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 1 juli 2022. Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 20 juni 2023, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 juni 2023.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 31 augusti 2023.

Under året har föreningen amorterat 124 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 4 juli 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2023 följande utseende.

Anskaffningskostnad	285 925 000	Insatser	124 007 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	90 928 000
		Lån	71 000 000
Total	285 935 000		285 935 000

Styrelsens sammansättning

Anders Willner	Ordförande
Åsa Lennmor	Styrelseledamot 1)
Michel Barjakob	Styrelseledamot
Olivia Törqvist	Styrelseledamot
Pernilla Blomé	Styrelseledamot 1)
David Mensah	Suppleant
Emma Brunnström	Suppleant
Julian Antar	Suppleant
Timo Wiksten	Suppleant 1)

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Johanna Ågested
Alen Fendic

Firmateckning

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

Revisorer

Ella Bladh Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 3 procent fr.o.m. den 1 oktober 2023, årsavgift för lägenhet är efter höjningen 846 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 55 kr/m³ och el 1,5 kr/kWh inkl moms.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2023. Vid året slut var 74 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-14.

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under april 2024.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-183 582	-	-	-
Soliditet (%)	74	-	-	-
Yttre fond	-	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	846	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	170,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 255	-	-	-
Skuldsättning per kvm	14 255	-	-	-
Sparande per kvm	44	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	10	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	10	-	-	-
Energikostnad per kvm	36	-	-	-
Räntekänslighet	-	-	-	-

Skuldsättning per kvm definieras som total skuld / boyta

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 811 500	-	113 800 500	121 612 000
Upplåtelseavgifter	0	-	90 928 000	90 928 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-183 582	-183 582
Eget kapital	7 811 500	0	204 544 918	212 356 418

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-183 582
Totalt	-183 582
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	72 843
Balanseras i ny räkning	-256 425
	-183 582
Resultaträkningen speglar perioden 1 oktober 2023 till och med 31 december 2023.	

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning	2	1 259 180	0
Rörelseintäkter	3	154 016	0
Summa rörelseintäkter		1 413 196	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-336 622	0
Övriga externa kostnader	7	-33 294	0
Summa rörelsekostnader		-369 916	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 043	0
RÖRELSERESULTAT		642 237	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 819	0
Summa finansiella poster		-825 819	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-183 582	0
ÅRETS RESULTAT		-183 582	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	285 523 957	0
Pågående projekt	9	0	195 600 000
Summa materiella anläggningstillgångar		285 523 957	195 600 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 523 957	195 600 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 901	0
Övriga fordringar	10	561 656	2 249 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 446	0
Summa kortfristiga fordringar		664 003	2 249 477
Kassa och bank			
Kassa och bank		93 923	214 027
Summa kassa och bank		93 923	214 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		757 926	2 463 504
SUMMA TILLGÅNGAR		286 281 883	198 063 504

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser			212 540 000	7 811 500
Summa bundet eget kapital			212 540 000	7 811 500
Fritt eget kapital				
Årets resultat			-183 582	0
Summa fritt eget kapital			-183 582	0
SUMMA EGET KAPITAL			212 356 418	7 811 500
Långfristiga skulder				
Byggnadskreditiv		12	0	190 252 004
Skulder till kreditinstitut		13	70 875 500	0
Summa långfristiga skulder			70 875 500	190 252 004
Kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder			1 500 000	0
Leverantörsskulder			96 087	0
Skatteskulder			225 914	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14	1 227 964	0
Summa kortfristiga skulder			3 049 965	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			286 281 883	198 063 504

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	642 237	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	401 043	0
	1 043 280	0
Erlagd ränta	-825 819	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 461	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 100 515	-568 981
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 049 965	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 367 942	-568 981
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-90 325 000	-110 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 325 000	-110 600 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	204 728 500	6 711 500
Upptagna lån	87 476 959	114 404 105
Amortering av lån	-206 853 463	-10 632 597
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	85 351 996	110 483 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	394 938	-685 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	214 027	900 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	608 965	214 027

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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 420 646 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 232 831	0
Hysesintäkter, p-platser	219 187	0
Hysesintäkter, lokaler	9 220	0
Internet	106 676	0
Vatten	39 077	0
El	50 949	0
Övriga intäkter	487	0
Andrahandsuthyrning	4 492	0
Ombokning intäkter	-1 403 739	0
Summa	1 259 180	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Entreprenör enligt avtal	154 016	0
Summa	154 016	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 175	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	78 313	0
Besiktning och service	8 363	0
Summa	87 851	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	79 398	0
Uppvärmning	51 155	0
Vatten	48 688	0
Sophämtning	50 168	0
Summa	229 409	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Kabel-TV	19 362	0
Summa	19 362	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6 706	0
Ekonomisk förvaltning	25 125	0
Övriga förvaltningskostnader	1 463	0
Summa	33 294	0

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Omklassificering	195 600 000	0
Årets inköp	90 325 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 925 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-401 043	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-401 043	0
Utgående restvärde enligt plan	285 523 957	0
Utgående restvärde ingår mark med	93 424 076	0

NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	0	195 600 000
Summa	0	195 600 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	46 614	2 249 477
Klientmedelskonto	515 042	0
Summa	561 656	2 249 477

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Väderprognosstyrning	8 639	0
Kabel-TV	31 230	0
Vatten och el	24 577	0
Summa	64 446	0

NOT 12, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	190 252 004
Summa	0	190 252 004

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-08-28	4,80 %	17 625 500	
SEB	2026-08-28	4,65 %	17 750 000	
SEB	2027-08-28	4,55 %	17 750 000	
SEB	2028-08-28	4,61 %	17 750 000	
Summa			70 875 500	0
Varav kortfristig del			498 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 385 500 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	32 082	0
Uppvärmning	51 155	0
Vatten	17 960	0
Löner	13 125	0
Sociala avgifter	4 124	0
Förutbetalda avgifter/hyror	397 918	0
Räntegaranti	681 600	0
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
Summa	1 227 964	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

71 000 000

2022-12-31

71 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Willner
Ordförande, Styrelseledamot

Åsa Lennmor
Styrelseledamot

Michel Barjakob
Styrelseledamot

Olivia Törqvist
Styrelseledamot

Pernilla Blomé
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF IGELSTA STRANDENTRÉ 769639-1254 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Harry Willner

Anders Willner

Ordförande

2024-04-02 07:51:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA LENNMOR

Åsa Lennmor

Ledamot

2024-04-02 07:36:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHEL CHARBEL
BARJAKOB

Michel Barjakob

Ledamot

2024-04-02 08:24:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLIVIA TÖRQVIST

Olivia Törqvist

Ledamot

2024-04-02 07:06:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pernilla Margareta Blomé

Pernilla Blomé

Ledamot

2024-04-02 12:33:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2024-04-02 12:40:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelsta Strandentré, org.nr 769639-1254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Igelsta Strandentré för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Igelsta Strandentré för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-02 12:41:25 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh	Datum
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post