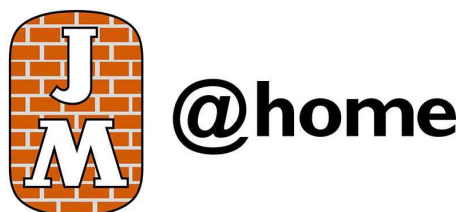


Årsredovisning 2024

Brf Igelsta Terrass

769641-4254



rJ-NIOWnyx-ry-G48_b21x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Igelsta Terrass

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5.
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 13

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 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.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

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

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte 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.

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2024 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas 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 året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

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 i fastigheten Sägverket 56 i Södertälje kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar ett flerbostadshus med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 378 m², 55 parkeringsplatser varav 30 öppna parkeringsplatser och 25 i garage, varav de 25 i garage, 6 försedda med laddpunkt för elbil samt 2 MC-platser.

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 kommer det att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten kommer det även finnas extralägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta 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 ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Väsentliga servitut

Servitutsavtal ska tecknas med Södertälje kommun avseende rätten för Fastigheten att förlägga dräneringsledningar, dagvattenledningarsamt 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 25 mars 2024. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 25 mars 2024.

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.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 899 kr/m². Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 41 116 kr/m². Antaget pris för debitering av varmvatten är 32 kr/m² och el 56 kr/m² inkl moms.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 153 100 375 kr per den 31 december 2024, varav utnyttjad del är 153 100 375 kr, och avser att teckna avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 mars 2025.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske den 24 oktober 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	241 970 000	Insatser	137 224 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	44 756 000
		Lån	60 000 000
	241 980 000		241 980 000

Styrelsens sammansättning

Anders Willner	Ordförande, Styrelseledamot 1)
Kristina Tedebo	Styrelsesuppleant
Jesper Serrander	Styrelsesuppleant
Martin Yousif	Styrelsesuppleant
Pernilla Blomé	Styrelsesuppleant 1)
Gaby Chahin	Styrelseledamot
Gerhard Makowsky	Styrelseledamot 1)
Iskender Aslan	Styrelseledamot
Lennart Wirén	Styrelseledamot

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Valberedning

Sophie Andersson och Kristina Hansson med Sophie Andersson som sammankallande.

Firmateckning

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

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt ekonomisk plan uppgår till 132 780 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Städtjänster KEAB Gruppen AB

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2024. Vid årets slut var 35 bostadsrätter upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 47 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023 (17 MÅN)
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter fin. poster	-	-
Soliditet (%)	39	-
Yttre fond	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-
Sparande per kvm totalyta	-	-
Elkostnad per kvm totalyta	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	-	-
Genomsnittlig skuldränta %	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Föreningen har inget resultat vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT			2024-12-31
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	700 000	-	97 180 000	97 880 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-	0
Eget kapital	700 000	0	97 180 000	97 880 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023 (17 mån)
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		0	0
RÖRELSERESULTAT		0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		0	0
ÅRETS RESULTAT		0	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	2	241 970 000	151 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		241 970 000	151 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		241 970 000	151 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 805	0
Övriga fordringar	3	1 265 759	194 408
Summa kortfristiga fordringar		1 272 564	194 408
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 836 567	1 733 217
Summa kassa och bank		7 836 567	1 733 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 109 131	1 927 625
SUMMA TILLGÅNGAR		251 079 131	153 427 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4	97 880 000	700 000
Summa bundet eget kapital		97 880 000	700 000
SUMMA EGET KAPITAL		97 880 000	700 000
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	153 100 375	152 700 375
Övriga kortfristiga skulder	6	5 937	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	92 819	27 250
Summa kortfristiga skulder		153 199 131	152 727 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 079 131	153 427 625

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023 (17 mån)
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-636 548	-194 408
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 506	27 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-565 042	-167 158
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-90 470 000	-151 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 470 000	-151 500 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	97 180 000	700 000
Upptagna lån	88 500 000	152 700 375
Amortering av lån	-88 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	97 580 000	153 400 375
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 544 958	1 733 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 733 217	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 278 175	1 733 217

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS - OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Igelsta Terrass har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 375 886 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

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

NOT 2, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	151 500 000	0
Årets inköp	90 470 000	151 500 000
Utgående anskaffningsvärde	241 970 000	151 500 000

NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	824 151	194 408
Klientmedelskonto hos Ekonomisk förvaltare	441 608	0
Summa	1 265 759	194 408

NOT 4, MEDLEMSINSATSER

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

NOT 5, BYGGNADSKREDITIV	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	153 100 375	152 700 375
Summa	153 100 375	152 700 375

Beviljat kreditiv uppgår till 153 100 375 SEK.
Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2024 i balansräkningen då avräkning mot entreprenören sker under 2025.

NOT 6, ÖVRIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	5 937	0
Summa	5 937	0

NOT 7, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	65 569	0
Beräknat revisionsarvode	27 250	27 250
Summa	92 819	27 250

NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

NOT 9, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET
Byggnadskreditivet har lösts per den 6 mars 2025 och nya lån har tecknats hos Nordea uppgående till 60 000 000 kr.

Underskrifter

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Willner
Ordförande

Gaby Chahin
Styrelseledamot

Gerhard Makowsky
Styrelseledamot

Iskender Aslan
Styrelseledamot

Lennart Wirén
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 21:06

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 14.03.2025 10:26

DOCUMENT ID:

ry-G48_b21x

ENVELOPE ID:

rJ-NIOWnyx-ry-G48_b21x

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Igelsta Terrass för signering.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Harry Willner anders.willner@telia.com	Signed Authenticated	14.03.2025 10:46 14.03.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/31) IP: 217.209.150.35
2. Lennart Erik Wirén lennart.wiren@molew.se	Signed Authenticated	19.03.2025 17:15 19.03.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/24) IP: 176.10.144.102
3. GERHARD MAKOWSKY gerhard.makowsky@telia.com	Signed Authenticated	19.03.2025 21:08 19.03.2025 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/02) IP: 78.67.113.11
4. Iskender Aslan iskender1915@hotmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 21:14 19.03.2025 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/01) IP: 78.71.162.172
5. GABY CHAHIN gaby.chahin.89@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 13:29 20.03.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/30) IP: 212.133.52.66
6. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	Signed Authenticated	24.03.2025 21:06 24.03.2025 21:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/04) IP: 213.212.53.57

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-08-09-2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Igelsta Terrass för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Föreningen har inget resultat att disponera.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 trygghetssätt.

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.

Anmärkning

Enligt 6 kap. 9§ lag om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2023 hölls inte inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen kallade därmed inte till ordinarie föreningsstämma 2024 enligt föreskrivet sätt.

Västerås den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-24 20:09:14 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.