Årsredovisning 2025

Brf Igelsta Terrass

769641-4254

@home

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelsta Terrass

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
Registreringsdatum ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... 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. 17**

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

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.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 2022-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

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

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

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

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift

Byggnaden färdigställdes 2024 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2040 utgår full fastighetsavgift.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Sågverket 56 i Södertälje kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sågverket 56. Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 378 m^2, 55 parkeringsplatser varav 30 öppna parkeringsplatser och 25 i garage. Av de 25 i garage är 6 försedda med laddpunkt för elbil samt 2 MC-platser.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa AB där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningar avseende:
Körvägar, dagvatten och belysning, gemensam med fastigheterna Sågverket 13 - Sågverket 55. Andelstal 14 av 82. Anläggning för källsortering gemensam med fastigheten Sågverket 11, Brf Igelsta Strandentré.
Parkeringsanläggning med där tillhörande tekniska anordningar, kvartersgata, belysning, anläggning för dagvattenhantering samt andraför fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är 46 av 196. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Servitutsavtal har tecknas med Södertälje kommun avseende rätten för Fastigheten att förlägga dräneringsledningar, dagvattenledningar samt voter (kantförstyvning) inom allmän platsmark. Fastigheten belastas av anteckning avseende föreläggande gällandeförsiktighetsmått vid markarbeten och kvarlämnad förorening, inskrivet 2020-12-23.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2023-06-20. Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 25 mars 2024, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 22 juni 2023. Tidigare tillstånd att ta emot förskott samt upplåta bostadsrätt är inkluderat i det senaste tillståndet.

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.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 63 kr/m^3 och el 1,50 kr/kWh exkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 6 mars 2025.

Under året har föreningen amorterat 502 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan.

Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 11 september 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2025 följande utseende:

Anskaffningskostnad	241 970 000	Insatser	137 224 000
		Upplåtelseavgifter	44 756 000
		Lån	66 000 000
	241 970 000		241 970 000

Styrelsens sammansättning

Gaby Chahin	Ordförande
Eva Kristina Tedebo	Styrelseledamot
Iskender Aslan	Styrelseledamot
Jesper Erik Serrander	Styrelseledamot
Martin Fabian Yousif	Styrelseledamot
David Barpetrus	Suppleant
Emil Moghaddam Horozovic	Suppleant
Stefan Hansen	Suppleant

Valberedning

Nikola Rajak och William Wessman

Firmateckning

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

Revisorer

Sandra Palmblad	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB

Styrelsemöten och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Telge Återvinning AB
Digitala tjänster	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Hisservice	Kone AB
Individuell mätning av vatten- och elförbrukning	Brunata AB
Markskötsel	JM AB
Städtjänster	KEAB Gruppen AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Undercentral och VVS-arbeten	P.O. Erikssons Rör AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	*2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 107 150	-	-
Resultat efter fin. poster	98 550	-	-
Soliditet (%)	75	39	-
Yttre fond	99 585	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 590	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	236	-	-
Räntekänslighet (%)	15,9	-	-

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

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.

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

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.

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.

*Nyckeltalen speglar inte ett helt verksamhetsår utan endast perioden 2025-04-01--2025-12-31 eftersom föreningen hade avräkning 2025-03-31.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	97 880 000	-	39 344 000	137 224 000
Upplåtelseavgifter	0	-	44 756 000	44 756 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	98 550	98 550
Eget kapital	**97 880 000**	**0**	**84 198 550**	**182 078 550**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	98 550
Totalt	**98 550**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	99 585
Balanseras i ny räkning	-1 035
	98 550

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 30 mars 2025 till och med 31 december 2025.

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

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 522 822	0
Övriga rörelseintäkter	3	317 893	0
Summa rörelseintäkter		**3 840 715**	**0**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 203 669	0
Övriga externa kostnader	8	-92 940	0
Personalkostnader	9	-115 912	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-962 064	0
Summa rörelsekostnader		**-2 374 584**	**0**
RÖRELSERESULTAT		**1 466 131**	**0**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 367 601	0
Summa finansiella poster		**-1 367 581**	**0**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**98 550**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**98 550**	**0**

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	241 007 936	0
Pågående projekt	11	0	241 970 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**241 007 936**	**241 970 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**241 007 936**	**241 970 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 339	6 805
Övriga fordringar	12	1 356 944	1 265 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	123 501	0
Summa kortfristiga fordringar		**1 493 784**	**1 272 564**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	7 836 567
Summa kassa och bank		**0**	**7 836 567**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 493 784**	**9 109 131**
SUMMA TILLGÅNGAR		**242 501 720**	**251 079 131**

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 980 000	97 880 000
Summa bundet eget kapital		**181 980 000**	**97 880 000**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		98 550	0
Summa fritt eget kapital		**98 550**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL		**182 078 550**	**97 880 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 18	44 448 750	0
Summa långfristiga skulder		**44 448 750**	**0**
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	15	0	153 100 375
Skulder till kreditinstitut	14, 18	15 048 750	0
Leverantörsskulder		49 746	0
Skatteskulder		5 230	0
Övriga kortfristiga skulder	16	122 392	5 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	748 302	92 819
Summa kortfristiga skulder		**15 974 420**	**153 199 131**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**242 501 720**	**251 079 131**

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 466 131**	**0**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	962 064	0
	2 428 195	**0**
Erhållen ränta	20	0
Erlagd ränta	-1 367 601	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 060 614**	**0**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	661 228	-636 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	826 914	71 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 548 756**	**-565 042**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-90 470 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-90 470 000**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	84 100 000	97 180 000
Upptagna lån	72 335 124	88 500 000
Amortering av lån	-165 937 999	-88 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-9 502 875**	**97 580 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-6 954 119**	**6 544 958**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**8 278 175**	**1 733 217**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 324 056**	**8 278 175**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Igelsta Terrass 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 föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

