

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån**

714000-2101

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

		<i>Valda t.o.m. Årsstämman</i>
Olof Leijonhufvud	ordförande	2021
Annika Williamson	vice ordf., sekreterare	2021
Tord Jansson	fastigheter	2021
Torgny Madsen	hemsida, försäkringar	2020
Hans Hedensjö	vattengruppen	2021
Carl Jularbo	TV/bredband/tel.	2020

#### *Ordinarie revisorer*

		<i>Valda t.o.m. Årsstämman</i>
Börje Krafft	ordinarie	2020
Anders Lambert	lekmannarevisor	2020

#### *Revisorssuppleanter*

		<i>Valda t.o.m. Årsstämman</i>
Bengt Karlsson		2020
Gun Alderbalk		2020

#### *Valberedning*

		<i>Valda t.o.m. Årsstämman</i>
Maria Måsén Wännström		2020
Maria Rudberg		2020
Gertrud Wedenius		2020

#### *Personal*

Ulrika von Weisz	fastighetsförvaltare
Kim Törnroos	fastighetsskötare
Fredrik Molander	fastighetsskötare t.o.m. augusti 2019

#### *Vattengruppen*

Hans Hedensjö, Annika Williamson och Carl Jularbo

## Underhåll

### *Utöver normalt underhåll har vi under Året:*

- Bytt stammar i hus 3 och 1. Hus 1 helt klart februari 2020
- Renoverat spillvattenledningarna under garaget i hus 1, 3 och 5, mindre jobb kvarstår
- Installerat ett nytt inpasseringssystem i hus 4 och 3
- Efter brandsyn åtgärdat alla fel utom brandslussarna i alla våra fastigheter
- Monterat in övertonsfilter i alla elcentraler
- Påbörjat renoveringen av våra elcentraler
- Installerat nya LED-armaturer, och stigare till dessa, i samtliga trapphus
- Installerat 6 nya hissar
- Installerat magnetfilter i vårt värmesystem i samtliga hus
- Lagt ny papp på taket på hus 1 och hus 3. Hus 3 klar i feb. 2020, mindre jobb kvarstår
- Reparerat takstolar i samtliga hus och också kompletterat isoleringen och fixerat denna med hönsnät
- Målat om i garagen och numrerat om garageplatserna
- Inköpt en ny traktor
- Kommit överens med Telia om att de drar "lägenhetsnät" vilket löser mångas problem med TV-bilden
- Tagit fram en 10-Årig långtidsbudget
- Arbetat med en 20-Årig underhållsplan.

Gårdarna har under Året 2019 skötts i egen regi med stöd av vissa köpta professionella tjänster.

### *Preliminär investeringsplan för 2020:*

- Stambyte i hus 2
- Renovera spillvattenledningarna under garaget i hus 2, 4 och 6
- Nytt inpasseringssystem i hus 1 och 2
- Åtgärda brandslussarna i samtliga hus så att de godkänns av brandmyndigheten
- Installera 6 nya hissar
- Fortsätta renovera våra elcentraler
- Renovera föreningens bostäder i garageplanet i hus 2
- Bygga om förskolans lokaler i hus 1 till bostadsrätter
- Lägga om taken på hus 2,4,5 och 6
- Installera solceller på samtliga våra tak
- Åtgärda gräsytorerna på 2 gårdar
- Installera nya tvättmaskiner och nytt bokningssystem i alla hus
- Ny belysning nya elledningar i garaget hus 5
- Översyn och ev. Åtgärd av ventilationen i garagen, VHV och våra uthyrda lokaler

### *Övriga aktiviteter 2020:*

- Planera för byte av elledningar från elcentralen till lägenheterna

## Bostäder och lokaler

<i>Lägenhetsfördelning</i>	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Enskild medlem	32 st	49 st	192 st	47 st	67 st
Nacka kommun	3 st	4 st	3 st	0	1 st
Uthyrda HR	3 st	0 st	1 st	0	0
Övriga hyreslägenheter	1 st	1 st	1 st	0	0
Övernattninglägenheter	0 st	0 st	2 st	0	0
<b>Totalt</b>	<b>39 st</b>	<b>54 st</b>	<b>199 st</b>	<b>47 st</b>	<b>68 st</b>

Föreningen äger 6 flerfamiljshus och 1 f.d. panncentral. De 6 husen innehåller 407 lägenheter, inklusive 2 st. gästlägenheter, 330 garageplatser och 31 lokaler. Till utomstående har 4 lägenheter förutom evakueringslägenheter vid stambyte & vattenskadad lägenhet samt 19 lokaler hyrts ut.

