2025

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 och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. 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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: tisdag den 19 maj kl. 18:00

Lokal: Igelbodaskolans aula

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om utomståendes närvaro
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
    a. Styrelsens förslag till nya stadgar
19. Stämmans avslutande

När det gäller ändring av stadgar ska utskick av kallelse och underlag skickas ut 4 veckor innan stämman.
Komplett årsredovisning/underlag skickas ut senast 2 veckor innan stämman.

Saltsjöbaden den 18 april 2026

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån

Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelbodaplatån

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 7
Flerårsöversikt ..... s. 8
Upplysning vid förlust ..... s. 9
Förändringar i eget kapital ..... s. 9
Resultatdisposition ..... s. 9

Resultaträkning ..... s. 10

Balansräkning ..... s. 11

Kassaflödesanalys ..... s. 13

Noter ..... s. 14

Underskrifter ..... s. 22

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Igelboda 47:1	1972	Nacka
Igelboda 48:1-48:3	1972	Nacka
Igelboda 49:1-49:2	1972	Nacka
Igelboda 50:1	1972	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966-1971 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåren är 1968-1971.

Föreningen har 416 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt och 17 lokaler med hyresrätt. Därutöver har föreningen 9 lokaler för eget bruk samt 2 gästlägenheter för uthyrning till boendes gäster.

Byggnadernas totalyta är 49 765 kvm enligt taxeringsbeslut, varav 36 015 kvm utgör bostadsyta och 13 750 kvm utgör lokalyta.

Bostadsrättsytan uppgår till 35 802 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathias Ridal	Ordförande
Anders Holmgren	Styrelseledamot
Ann Josefson	Styrelseledamot
Annika Williamsson	Styrelseledamot
Martin Bergstrand	Styrelseledamot
Olof Leijonhufvud	Styrelseledamot
Staffan Östergren	Styrelseledamot

Valberedning

Caroline Nord
Cecilia Tottie, sammankallande
Elina Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Mathias Ridal, Staffan Östergren och Olof Leijonhufvud.

Revisorer

Caroline Ståhle	Auktoriserad revisor
Lawrence Skoglund	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2008-2011	Byte av fönster och balkongdörrar - Slutfört
2010-2012	Installerat bergvärme - Slutfört
2016-2023	Hissbyte - 35 av 48 hissar - Pågående
2017-2020	Stambyte - Slutfört
2018-2019	Uppgraderat fibernät - Slutfört- Telia
2018-2020	Nytt inpasseringssystem - Slutfört Byte av entrédörrar - Slutfört
2019	Monterat övertonsfilter i elcentralerna - Slutfört Magnetfilter i värmesystemet - Slutfört Bytt till ledarmatur i trapphusen - Slutfört

2019-2020	Ny papp på taken - Slutfört
2019-2022	Renovering av tvättstugorna - Slutfört
2020	Relining avloppsrör under garagegolv - Slutfört Bytt till LED-armatur i garagen - Slutfört Solceller på taken - Slutfört Påbörja renovering av föreningens lägenheter i hus 2 - Slutfört Bytt och renoverat branddörrarna i garagen - Slutfört Bytt stigare till alla armaturer i trapphusen - Slutfört
2020-2023	Ombyggnad av lokaler till bostadsrätter (Etapp1 & 2 och 3 & 4) - Slutfört
2021	Bygga om lokaler till Bostadsrätter i hus 1 & 2 (Etapp 1) - Slutfört Undersöka möjligheten att ställa upp ena branddörren och om det är möjligt genomföra detta - Slutfört Komplettering av laddstolpar 24 st - Slutfört Renovering av gräsytor på innegårdarna - Slutfört Plåtarbete på tak runt luckor - Slutfört
2021-2023	Byte armatur i återvinningsrummen - Slutfört
2022	Nya brandgasfläktar i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten Uppgradering av fiberhastighet till 500/500 - Slutfört Färdigställa och besiktiga brandslussarna i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten Järnrör för smältvatten från gårdar till dagvattenledningarna, är renoverade. - Slutfört Plåtarbeten efterarbete tak - Slutfört Brandgasventilation i garagen - Slutfört - Krav från brandmyndigheten. Byte av dagvattenledning i garage - Slutfört Uppsnyggning av tvättstugorna inklusive kondenstumlare- Slutfört Bygga om lokaler till bostadsrätter hus 3 & 4 (Etapp 2).
2022-2023	Renovering av lokaler i Hus 6 - Slutfört OVK-Justeringsarbeten - Pågående
2022-2024	Renovering av en del balkongkanter - För att skydda armering - Pågående
2023	Nya adresskyltar - Slutfört Trädvårdsplan- Slutfört Nyckelfritt digitalt inpasseringssystem till portar där hemtjänt har kunder - Slutfört Nödbelysning garage - Slutfört Matavfallsåtervinning - Slutfört Elsäkerhetsarbete (översyn) - Pågående Rökevakueringsluckor renoverade - Pågående Reparation bergvärmeslingor hus 3 samt provtryckt samtliga hus- Slutfört
2023-2024	Uteplatser (altangolv) renovering - Pågående