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

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 281 433 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt medtod. Klientmedelklassificeras som likvida medel.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgift bostäder	3 001 664	230 330
Hyresintäkt p-platser	436 996	105 195
Intäkter internet	144 462	12 564
Övriga intäkter	762	40
Varmvatten	85 114	8 145
El	115 452	15 581
Andrahandsuthyrning	19 805	4 031
Ombokning intäkter	-281 433	-375 886
Summa	**3 522 822**	**0**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från entreprenör ej moms	302 893	0
Övriga rörelseintäkter	15 000	0
Summa	**317 893**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	78 117	0
Fastighetsskötsel	136 919	0
Besiktning och service	14 762	0
Trädgårdsarbete	63 321	0
Snöskottning	1 567	0
Summa	**294 686**	**0**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll hissar	1 426	0
Summa	**1 426**	**0**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	196 216	0
Uppvärmning	277 770	0
Vatten	119 793	0
Sophämtning	72 023	0
Summa	**665 802**	**0**

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	-7 338	0
Kabel-TV	20 658	0
Bredband	100 994	0
Gemensamhetsanläggning	127 440	0
Summa	**241 754**	**0**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	16 311	0
Övriga förvaltningskostnader	10 443	0
Ekonomisk förvaltning	66 186	0
Summa	**92 940**	**0**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	0
Sociala avgifter	27 712	0
Summa	**115 912**	**0**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	241 970 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**241 970 000**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-962 064	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-962 064**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**241 007 936**	**0**
I utgående restvärde ingår mark med	*68 798 324*	*0*

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	241 970 000	151 500 000
Årets investeringar	0	90 470 000
Omklassificering	-241 970 000	0
Summa pågående arbeten	**0**	**241 970 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	824 151
Skattekonto	20	0
Momsfordran	28 458	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 410	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	492 056	441 608
Räntebärande klientmedelskonto	832 000	0
Summa	**1 356 944**	**1 265 759**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 191	0
Försäkringspremier	9 594	0
Bredband	27 716	0
Summa	**123 501**	**0**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2028-02-16	3,08 %	14 921 250	0
Nordea	2026-03-06	2,95 %	14 733 750	0
Nordea	2027-02-17	2,90 %	14 921 250	0
Nordea	2029-02-21	3,23 %	14 921 250	0
Summa			**59 497 500**	**0**
Varav kortfristig del			15 048 750	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 147 500 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.

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

NOT 15, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	153 100 375
Summa	**0**	**153 100 375**

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	0	5 937
Skulder till Entreprenör	122 392	0
Summa	**122 392**	**5 937**

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	6 375	0
El	34 897	0
Uppvärmning	42 392	0
Uppl kostn räntor	126 825	0
Vatten	19 317	0
Upplupna styrelsearvoden	65 700	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 644	0
Förutbetalda avgifter/hyror	379 902	65 569
Beräknat revisionsarvode	52 250	27 250
Summa	**748 302**	**92 819**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Södertälje

Gaby Chahin
Ordförande

Eva Kristina Tedebo
Styrelseledamot

Iskender Aslan
Styrelseledamot

Jesper Erik Serrander
Styrelseledamot

Martin Fabian Yousif
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

ryEdaU5oWg-r1Udplcibe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 14:36

SENT BY OWNER:
Ekonomerna JM@home · 01.04.2026 10:55

DOCUMENT ID:
r1UdpIcibe

ENVELOPE ID:
ryEdaU5oWg-r1UdpIcibe

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025 Brf Igelsta Terass för sign.pdf
19 pages

SHA-512:
aea4748b74d0d3748702584e330d143beb5e48a786ee1
8dedb9e299c3953985a6b9c8fedae28196ceeadbbe9290
5036298632420c9334262fba959b4c3c2b598

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GABY CHAHIN	**Signed**	**02.04.2026 13:50**	**eID**	**Swedish BankID**
gaby.chahin.89@gmail.com	Authenticated	02.04.2026 13:49	Low	IP: 212.133.52.67
2. Eva Kristina Tedebo	**Signed**	**08.04.2026 11:41**	**eID**	**Swedish BankID**
kristinatedebo3@gmail.com	Authenticated	02.04.2026 13:52	Low	IP: 78.70.182.168
3. Iskender Aslan	**Signed**	**08.04.2026 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
iskender1915@hotmail.com	Authenticated	08.04.2026 11:52	Low	IP: 146.247.184.66
4. Jesper Erik Serrander	**Signed**	**09.04.2026 13:25**	**eID**	**Swedish BankID**
Jesperserrander89@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 17:00	Low	IP: 90.129.213.167
5. Martin Fabian Yousif	**Signed**	**09.04.2026 14:10**	**eID**	**Swedish BankID**
martiny1@live.se	Authenticated	09.04.2026 14:08	Low	IP: 158.174.187.93
6. Sandra Paulina Palmblad	**Signed**	**09.04.2026 14:36**	**eID**	**Swedish BankID**
sandra.palmblad@se.ey.com	Authenticated	09.04.2026 14:35	Low	IP: 31.208.57.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelsta Terrass, org.nr 769641-4254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

Penneo dokumentnyckel: K6ZJ3-VSHNK-RV755-TZZJF-TU3AW-YRXQO

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: K6ZJ3-VSHNK-RV755-TZZJF-TU3AW-YRXQO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sandra Paulina Palmblad
Auktoriserad revisor
Serienummer: 4137b06ec2c34a[…]8d00be02677f9
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-09 12:37:21 UTC

Penneo dokumentnyckel: K6ZJ3-VSHNK-RV755-TZZJF-TU3AW-YRXQO

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.