En lokal hyrs ut till föreningen VHV (Vi Hjälper Varandra) vars medlemmar består av boende på Igelbodaplatån.

Föreningens fastighetskontor är beläget på Vinterbrinksvågen 7A. Föreningen har två övernattningslägenheter som kan disponeras av medlemmars gäster till låg kostnad. 41 lägenheter har försålts och 4 har genom gåva/arv bytt ägare vilket innebär för oss en låg omsättning av boende.

Byggnadernas totalyta inklusive garage uppgår till 59 809 kvm. **35 652 kvm** utgör bostadsrätternas lägenhetsyta inklusive tillhörande lägenhets förråd. **2 341 kvm** utgörs av föreningens hyreslokaler. 6 garage utgör **12 625 kvm**. Övriga ytor om **9 191 kvm** är uppdelade på föreningens, 6 st. tvättstugor samt källare och övriga utrymmen inklusive panncentralen.

### **Avtal**

#### **Tecknade avtal**

Internetleverantör  
Internetuppkopplingstyp  
Kabel-TV  
El-avtal  
Fastighetsdrift  
Jouravtal  
Trappstädning  
Bergvärmeanläggningen  
Trädgårdstjänster  
Parkeringskontroll  
Sita/Suez  
Samarbetspartner

#### **Leverantör**

Telia  
Fiber Lan 100/100  
Telia  
Skellefteå Kraft AB, Nacka Energi AB  
Nordiska Fastighetsbolaget AB  
Securitas, Jourmontör  
Saltis Städ Allservice  
Enstar  
PB mark & Miljö AB  
P-Service AB  
Fastighetsnära insamling (FNI)  
Ljuskärrsberget

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vid tillsynen enligt lag (2003:778) "om skydd mot olyckor" den 9 december 2019 underkändes de nyinstallerade dörrbladen som monterades in i brandslussarnas befintliga karmar mellan garagen och trapphusen i hus 3–6, samt ett fåtal i hus 1 och 2. I skrivande stund pågår en utredning och åtgärdsplan för att komma tillrätta med leverans- och installationsavvikelser i projektet.

Sammanlagt är det 70 stycken dörrblad som levererats fel till en total kostnad av 1 235 150 kr men även en utsågning av de gamla karmarna kommer belasta projektets budget.

Med anledning av att dörrbladen blev underkända har styrelsen beslutat att genomföra en nedskrivning av dörrbladens anskaffningsvärde i enlighet med värderingsreglerna i årsredovisningslagen. Nedskrivningen medför en resultatbelastning om 1 235 150 kr för räkenskapsåret 2019.

Inblandade parter är säkerhetskonsultföretaget Projsec, säkerhetsinstallatören AxlÅs samt projektledare från Wieland Arkitekter.

Styrelsen är fast beslutna att arbeta för att inga leverans- och installationsavvikelsers kostnader skall debiteras föreningen.



### Föreningens ekonomi

Styrelse bedömer att föreningens ekonomi är i balans med stabila resurser för framtida investeringar och avskrivningar. Det redovisade resultatet, som framgår nedan, blir för År 2019 ett underskott på 643 664 kr att jämföras med föregående årsöverskott på 2 422 384 kr.

Omsättningstillgångarna vid årsskiftet är 4 758 084 kr att jämföras med 6 188 495 kr året innan. Vi bör fortsätta att höja likviditeten för att bättre anpassa oss till myndigheternas krav, samt akuta och planerade aktiviteter och avskrivningar under de kommande åren.

Fastigheternas taxeringsvärde är 535 401 000 kr. Fastigheterna har under Året varit fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår garantiförsäkring hos Anticimex mot angrepp av skadeinsekter.

Föreningens lån uppgick vid årets början till 110 000 000 kr och vid årets slut till 150 000 000 kr.