2023-2026
- Konvertering till LED-armaturer- Pågående

2024
- Uppgradering av hissar 6 st. (Därefter 7 hissar kvar.)
- Uteplatser (altangolv) fortsatt renovering
- Trädvårdsarbeten enligt plan.
- OVK-Kvarvarande justeringsarbeten.
- Orienteringstavlor för Igelbodaplatån.
- Utökning av antalet laddstolpar för elbilar.
- Inreda mangelrum till förråd.
- Uteplats gård 5.
- Rökevakueringsluckor - fortsatt renovering.
- Fortsatt renovering av en del balkongkanter - för att skydda armering.
- Uppgradering av styrsystem.
- Fortsatt elsäkerhetsarbete.

2025
- Uppdatering av nödtelefonenheter i hissar till 5G-standard
- Byte av återstående skyltar (garageinfarter, verksamheter)
- Inköp eldriven sopmaskin för garagesopning
- OVK för tandläkarlokalen
- Utbyte av de sista 7 hissarna
- Elektrisk styrning av rökevakueringsluckor installerat i alla trapphus
- Inköp sopaggregat för sandsopning av ytterområden
- Fortsatt arbete med optimering av värmesystemet.
- Elsäkerhetsinsatser i hus 2
- Filmning av avloppssystem

Planerade underhåll

2026
- Stamspolning enl. UH plan.
- Byte av vattenmätare i alla hus
- Målningsarbeten vid garageinfarter och på garagegolv
- Nermontering av skorsten på Panncentralen
- Byte och injustering av termostater
- Elsanering hus 3
- Belysningsarbeten i skyddsrum
- Ombyggnad av mangelrum till förråd i hus 3
- Installation fastighetsboxar i arkaderna
- Renovering av altaner

2029
- Renovering av trapphus.
- Byte av stigareledningar.

Avtal med leverantörer

Återvinning.	PreZero Recycling och Nacka Vatten och Avfall
Bergvärmeanläggning.	Ferla AB
Besiktning av hissar.	DEKRA
Brandskydd.	Brandskyddspartner AB
Ekonomisk förvaltning.	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	Skellefteå Kraft AB
Elavtal.	Nacka Energi AB
Fastighetsförsäkring.	Brandkontoret Fastighetsförsäkring
Försäkring av 2 st traktorer.	Länsförsäkringar AB
Försäkring sopmaskin, golfbil.	Trygg Hansa
Gruppavtal.	Telia Tilläggsavtal
Hissavtal.	Trygga Hiss
Internetleverantör.	Telia Huvudavtal
Jouravtal.	Securitas Sverige AB
Lägenhetsförteckning.	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lånebevakning.	Finopti AB (Uppdragsavtal)
Lås- och inpasssering.	Axlås/Solidlås
LED-konvertering.	Miljöbelysning AB
Paketutlämningsstation.	IBoxen Paketutlämning
Parkeringskontroll.	P-Service AB
Sandsopning. (Avropsavtal)	PB Mark & Miljö AB
Service av garageportar.	Hörman Svenska AB
Skadedjursavtal.	Anticimex
Teknisk förvaltning.	SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tömning av oljeavskiljare garage.	Cija Tank (Slamtömning)
Trädgårdstjänster.	PB Mark & Miljö AB
Trappstädning.	Saltis Städ AB
TV-leverantör.	Telia Huvudavtal
Underhållsavtal Energianläggning.	Ferla AB

