

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34

769603-3971

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

5

Balansräkning

6-7

Tilläggsupplysningar/underskrifter

8-11

M

UD, B
AP CN ygh

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen köpte 1999-10-15 fastigheten Isbrytaren 33 i Stockholms kommun. Byggår 1929-1930. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 39 bostadslägenheter och en lokal. Vid årets utgång var 37 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Bostadsrätter: 2 121 kvm (BOA).

Lokaler: 60 kvm (LOA).

Lägenhetsfördelning

18	1 rum och kök
13	2 rum och kök/pentry
3	3 rum och kök
3	4 rum och kök

Styrelsen 1

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma, har fr.o.m. 2018-06-13 t.o.m. 2019-05-14 haft följande sammansättning.

Yvonne Grundh	ledamot
Agnes Pal	ledamot
Ulf Dahlén	ledamot
Peter Stenberg	ledamot
Jacqueline Rigollet	ledamot
Caroline Norrbäck	suppleant
Gunilla Ingdén	suppleant

Styrelsen 2

Styrelsen, utsedd på ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2019-05-14 har haft följande sammansättning.

Peter Stenberg	ledamot, ordförande
Agnes Pal	ledamot, sekreterare
Ulf Dahlén	ledamot, kassör
Yvonne Grundh	ledamot
Caroline Norrbäck	ledamot
Maria Sjödin	suppleant





Revisor

Revisor vald på ordinarie föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma

Maria Sjödén

Fredrik Haglund

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av Johan Bergström på BEJO AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Renoveringar

Fasad	2000	Totalrenovering, omrappning
Fönster	2000	Reparation, målning
Tak	2000	Plåtarbete, gummimatta
Stambyte	2001	Byte vatten-/avloppsstammar, elstigare
Tvättstuga	2001	Kakelsättning, målning, bänk, torkskåp
Toppvåning	2002	Trallbygge till altanen
Hiss	2003/2004	Byte hissmaskineri, renovering hisskorg
Trapphus	2005/2006	Renovering samt målning
Brevinkast	2005	Installerat nytt, större
Tvättmaskin	2005	Installerat ny, lågenergi
Torktumlare	2005	Installerat ny
Värmesystem	2005	Bytt givarcentral samt radiatorvred i samtliga lägenheter
Hissvåg	2009	Installerat ny
Bredband	2009	Installerat
Soprum	2010	Renovering, ommålning, nya sopkärl
Barnvagnsrum	2010	Iordningställt
Elektrisk dörröppnare i entré	2010	Installerat
Fönster	2010	Renovering, ommålning, utbytta plan 8
Säkerhetsdörr	2012	Installerat ny, ingång övre källarförråd
Undercentral	2012	Installerat ny undercentral
Vatten	2012	Installerat ny tryckstegringspump
Värme	2012	Installerat termostater i alla lägenheter
Torkskåp	2013	Nytt torkskåp har installerats i tvättstugan
Dörrar	2013	Brytskydd har monterats på yttre plåtdörrar
Barnvagnsrum	2013	Monterat in en extra hylla för barnvagnar
Handdukstorkar	2013	Monterat nya vred på alla handdukstorkar
Cykelrum	2014	Cykelrummet har förbättrats med ett nytt cykelställ och hyllor för förvaring

M

U.D. P
AP CN ygh

Energiåtgärder	2014	Våra energiåtgärder 2012 har enligt statistik resulterat i en sänkning av energiförbrukningen med cirka 16%
Låssystem	2014	Ett nytt modernt låssystem med elektroniska nycklar har installerats i fastigheten
Internet	2015	Uppgraderat avtalet för internet med Bredbandsbolaget till 250/100 mb/sek
Brandlarm, stadgar	2016	Brandlarm installerat i trapphuset. Nya stadgar har antagits av stämman
Brandlarm, elvärme	2017	Brandlarmet med rökdetektorer samt rökkameror i husets gemensamma delar aktiverat. Elvärme har installerats i stuprännorna och på taket för att slippa isbildning samt takskotning
Diverse arbeten Stadgar	2018	Aktivering av brandlarm i trapphuset, radonmätning, stamspolning Nya stadgar har antagits av stämman.

Händelser under året

- Föreningen har under året genomfört en omfattande fönsterrenovering av samtliga lägenhetsfönster samt i lokal på gatuplanet. Alla fönsterdörrar har också bättringsmålats.
- Den hundraåriga Almen på innergården tvingades vi ta bort p.g.a. almsjukan.
- OVK har genomförts i fastigheten.
- Slutfört radonmätning.

