

Årsredovisning 2025

Brf Igelsta Strandentré

769639-1254



Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelsta Strandentré

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-04-30 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Södertälje.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts 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 2039 utgår full fastighetsavgift.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar 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, städtrum 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

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.

Styrelsens sammansättning

Olivia Törqvist	Ordförande
David Mensah	Styrelseledamot
Erika Karlsson	Styrelseledamot
Karl Stellan Sundh	Styrelseledamot
Sebastian Soume	Styrelseledamot
I Yung	Suppleant
Julian Antar	Suppleant

Valberedning

Dagmar Danko
Johanna Ågestad

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Von Schéele Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2025** ● Oljning bänkar, bord och soffor (Mark), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (Tak), Byte av baksand (Mark)
- 2026** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (Installationer)
- 2027** ● Byte baksand (Mark), Oljning bänkar, bord och soffor (Mark), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (Tak)
- 2028** ● Slamsugning dagvattenbrunnar (Mark)
- 2029** ● Byte baksand (Mark), Oljning bänkar, bord och soffor (Mark), OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (Installationer), Rensning ventilationskanaler kök (Installationer), Säkerhetsbesiktning taksäkerhet (Tak)

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen förnyade avtalet för ett av lånen på fastigheten hos SEB. Styrelsen valde att binda detta lån på ett år vilket medförde en betydligt lägre ränta än vad det gamla avtalet hade.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året diskuterat möjligheten att delar av den tekniska förvaltningen ska kunna skötas av en partner som är fristående från JM. Detta gäller då städning i trapphusen, skötsel av trädgården och snöskottning. Inget beslut fattades dock under 2025.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med frågor gällande rutiner för andrahandsuthyrning, möjlig service av ett parkeringsbolag för innergården, inglasning av balkonger samt möjligheten att installera övervakningskameror i trapphusen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	5 612 028	5 305 076	-
Resultat efter fin. poster	-1 295 635	-959 287	-183 582
Soliditet (%)	75	75	74
Yttre fond	222 003	72 843	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1018	950	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	88,9	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 141	14 155	14 255
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 141	14 155	14 255
Sparande / kvm totalyta, kr	64	132	44
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	49	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	89	10
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	44	10
Energikostnad / kvm totalyta, kr	162	182	36
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,47	4,68	-
Räntekänslighet (%)	13,98	14,92	29,67

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 och vatten (totalt 355 584 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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Anledningen till detta är främst att lånen är bundna till höga räntor. I takt med att bindningstiderna på lånen förfaller kommer lånen att omförhandlas till lägre räntor vilket på sikt kommer ge ett bättre resultat. Inför 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5% samt en tillfällig minskning av amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	124 007 000	-	-	124 007 000
Upplåtelseavgifter	90 928 000	-	-	90 928 000
Fond, yttre underhåll	72 843	-	149 160	222 003
Balanserat resultat	-256 425	-959 287	-149 160	-1 364 872
Årets resultat	-959 287	959 287	-1 295 635	-1 295 635
Eget kapital	213 792 131	0	-1 295 635	212 496 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 364 872
Årets resultat	-1 295 635
Totalt	-2 660 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	149 160
Balanseras i ny räkning	-2 809 667
	-2 660 507

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	5 612 027	5 205 075
Övriga rörelseintäkter	3	0	781 600
Summa rörelseintäkter		5 612 027	5 986 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 899 434	-1 709 111
Övriga externa kostnader	7	-142 904	-161 746
Personalkostnader	8	-111 442	-164 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 604 172	-1 604 172
Summa rörelsekostnader		-3 757 952	-3 639 730
RÖRELSERESULTAT		1 854 075	2 346 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 302	1 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 152 012	-3 307 901
Summa finansiella poster		-3 149 710	-3 306 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 295 635	-959 287
ÅRETS RESULTAT		-1 295 635	-959 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	282 315 613	283 919 785
Summa materiella anläggningstillgångar		282 315 613	283 919 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		282 315 613	283 919 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 715	24 858
Övriga fordringar	10	1 309 489	1 131 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	176 932	96 871
Summa kortfristiga fordringar		1 498 136	1 252 856
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 498 137	1 252 856
SUMMA TILLGÅNGAR		283 813 750	285 172 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 935 000	214 935 000
Fond för yttre underhåll		222 003	72 843
Summa bundet eget kapital		215 157 003	215 007 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 364 872	-256 425
Årets resultat		-1 295 635	-959 287
Summa fritt eget kapital		-2 660 507	-1 215 712
SUMMA EGET KAPITAL		212 496 496	213 792 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	35 500 000	53 250 000
Summa långfristiga skulder		35 500 000	53 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	34 809 500	17 127 500
Leverantörsskulder		90 273	96 830
Skatteskulder		225 912	225 912
Övriga kortfristiga skulder		579	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	690 990	680 268
Summa kortfristiga skulder		35 817 254	18 130 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 813 750	285 172 641

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 854 075	2 346 945
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 604 172	1 604 172
	3 458 247	3 951 117
Erhållen ränta	2 302	1 669
Erlagd ränta	-3 152 012	-3 307 901
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 537	644 885
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-295 346	-345 025
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 744	-2 046 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 935	-1 747 095
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 395 000
Amortering av lån	-68 000	-498 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-68 000	1 897 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50 065	149 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	758 870	608 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	708 804	758 870

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Igelsta Strandentré är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	120 år
---------	--------

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 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	4 475 446	4 252 537
Hysesintäkt p-platser	513 501	452 401
Hysesintäkter förråd	14 400	14 400
Intäkter internet	198 000	197 496
Intäkter varmvatten	142 112	110 516
Intäkter el	248 159	168 438
Administration	250	0
Övriga intäkter	81	2 616
Andrahandsuthyrning	20 078	6 671
Summa	5 612 027	5 205 075

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från entreprenör ej moms	0	781 600
Summa	0	781 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 591	21 300
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	358 000	313 252
Besiktning och service	85 350	88 358
Summa	466 941	422 910

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	285 399	243 032
Uppvärmning	405 960	443 049
Vatten	116 746	218 836
Sophämtning	158 490	141 105
Summa	966 595	1 046 022

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 611	20 830
Bredband	203 306	167 349
Gemensamhetsanläggning	236 981	52 000
Summa	465 898	240 179

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	994
Övriga förvaltningskostnader	12 623	14 464
Revisionsarvoden	15 425	50 000
Ekonomisk förvaltning	114 856	96 288
Summa	142 904	161 746

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	125 325
Sociala avgifter	23 242	39 376
Summa	111 442	164 701

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 925 000	285 925 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 925 000	285 925 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 005 215	-401 043
Årets avskrivning	-1 604 172	-1 604 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 609 387	-2 005 215
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	282 315 613	283 919 785
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>93 424 076</i>	<i>93 424 076</i>

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	318 370	92 458
Skattefordringar	281 742	279 226
Övriga fordringar	573	573
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	600 804	758 869
Räntebärande klientmedelskonto	108 000	0
Summa	1 309 489	1 131 127

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 913	40 055
Försäkringspremier	4 291	4 161
Bredband	52 728	52 655
Summa	176 932	96 871

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-08-28	2,64 %	17 059 500	17 127 500
SEB	2026-08-28	4,65 %	17 750 000	17 750 000
SEB	2027-08-28	4,55 %	17 750 000	17 750 000
SEB	2028-08-28	4,61 %	17 750 000	17 750 000
Summa			70 309 500	70 377 500
Varav kortfristig del			34 809 500	17 127 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 969 500 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 173	0
El	31 782	31 395
Uppvärmning	45 885	49 602
Utgiftsräntor	16 120	18 185
Vatten	21 441	23 275
Löner	88 200	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	27 005
Förutbetalda avgifter/hyror	433 677	414 856
Beräknat revisionsarvode	25 000	30 000
Summa	690 990	680 268

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Olivia Törqvist
Ordförande

David Mensah
Styrelseledamot

Erika Karlsson
Styrelseledamot

Karl Stellan Sundh
Styrelseledamot

Sebastian Soume
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Von Schéele
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574273870

Dokument

ÅR 2025 Brf Igelsta Strandentrep
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-03-31 13:55:24 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2026-04-01 21:31:08 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Olivia Törqvist (OT)
Personnummer 199403200463
olivia.torqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLIVIA TÖRQVIST"
Signerade 2026-03-31 20:47:09 CEST (+0200)

David Mensah (DM)
Personnummer 199307132259
davidmensah@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID MENSAH"
Signerade 2026-04-01 21:14:10 CEST (+0200)

Erika Karlsson (EK)
Personnummer 199009273286
karlssonerika@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIKA KARLSSON"
Signerade 2026-03-31 13:59:10 CEST (+0200)

Karl Stellan Sundh (KSS)
Personnummer 19560607-1131
stellan.sundh@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Stellan Sundh"
Signerade 2026-03-31 21:16:58 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574273870

Sebastian Soume (SS)

Personnummer 0103063319

sebastian_soume@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SEBASTIAN SOUME"

Signerade 2026-03-31 14:34:32 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2026-04-01 21:31:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelsta Strandentré, 769639-1254.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Igelsta Strandentré** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Igelsta Strandentré** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574435969

Dokument

Rävisor - RB Igelsta Strandentre 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-01 21:29:26 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2026-04-01 21:32:08 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2026-04-01 21:32:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