Övrig verksamhetsinformation

Nacka kommun har under december 2025 infört parkeringsavgift på Vinterbrinksvägen och Svartkärrsvägen, utöver de tidigare införda städdagarna. En följd är att trycket på föreningens garageplatser har ökat något. Styrelsen utvärderar olika alternativ för att öka tillgängligheten samt förhindra felparkering.

Sandlådor på gårdarna i hus 3,4,5,6 kommer att tas bort under 2026 då dessa gårdar ligger i direkt anslutning till den mer utrustade kommunala lekparken. Därtill reduceras störningsrisker och kostnader.

Hyran för övernattningslägenhet höjs till 550 kr per natt, höjningen kommer att ske under första kvartalet 2026. Uthyrningen är fortsatt begränsad så styrelsen utvärderar hur detta behov kan mötas i framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsebeslut justerades månadsavgiften med +4% från och med 2025-07-01. Detta gör att vi ungefärligen följer inflationstakten på årsbasis. För 2026 är det nu budgeterat för 2% höjning men styrelsen ser att K3 redovisning medför att avskrivningarna har ökat och det kan komma att bli aktuellt att höja mer än 2% för 2027 och framåt.

Hyran för garageplats justerades från och med 25-01-01 och för extra förråd från och med 25-02-01. Justeringen gjordes för att motsvara underhållet av dessa utrymmen samt skapa en mer rättvis fördelning av kostnaderna inom föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Under 2025 har styrelsen genomfört en översyn och genomgång av utvalda leverantörsavtal. Målet har varit att anpassa avtalens innehåll och omfattning till att bättre svara mot föreningens nuvarande och kommande behov. Det har även medfört en kraftig, årlig, kostnadssänkning. Arbetet har givit önskat resultat och förändring av avtalsvillkor har skett med följande leverantörer:

PB Mark och Miljö AB avseende trädgårdsskötsel

SBC- Sveriges BostadsrättsCentrum AB angående Teknisk förvaltning samt Ekonomisk förvaltning

Saltis Städ för trappstädning

Brandkontoret gällande fastighetsförsäkring

Övriga uppgifter

Föreningen behåller sin "rating" på websidan allabrf.se och är alltjämt A klassade. Vår ekonomi är stark och husen är i mycket gott skick med moderniserade system.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 561 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 36. Vid räkenskapsårets slut fanns det 568 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 36 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	30 711 848	28 628 397	26 529 385	25 742 456
Resultat efter fin. poster	-4 141 682	-5 516 327	-6 681 099	-5 274 368
Soliditet (%)	14	16	18	14
Yttre fond	20 146 840	19 172 195	18 169 460	17 433 091
Taxeringsvärde	688 965 000	682 674 000	683 741 000	683 741 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	698	651	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	87,3	87,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 033	6 033	6 033	6 241
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 340	4 399	4 399	4 500
Sparande / kvm totalyta, kr	75	57	31	57
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	43	42	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	50	38	38	35
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	48	39	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	141	129	119	107
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	2,80	2,04	-
Räntekänslighet (%)	8,21	8,64	9,27	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 1 342 582 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen konstaterar att resultatet for 2025 är negativt. Det var negativt redan i budget men besparingar i verksamheten kombinerat med avgiftshöjningar har förbättrat utfall mot budget. Avgiftshöjningen låg på de 2% som styrelsen beslutat ska vara grunden för att hålla jämna steg med inflationen.

Fundamentalt drivs underskottet av ökade ränteutgifter. De senaste 3 årens snitt-ränta är cirka 3 gånger så hög som perioden före. Styrelsen har även analyserat hur redovisning enligt K3 påverkar hur underhåll och "sparande" bör hanteras.

I korthet behöver föreningen ta in en högre avgift för att dels utföra mer underhåll de närmaste 50 åren, men även för att påbörja en varaktig amortering på föreningens lån.

Då kärnan av underhållsåtgärder är utförda de senaste 10 åren så bedömer styrelsen att en förhöjd årlig ökningstakt (5-7%) de kommande åren är tillräcklig för att på sikt kunna gå mot ett positivt (eller noll) resultat samt att K3 nyckeltalen hamnar inom rekommenderade intervall. Parallellt kommer styrelsen arbeta med effektivisering samt noggrant arbete med underhållsplanen (50+ år).

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 001 641	-	-	7 001 641
Upplåtelseavgifter	38 140 994	-	-	38 140 994
Fond, yttre underhåll	19 172 195	-787 920	1 762 565	20 146 840
Balanserat resultat	-16 993 747	-4 728 407	-1 762 565	-23 484 720
Årets resultat	-5 516 327	5 516 327	-4 141 682	-4 141 682
Eget kapital	**41 804 755**	**0**	**-4 141 682**	**37 663 073**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 722 155
Årets resultat	-4 141 682
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 762 565
Totalt	**-27 626 402**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 003 393
Balanseras i ny räkning	**-26 623 009**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	30 711 849	28 628 447
Övriga rörelseintäkter	3	1 048 189	13 862
Summa rörelseintäkter		**31 760 038**	**28 642 309**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 216 193	-15 899 076
Övriga externa kostnader	9	-2 432 307	-2 519 244
Personalkostnader	10	-2 514 020	-2 294 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 744 316	-7 510 428
Summa rörelsekostnader		**-28 906 835**	**-28 223 511**
RÖRELSERESULTAT		**2 853 203**	**418 799**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 307	142 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 063 192	-6 077 674
Summa finansiella poster		**-6 994 884**	**-5 935 126**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 141 682**	**-5 516 327**
ÅRETS RESULTAT		**-4 141 682**	**-5 516 327**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	249 751 236	252 981 794
Maskiner och inventarier	14	1 721 435	1 666 060
Pågående projekt	13	0	289 356
Summa materiella anläggningstillgångar		**251 472 671**	**254 937 209**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**251 472 671**	**254 937 209**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		95 842	127 499
Övriga fordringar	15	6 060 475	6 765 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 280 412	1 425 562
Summa kortfristiga fordringar		**7 436 728**	**8 318 225**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 181 324	1 733 662
Summa kassa och bank		**2 181 324**	**1 733 662**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 618 053**	**10 051 887**
SUMMA TILLGÅNGAR		**261 090 723**	**264 989 096**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 142 635	45 142 635
Fond för yttre underhåll		20 146 840	19 172 195
Summa bundet eget kapital		**65 289 475**	**64 314 830**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 484 720	-16 993 747
Årets resultat		-4 141 682	-5 516 327
Summa ansamlad förlust		**-27 626 401**	**-22 510 075**
SUMMA EGET KAPITAL		**37 663 073**	**41 804 755**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	152 000 000	137 000 000
Summa långfristiga skulder		**152 000 000**	**137 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	64 000 000	79 000 000
Leverantörsskulder		1 907 551	2 102 341
Skatteskulder		128 536	70 788
Övriga kortfristiga skulder		614 569	906 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 776 994	4 104 220
Summa kortfristiga skulder		**71 427 650**	**86 184 341**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**261 090 723**	**264 989 096**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 853 203**	**418 799**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 744 316	7 510 428
	10 597 518	**7 929 227**
Erhållen ränta	68 307	142 548
Erlagd ränta	-6 968 889	-5 965 492
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 696 937**	**2 106 283**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 203	-875 806
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	149 006	515 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 967 146**	**1 746 063**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 279 777	-3 536 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 279 777**	**-3 536 856**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-312 631**	**-1 790 793**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**8 381 301**	**10 172 094**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**8 068 670**	**8 381 301**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Igelbodaplatån är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,27 - 10 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	25 003 281	24 128 411
Hyresintäkter bostäder	271 891	352 237
Hyresintäkter lokaler	1 068 208	1 007 272
Hyresintäkter garage	1 757 100	1 345 575
Hyresintäkter garage, moms	13 800	7 200
Hyresintäkter p-plats	1 200	800
Hyresintäkter förråd	761 230	408 200
Hyres- och avgiftsrabatt	-30 664	0
Avgiftsreduktion självförvaltning	-18 000	-18 000
El	10 950	17 220
El, moms	1 389 876	972 810
Elintäkter rörliga	0	13 892
Elintäkter laddstolpe	62 500	54 200
Elintäkter laddstolpe moms	167 119	108 352
Intäkter solel, moms	17 371	0
Övernattnings-/gästlägenhet	72 000	76 200
Dröjsmålsränta	265	54
Pantsättningsavgift	26 709	18 527
Överlåtelseavgift	52 846	69 857
Administrativ avgift	19 992	8 722
Andrahandsuthyrning	54 448	43 239
Vidarefakturerade kostnader	5 938	13 629
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 779	0
Öres- och kronutjämning	10	50
Summa	**30 711 849**	**28 628 447**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 286	0
Övriga intäkter	11 777	13 862
Försäkringsersättning	138 609	0
Återvunnen moms	896 517	0
Summa	**1 048 189**	**13 862**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 217
Fastighetsskötsel gård enl avtal	767 778	742 726
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	122 018	202 308
Larm och bevakning	12 100	0
Städning enligt avtal	425 795	386 560
Städning utöver avtal	21 866	263 319
Hissbesiktning	87 156	83 274
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 810
Brandskydd	375 153	214 291
Bevakning	3 744	11 079
Myndighetstillsyn	19 896	11 866
Gårdkostnader	20 399	21 491
Gemensamma utrymmen	12 633	11 720
Sophantering	42 650	39 963
Snöröjning/sandning	5 161	32 967
Serviceavtal	402 989	470 583
Serviceavtal, hissar	89 760	0
Fordon	26 435	33 758
Förbrukningsmaterial	70 143	70 894
Summa	**2 505 676**	**2 609 825**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	3 625	0
Tvättstuga	18 691	35 631
Trapphus/port/entr	0	25 309
Sophantering/återvinning	1 793	91 463
Dörrar och lås/porttele	178 602	158 634
Övriga gemensamma utrymmen	17 500	12 719
VVS	176 279	318 167
Värmeanläggning/undercentral	324 852	401 754
Ventilation	8 495	47 835
Elinstallationer	52 789	19 841
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 874	11 288
Hissar	352 365	296 562
Tak	8 346	40 356
Fönster	0	3 656
Balkonger/altaner	0	37 931
Mark/gård/utemiljö	30 829	0
Garage/parkering	125 277	66 957
Vattenskada	237 034	259 464
Summa	**1 540 350**	**1 827 567**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	75 770	0
Hyreslägenheter	9 638	0
Tvättstuga	0	73 188
Entr/trapphus	143 000	0
Källare	0	142 500
VVS	73 975	0
Värmeanläggning	324 001	58 440
Ventilation	0	122 845
Elinstallationer	110 507	47 018
Hiss	49 350	0
Tak	23 750	20 747
Balkonger/altaner	0	174 495
Mark/gård/utemiljö	43 984	74 419
Garage/parkering	149 418	74 268
Summa	**1 003 393**	**787 920**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 916 928	2 128 896
Uppvärmning	2 500 812	1 887 889
Vatten	2 590 422	2 335 822
Sophämtning/renhållning	1 269 104	1 116 133
Summa	**8 277 266**	**7 468 740**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	511 995	469 326
Skadedjursförsäkring	49 347	199 787
Självrisk	70 540	52 500
Fordonsförsäkring	10 049	4 690
Bredband	1 368 512	1 659 752
Fastighetsskatt	884 400	818 970
Korr. fastighetsskatt	-5 335	0
Summa	**2 889 508**	**3 205 025**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	16 228	19 796
Tele- och datakommunikation	67 586	95 051
Juridiska åtgärder	54 375	29 094
Inkassokostnader	16 282	13 260
Revisionsarvoden extern revisor	58 125	57 500
Revisionsarvoden internrevisor	6 000	6 000
Styrelseomkostnader	16 809	17 362
Fritids och trivselkostnader	14 321	12 841
Föreningskostnader	75 206	82 716
Studieverksamhet	0	8 100
Förvaltningsarvode enl avtal	1 748 025	1 677 408
Överlåtelsekostnad	76 147	100 132
Pantsättningskostnad	36 162	26 659
Övriga förvaltningsarvoden	5 602	73 194
Korttidsinventarier	22 996	0
Administration	45 330	46 394
Konsultkostnader	150 945	245 670
Bostadsrätterna Sverige	13 020	0
Föreningsavgifter	9 147	8 067
Summa	**2 432 307**	**2 519 244**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	530 000	493 208
Lön - fastighetsskötare	1 026 851	950 380
Övriga arvoden	75 000	15 000
SPP/tjänstepension/FORA	46 245	46 908
Arbetsgivaravgifter	447 134	421 997
Löneskatt	11 001	7 595
Uttagsskatt	367 832	356 744
Övriga personalkostnader	9 957	2 930
Summa	**2 514 020**	**2 294 762**

Föreningen har haft två anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	7 082 965	6 056 960
Dröjsmålsränta	1 094	6 953
Kostnadsränta skatter och avgifter	-20 867	13 761
Summa	**7 063 192**	**6 077 674**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	320 265 911	317 018 411
Årets inköp	4 171 428	3 247 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**324 437 339**	**320 265 911**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 284 117	-60 069 981
Årets avskrivning	-7 401 986	-7 214 136
Utgående ackumulerad avskrivning	**-74 686 103**	**-67 284 117**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**249 751 236**	**252 981 794**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 751 970*	*4 751 970*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	466 009 000	425 024 000
Taxeringsvärde mark	222 956 000	257 650 000
Summa	**688 965 000**	**682 674 000**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	289 356	0
Anskaffningar under året	0	289 356
Bidrag/krediteringar	-144 678	0
Färdigställt under året	-144 678	0
Vid årets slut	**0**	**289 356**

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 984 767	2 984 767
Årets inköp	397 705	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**3 382 472**	**2 984 767**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 318 707	-1 022 415
Årets avskrivning	-342 330	-296 292
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 661 037**	**-1 318 707**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 721 435**	**1 666 060**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	143 426	83 339
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	4 483
Övriga kortfristiga fordringar	29 703	29 703
Transaktionskonto	3 897 012	3 674 349
Borgo räntekonto	1 990 333	2 973 290
Summa	**6 060 475**	**6 765 164**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	364 452	422 707
Förutbet försäkr premier	560 838	593 159
Förutbet kabel-TV	0	102 082
Förutbet bredband	338 503	307 614
Upplupna intäkter	16 619	0
Summa	**1 280 412**	**1 425 562**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-05-25	3,64 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2030-05-24	3,11 %	38 000 000	38 000 000
Swedbank	2030-05-24	3,11 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2027-05-25	3,46 %	38 000 000	38 000 000
Swedbank	2026-05-25	3,77 %	45 000 000	45 000 000
Swedbank	2030-05-24	3,11 %	35 000 000	35 000 000
Swedbank	2026-06-17	3,31 %	9 000 000	9 000 000
Swedbank	2027-05-25	3,61 %	35 000 000	35 000 000
Summa			**216 000 000**	**216 000 000**
Varav kortfristig del			64 000 000	79 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 216 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	51 886	45 787
Uppl kostnad Städning entrepr	35 483	33 608
Uppl kostn el	438 870	387 346
Uppl kostnad Extern revisor	65 000	65 000
Uppl kostn räntor	652 921	558 618
Uppl kostn vatten	208 932	0
Uppl kostnad Sophämtning	111 864	13 038
Uppl kostnad arvoden	236 855	236 855
Uppl kostn semesterlöner	189 695	167 177
Beräknade uppl. sociala avgifter	134 021	126 946
Förutbet hyror/avgifter	2 651 467	2 469 845
Summa	**4 776 994**	**4 104 220**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	226 000 000	226 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen står fast vid sin ambition att följa rådande inflationstakt och har därför beslutat att höja månadsavgiften med 2% från och med 2026-01-01. Hyran för garageplats kommer att höjas med 25 kr per månad från och med 26-01-01. Föreningen gör en mindre korrigering av det pris vi debiterar för hushållsel och elbilsladdning, från 1,70 kr till 1,75 kr per kWh. Förändringen träder i kraft 26-02-01 för elbilsladdning och 26-04-01 för hushållsel.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Stockholm, 2026-04-10
Ort och datum

Mathias Ridal
Ordförande

Anders Holmgren
Styrelseledamot

Ann Josefson
Styrelseledamot

Annika Williamsson
Styrelseledamot

Martin Bergstrand
Styrelseledamot

Olof Leijonhufvud
Styrelseledamot

Staffan Östergren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

Lawrence Skoglund
Internrevisor

NxtLevel

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 år 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppgå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i

NxtLevel

enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 år 2025 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 15 april 2026

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

Lawrence Skoglund
Internrevisor

2026-03-23

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL VAL AV LEDAMÖTER OCH REVISORER TILL BOSTADSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IGELBODAPLATÅN ATT VÄLJAS PÅ ÅRSSTÄMMAN 2026-05-19

Val av styrelseordförande:

Valberedningens förslag:

Mathias Ridal	Vald för 2026

Val av Styrelseledamöter:

Valberedningens förslag:

Annika Williamsson	Val för 2026-2027
Olof Leijonhufvud	Val för 2026-2027
Staffan Östergren	Val för 2026-2027
Ann Josefson	Vald för 2026
Anders Holmgren	Vald för 2026
Martin Bergstrand	Vald för 2026

Val av revisorer:

Valberedningens förslag:

Revisor: Caroline Ståhle	Intern revisor: Lawrence Skoglund
Revisorssuppleant: Robin Ericsson	Intern revisorssuppleant: Nina Grönhagen

Val av valberedning:

Följande personer ställer sig till förfogande:

Cecilia Tottie	Elina Karlsson	Carina Smith
Sammankallande		

Cecilia Tottie

Elina Karlsson

Caroline Nord

2026-03-23

VÅRA NYA KANDIDATER TILL INTERN REVISORSSUPPLEANT OCH LEDAMOT I VALBEREDNINGEN

Intern revisorssuppleant

Nina Grönhagen

Nina är uppvuxen i Saltsjöbaden. Efter att ha bott på olika ställen i Sverige, bland annat Skåne, Motala och Värmdö har hon nyligen flyttat tillbaka till Saltsjöbaden och bor nu på Igelbodaplatån med sina två hundar.

Hon har en egen firma med inriktning på bokföring och redovisning.

Under flera år var Nina tennistränare för barn och ungdomar i Saltsjöbaden. Hon är fortfarande aktiv inom tennisen, men numera med fokus på träning för vuxna.

Ledamot till valberedningen

Carina Smith

Carina, som nu är pensionär, har en IT-utbildning och arbetade under flera år som projektledare. Under den tiden hade hon även periodvisa tjänstgöringar i England.

För arton år sedan ville hon göra något nytt och började arbeta inom socialtjänsten i Nacka kommun med fokus på äldreomsorgen.

Golf är ett stort intresse och hon är aktiv i Saltsjöbadens golfklubb. Carina gläds också åt att kunna umgås mycket med barnbarnen.

Carina bor på Igelbodaplatån sedan fem år tillbaka.

2026-03-23

TILL ÅRSSTÄMMAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IGELBODAPLATÅN 2026-05-19

Valberedningens förslag på arvoden.

Valberedningen föreslår att styrelsen erhåller samma arvode som det föreslogs förra året: 530.000 kr, att fördelas enligt styrelsens beslut.

Ett arvode om 6.000 kr föreslås för vår lekmannarevisor.
Vår auktoriserade revisor arvoderas enligt taxa.

Vi föreslår att valberedningen erhåller samma ersättning som det föreslogs förra året: 5.000 kr var.

Cecilia Tottie

Elina Karlsson

Caroline Nord

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.

sbc
Mycket mer än fastighetsförvaltning

FULLMAKT

för

_____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 _____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den _____ / _____ 20 _____

_____
namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

www.sbc.se

sbc
Framtidens fastighetsförvaltning