### Lånebelastning exempel

En 3-rums bostadsrätt om 86 kvm motsvarar en låneskuld på 361 831 kronor räknat på bostadsytor. Räknar vi på fastighetens totala byggnadsyta exkl. garage, blir låneskulden för samma lägenhet 215 687 kr

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgiften / kvm bostadsrätter	608	608	608	608	567
Lån / kvm bostadsrätter	4 207	3 085	2 112	1 775	1 915
Räntekostnad, netto / kvm	36	22	14	16	28
Värmekostnad / kvm	48	59	59	47	33

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	6 817 635	15 179 569		2 422 384	24 419 588
Disposition av föregående			2 422 384	-2 422 384	0
Balanseras i ny räkning		2 422 384	-2 422 384		0
Årets resultat				-643 664	-643 664
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 817 635</b>	<b>17 601 953</b>	<b>0</b>	<b>-643 664</b>	<b>23 775 924</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-643 664
behandlas så att	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-643 664
i ny räkning överföres	0
	<b>-643 664</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*[Handwritten signature]*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	23 907 790	23 853 399
Medlemmarnas kostnadsandelar	3	2 128 618	1 835 010
Övriga intäkter	4	545 236	160 976
		<b>26 581 644</b>	<b>25 849 385</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	5	-6 713 292	-5 579 449
Fastighetsavgift/skatt		-707 737	-681 348
Driftskostnader	6	-10 329 283	-10 044 009
Övriga kostnader	7	-489 534	-415 799
Personalkostnader	8	-2 505 460	-3 083 081
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-5 201 700	-2 859 116
		<b>-25 947 006</b>	<b>-22 662 802</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>634 638</b>	<b>3 186 583</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 279 428	-782 509
		<b>-1 278 302</b>	<b>-782 480</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-643 664</b>	<b>2 404 103</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-643 664</b>	<b>2 404 103</b>
Skatt på Årets resultat		0	18 281
<b>Årets resultat</b>		<b>-643 664</b>	<b>2 422 384</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	151 247 919	97 921 781
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	1 051 766	680 213
Pågående nyanläggningar	13	22 279 682	33 464 084
		<b>174 579 367</b>	<b>132 066 078</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	2 500 000	2 500 000
		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>177 079 367</b>	<b>134 566 078</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Förskott till leverantörer		136 000	0
		<b>136 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 859	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		480 386	570 636
		<b>540 245</b>	<b>570 636</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 081 840	5 617 860
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 758 085</b>	<b>6 188 496</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>181 837 452</b>	<b>140 754 574</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 817 635	6 817 635
Fond för yttre underhåll		17 601 953	15 179 569
		<b>24 419 588</b>	<b>21 997 204</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-643 664	2 422 384
		<b>-643 664</b>	<b>2 422 384</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 775 924</b>	<b>24 419 588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	150 000 000	110 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>150 000 000</b>	<b>110 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 037 731	2 576 593
Aktuella skatteskulder		120 320	208 803
Övriga skulder		204 060	291 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 699 417	3 258 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 061 528</b>	<b>6 334 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>181 837 452</b>	<b>140 754 574</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-643 664	2 404 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	5 201 700	2 859 116
Betald skatt		0	18 281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 558 036</b>	<b>5 281 500</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-136 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar		30 391	358 237
Förändring av leverantörsskulder		461 138	162 200
Förändring av kortfristiga skulder		1 265 404	-2 951 319
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 178 969</b>	<b>2 850 618</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 714 989	-40 135 798
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 714 989</b>	<b>-40 135 798</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		40 000 000	34 710 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>40 000 000</b>	<b>34 710 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 536 020</b>	<b>-2 574 580</b>
Likvida medel vid årets början		5 617 860	8 192 440
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 081 840</b>	<b>5 617 860</b>

*DL A H & O S*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Årsavgifter och hyresintäkter

Inkomst från hyres- och Årsavgifter intäktsredovisas fördelad över den avtalande hyres- och Årsavgiftsperioden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,02 % - 3,33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6,67% -14,29%

##### Komponentindelning

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 98 År. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO:s vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under Året skrivits av i *genomsnitt* med 1,94 % av anskaffningsvärdet.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (åkta bostadsrättsförening). Beskattning sker med 21,40 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 223 100 kr.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester och pensionspremier enligt avtal.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgiften / kvm bostadsrätter	35 652 kvm
Lån / kvm bostadsrätter	35 652 kvm
Räntekostnad, netto / kvm bostadsyta	35 652 kvm
Värmekostnad / kvm totalyta exkl. garage	47 184 kvm



## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	21 648 377	21 648 376
Hyror bostäder	215 325	203 528
Hyror lokaler	909 642	867 712
Hyror garage och parkeringsplatser	1 134 446	1 133 783
	<b>23 907 790</b>	<b>23 853 399</b>

## Not 3 Medlemmarnas kostnadsandelar

	2019	2018
El	1 554 325	1 342 529
Hyra källförråd	338 464	338 762
Tvättavgifter	33 820	39 020
Hyra övernattningsrum	144 300	59 245
Arbetsersättning från medlemmar	7 700	17 900
Överlåtelseavgifter	50 009	37 554
	<b>2 128 618</b>	<b>1 835 010</b>

## Not 4 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter & ersättningar	196 924	160 976
Avskrivning av ej Återbetald kreditfaktura från leverantör	278 312	0
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	70 000	0
	<b>545 236</b>	<b>160 976</b>

## Not 5 Reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparationer & underhåll bostäder och lokaler	234 826	403 712
Reparationer & underhåll fasader, vindar, altaner & balkonger	1 230 424	89 104
Reparationer & underhåll trapphus	32 424	75 115
Reparationer & underhåll gård	890 970	751 282
Reparationer & underhåll garage	46 993	71 840
Reparationer & underhåll vatten och avlopp	531 095	164 185
Reparationer & underhåll värme	2 077 848	1 838 106
Reparationer & underhåll ventilation	62 372	42 296
Reparationer & underhåll hissar	340 814	400 116
Reparationer & underhåll tvättstugor	5 083	16 098
Reparationer & underhåll staket	0	2 549
Reparationer & underhåll fönster	11 116	0
Skador på garageportar	12 290	47 285
Dränering	0	433 939
Förebyggande byte VA - system	102 013	87 112
Brandskydd	435 769	465 572
Vattenskador	604 455	508 315
Stamrelaterade vattenskador	94 800	182 823
	<b>6 713 292</b>	<b>5 579 449</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Vatten	1 024 999	1 513 620
Värmekostnad	2 243 254	2 763 718
El övrig	2 243 254	1 997 251
Fastighetsskötarkostnader	6 241	11 364
Traktorkostnad	38 851	50 502
Sophämtning	1 003 453	864 860
Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	113 040	96 908
Programavgifter TV mm.	1 568 308	1 651 293
Försäkring	447 207	434 963
Städning	547 238	525 088
Serviceavgifter	6 762	6 635
Konsultarvoden	137 394	107 891
Övriga driftskostnader	7 238	6 380
Belysning	443 734	13 536
	498 310	0
	<b>10 329 283</b>	<b>10 044 009</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Övriga styrelsekostnader	42 588	47 367
Bevakning & larm	49 464	11 828
Kontorsmaterial	52 510	64 166
Telekommunikationskostnader	34 497	38 509
Revisionsuppdrag	53 000	60 000
Redovisningskonsultationer	65 273	35 674
Datakommunikation	99 384	83 977
Bankkostnader	13 294	11 790
Föreningsavgifter	18 590	18 468
Övriga kostnader	60 934	44 020
	<b>489 534</b>	<b>415 799</b>

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### Not 8 Anställdas och personalkostnader

	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Mån	2	2
	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	469 996	470 001
Löner till fastighetspersonal	1 356 353	1 627 076
Övriga personalkostnader	14 033	10 245
	<b>1 840 382</b>	<b>2 107 322</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för fastighetspersonal	100 601	97 542
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	366 415	643 321
Moms avseende fastighetstjänster med egen personal	198 062	234 896
	<b>665 078</b>	<b>975 759</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 505 460</b>	<b>3 083 081</b>

### Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Maskiner och andra anläggningstillgångar

Laddstolpar	6,67 %
Traktor och övriga maskiner	14,29 %

#### Komponenternas nyttjandeperioder

Stomme	1,02 %
El dragningar	1,59 %
Fasader	1,15 %
Fönster	1,49 %
Stomme	1,02 %
Ventilation	1,47 %
Bergvärme	3,33 %
Hiss	2,86 %
VA system	2,00 %
Balkonger	1,14 %
Passagesystem	3,33 %

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till kreditinstitut	1 277 357	782 183
Skatteräntor	2 071	326
	<b>1 279 428</b>	<b>782 509</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 057 500	109 830 731
Anskaffning av komponenter	25 063 754	5 859 285
Omklassificering från posten pågående nyanläggningar	33 464 084	13 367 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187 585 338</b>	<b>129 057 500</b>
Ingående avskrivningar	-31 135 719	-28 276 603
Årets avskrivningar	-3 966 550	-2 859 116
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 102 269</b>	<b>-31 135 719</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 235 150	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 235 150</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 247 919</b>	<b>97 921 781</b>
Bokfört värde byggnader	146 495 949	93 169 811
Bokfört värde mark	4 751 970	4 751 970
	<b>151 247 919</b>	<b>97 921 781</b>

### Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	854 213	174 000
Anskaffning av maskiner och andra tekniska anläggningar	728 771	680 213
Försäljning av maskiner	-174 000	0
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-225 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 183 984</b>	<b>854 213</b>
Ingående avskrivningar	-174 000	-174 000
Försäljning av maskiner	174 000	0
Årets avskrivningar	-132 218	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-132 218</b>	<b>-174 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 051 766</b>	<b>680 213</b>

### Not 13 pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Posten består av pågående nyanläggningar avseende VA - stambyte, reling samt yttertak.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 464 084	13 367 484
Årets nyanläggningar & komponenter	22 279 682	33 464 084
Omklassificering till posten byggnader & mark	-33 464 084	-13 367 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 279 682</b>	<b>33 464 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 279 682</b>	<b>33 464 084</b>

### Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av bostadsrättsandel.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga skulder till kreditinstitut.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank 285 936 317-4	0,842	6 000 000	6 000 000
Swedbank 295 152 564-7	0,842	10 000 000	0
Swedbank 295 162 106-5	0,842	38 000 000	0
Swedbank 295 162 117-2	0,842	38 000 000	0
Swedbank 295 162 119-8	0,842	38 000 000	0
Swedbank 295 184 058-2	0,842	20 000 000	0
Swedbank 285 472 776-1	-	0	20 710 000
Swedbank 285 472 778-7	-	0	21 710 000
Swedbank 285 742 772-0	-	0	10 425 000
Swedbank 285 752 377-9	-	0	10 444 400
Swedbank 285 976 816-6	-	0	6 000 000
Swedbank 295 006 895-3	-	0	4 710 600
Swedbank 295 021 721-2	-	0	6 000 000
Swedbank 295 042 926-2	-	0	10 000 000
Swedbank 295 086 601-8	-	0	9 000 000
Swedbank 295 112 196-7	-	0	5 000 000
		<b>150 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	2 183 544	2 073 090
Upplupna räntekostnader	127 299	39 193
Upplupna semesterlöner & sociala avgifter	155 996	105 937
Övriga upplupna kostnader	2 232 578	1 039 792
	<b>4 699 417</b>	<b>3 258 012</b>

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 966 550	2 859 116
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 235 150	0
	<b>5 201 700</b>	<b>2 859 116</b>

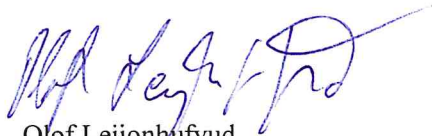
**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Specifikation</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	166 000 000	120 000 000
	<b>166 000 000</b>	<b>120 000 000</b>





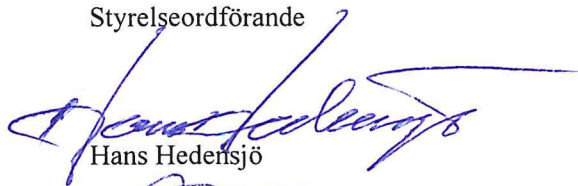
Saltsjöbaden den 2020 04 12



Olof Leijonhufvud  
Styrelseordförande



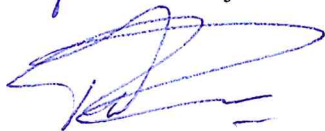
Annika Williamsson




Hans Hedensjö



Carl Jularbo



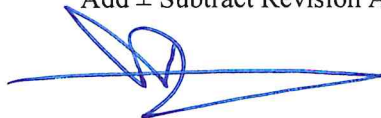
Tord Jansson



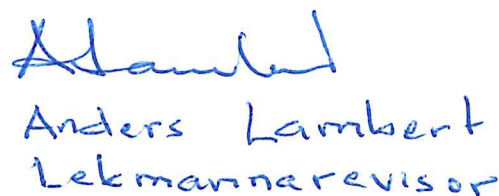
Torgny Madsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/4-20

Add ± Subtract Revision AB



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor.



Anders Lambert  
Lekmannarevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Igelbodaplatån org.nr 714000-2101.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 de 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. De 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. 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, 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 Igelbodaplatån för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd 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:

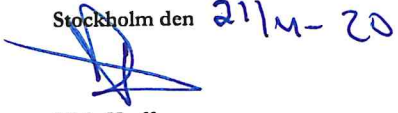
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 21/11-20

  
Börje Krafft  
Auktoriserad revisor