Ekonomisk översikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 458 374	1 453 406	1 450 819	1 448 414
Resultat efter finansiella poster	-1 645 772	108 852	154 107	373 867
Soliditet, %	86	86	86	86

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser, upp- låtelseavgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	32 612 668	29 700	1 551 853	-3 117 355
Avsättning till fond för yttre underhåll			145 000	-145 000
Årets resultat				-1 645 772
Vid årets slut	32 612 668	29 700	1 696 853	-4 908 127

M

AP UD. P
CN Yeh

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-3 262 355
årets resultat	-1 645 772
Totalt	-4 908 127
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	145 000
upplösning av fond för yttre underhåll	-1 632 000
överföring till balanserat resultat	-3 421 127
Totalt	-4 908 127

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M

ud. Ø
40 Nylsh

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 211 388	1 211 388
Hysesintäkter bostäder		157 465	154 270
Hysesintäkter lokaler		89 220	87 348
Övriga intäkter		301	400
Nettoomsättning		1 458 374	1 453 406
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-2 865 852	-1 116 593
Avskrivning byggnad	2	-140 744	-140 744
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-50 001	-50 001
Rörelseresultat		-1 598 223	146 068
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-47 549	-37 036
Övriga finansiella kostnader		-	-180
Resultat efter finansiella poster		-1 645 772	108 852
Resultat före skatt		-1 645 772	108 852
Årets resultat		-1 645 772	108 852

M

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the text "U.D." and several illegible signatures.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	34 153 285	34 294 029
Byggnadsinventarier	3	211 966	261 967
Inventarier	4	-	-
		<u>34 365 251</u>	<u>34 555 996</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 365 251</u>	<u>34 555 996</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 315	2 140
Skattekonto		5 874	5 874
Skattefordringar		-	670
Övriga fordringar		6 291	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 253	65 215
		<u>96 733</u>	<u>73 899</u>
<i>Kassa och bank</i>		813 980	1 446 979
Summa omsättningstillgångar		<u>910 713</u>	<u>1 520 878</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 275 964</u>	<u>36 076 874</u>

M

U.D. P
CN 4/28

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 570 492	25 570 492
Upplåtelseavgifter		7 042 176	7 042 176
Kapitaltillskott		29 700	29 700
Fond för yttre underhåll		1 696 853	1 551 853
		<u>34 339 221</u>	<u>34 194 221</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 262 355	-3 226 207
Årets resultat		-1 645 772	108 852
		<u>-4 908 127</u>	<u>-3 117 355</u>
Summa eget kapital		<u>29 431 094</u>	<u>31 076 866</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	4 664 677	4 735 957
		<u>4 664 677</u>	<u>4 735 957</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		917 755	27 942
Skatteskulder		5 070	-
Övriga kortfristiga skulder		-	3 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 368	232 593
		<u>1 180 193</u>	<u>264 051</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 275 964</u>	<u>36 076 874</u>

M

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a circled 'P' and some illegible text.

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

M

Byggn
10.0.
CN

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	38 203	41 981
Städning	80 089	78 796
Sotning	44 125	3 234
Hiss	15 590	10 806
Larm	11 751	7 205
Tvättstuga	3 681	
Gård	37 275	
Reparation och underhåll	141 082	139 740
Fönsterrenovering	1 486 289	
Spaltventiler	6 430	
Elavgifter	45 048	30 949
Uppvärmning	339 000	341 142
Vatten och avlopp	66 690	65 415
Sophämtning	29 261	29 600
Fastighetsförsäkringar	56 559	49 576
Kabel-TV	83 266	83 038
Övriga fastighetskostnader	6 714	4 668
Fastighetsskatt	68 133	62 393
Styrelsearvoden	46 500	52 000
Revisionsarvode	13 425	12 804
Ekonomisk förvaltning	73 546	71 685
Övriga förvaltningskostnader	24 146	16 064
Konsultarvoden	146 197	
Arbetsgivaravgift	2 852	15 497
Summa	2 865 852	1 116 593

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Isbrytaren 33 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	28 148 735	28 131 340
Årets inköp		17 395
Ingående avskrivning enligt plan	-2 882 706	-2 741 962
Årets avskrivning enligt plan	-140 744	-140 744
Mark	9 028 000	9 028 000
Utgående bokfört värde	34 153 285	34 294 029
Taxeringsvärde bostäder	81 000 000	60 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 443 000	1 025 000
<i>M</i>	82 443 000	61 625 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'CN' and a circled 'Q'.

Not 3 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	983 854	866 189
Årets inköp		117 665
Ingående avskrivning enligt plan	-721 887	-671 886
Årets avskrivning enligt plan	-50 001	-50 001
Utgående bokfört värde	211 966	261 967

Not 4 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	2 801	2 801
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 801	-2 801
	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, rörlig ränta		
Ränta 1,01 %		
Ingående bokfört värde	488 282	559 562
Årets amortering	-71 280	-71 280
Utgående bokfört värde	417 002	488 282
SEB, rörlig ränta		
Ränta 1,05 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
SEB, rörlig ränta		
Ränta 1,02 %		
Ingående bokfört värde	2 247 675	2 247 675
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 247 675	2 247 675
Summa utgående bokfört värde	4 664 677	4 735 957

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 018 000	14 018 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

*an p
40 400
400*

Underskrifter

Stockholm 2020-03-01



Peter Stenberg



Agnes Pal



Ulf Dahlén



Yvonne Grundh



Caroline Norbäck

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-11



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34

Org.nr. 769603-3971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34 för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

W

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

W

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Igelkotten 34 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 mars 2020


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR