



Org Nr: 769603-2239

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Org.nr: 769603-2239

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31
mg



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Idegranen 1 i Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	50	3 769
Hysesrätter	3	133
Lokaler	1	12
Parkerings- och garageplatser	57	0

Föreningens fastighet är byggd 1988 med värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring f.d. Vardia. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har besiktning och service av samtliga värmepannor och system genomförts. Arbetet med att byta ut uttjänta värmepannor fortlöper. Beslut är taget om att byta ut 5 st. värmepannor löpande per år, vid akutbehov kan det dock bli fler. Under 2019 har 7 värmepannor bytts ut och vissa värmepannor har reparerats. I framtiden kommer pannor och värmesystem servas med två-års intervall.

Det har även gjorts en genomgång av ventilationen för att justera in värmepannornas frånluft. Under arbetets gång konstaterades att luften hade obefintlig möjlighet att passera ut ur vissa huskroppar. Detta åtgärdades bl.a. genom montering av nya takhuvar.

Även en besiktning av samtliga våtrum och kök har genomförts. Enligt besiktningsprotokollet har våtrummen i 12 lägenheter seriösa fuktproblem, 32 våtrum är i originalskick, dvs "uttjänta" och i behov av renovering. Detta har medfört att styrelsen har tillsatt en grupp för att undersöka och ta in offerter från olika våtrumsfirmor för att kunna erbjuda berörda bostadsrättsinnehavare att renovera till ett så fördelaktigt pris som möjligt. Föreningen står för kostnaden för rivning och återställande till och med tätskikt, arbetet och kostnaden därför motsvarar föreningens ansvar vid eventuellt fuktskada.

Renoveringen av våtrummen kommer att genomföras under vår och sommar år 2020 och berör då även hyresrättslägenheterna där föreningen står för hela kostnaden.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Våtrum	Renovering av våtrum med befintliga problem eller i originalskick enligt besiktningsprotokoll
2020	Värme	Utbyte av 5 st. värmepannor, ev. fler vid akut behov
2020	Värme	Service av pannor och värmesystem i hälften av lägenheterna
2020	Fastighet	Radonmätning
2020	Fastighet	Energideklaration
2020	Fastighet	Förbättringsarbete, byte av dåliga paneler och vindskivor
2020-2021	Fastighet	Ny lösning för hämtning av avfall



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Tvättstuga	Utbyte av den sista gamla tvättmaskinen
2017	Föreningslokal	Målning av väggar, tak, belysning, nya möbler
2017	Ventilation	Rensning av ventilationsrör i samtliga lägenheter
2017	Fasad	Byte av stolpar till övervåningarna
2015	Tak	Byte av tegelpannor på samtliga huskroppar och carports samt nya vindskivor, brandstegar och stuprör
2015	Tvättstuga	Införskaffat två nya tvättmaskiner, varav en avser grovtvätt
2014	Tak	Byte av tegelpannor på föreningshus
2013	Fasad	Samtliga fasader har målats om

Övriga väsentliga händelser

Ytterligare en utav föreningens hyresrättslägenheter har övergått till föreningen. Lägenheten såldes i februari 2020. Styrelsen har tillsatt en grupp som undersöker möjligheten att erbjuda de boende laddstationer för elbilar. Under 2020 ska både radonmätning samt energideklaration genomföras.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-03 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Roger Bolander	Ordförande
Nina Ström	Vice ordförande / Kassör
Kiki J:son Lindh	Sekreterare
Owe Grönroos	Ledamot
Richard Rodillas	Ledamot
Ellen Emriksson	Suppleant
Fredrik Molin	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-06-03 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Roger Bolander	Ordförande
Nina Ström	Vice ordförande / Kassör
Teresia Torndahl	Sekreterare/suppleant (Har ersatt Ellen Emriksson som ledamot per 2019-06-03)
Klas Ericson	Suppleant (Har ersatt Owe Grönroos som ledamot per 2019-06-03)
Richard Rodillas	Ledamot
Owe Grönroos	Ledamot
Ellen Emriksson	Ledamot
Paulina Bassini	Suppleant
Julia Newalda	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nina Ström, Teresia Torndahl, Klas Ericson, Richard Rodillas, Owe Grönroos, Ellen Emriksson, Paulina Bassini och Julia Newalda.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare är Roger Bolander, Nina Ström och Teresia Torndahl. Teckning sker två i förening.

Revisorer

BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Molin och Anna Härlin.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes under 2015.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

LAK



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 68 (70) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	614	611	604	604	594
Totala intäkter kr/kvm	712	694	697	695	688
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	248	215	318	288	276
Belåning, kr/kvm	5 723	5 775	5 792	5 810	5 827
Räntekänslighet	10%	10%	10%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	339	349	272	265	245
Energikostnader kr/kvm	79	77	67	65	45

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

*uak**PB*



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 787	2 718	2 728	2 720	2 691
Resultat efter finansiella poster	-678	-654	99	447	-1 456
Soliditet	67%	68%	67%	67%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 786 681
Rörelsekostnader	- 3 223 405
Finansiella poster	- 240 798
Årets resultat	-677 522
Planerat underhåll	+ 1 016 165
Avskrivningar	+ 632 358
Årets sparande	971 001
Årets sparande per kvm total yta	244

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 746 677	2 863 854	464 763	-1 876 480	-653 515
Reservering till fond 2019			495 000	-495 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 016 165	1 016 165	
Balanserat i ny räkning				-653 515	653 515
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-677 522
Belopp vid årets slut	48 746 677	2 863 854	-56 402	-2 008 830	-677 522

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 529 995
Årets resultat	-677 522
Reservering till underhållsfond	-495 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 016 165
Summa till stämmans förfogande	-2 686 352

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 686 352
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 786 681	2 718 271
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 362 534	-2 251 454
Övriga externa kostnader	Not 3	-108 921	-122 213
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 591	-119 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 358	-632 331
Summa rörelsekostnader		-3 223 405	-3 125 589
Rörelseresultat		-436 724	-407 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 544	2 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-243 342	-248 246
Summa finansiella poster		-240 798	-246 197
Årets resultat		-677 522	-653 515

102

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	67 924 064	68 556 422
	<u>67 924 064</u>	<u>68 556 422</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>67 924 064</u>	<u>68 556 422</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	18 317	0
Not 8	4 562 582	4 543 776
Not 9	<u>133 026</u>	<u>109 490</u>
	4 713 925	4 653 267

Kassa och bank

Not 10	9 754	9 754
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 723 679</u>	<u>4 663 021</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>72 647 743</u>	<u>73 219 443</u>
-------------------	-------------------

MAY

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

51 610 531

51 610 531

Yttre underhållsfond

-56 402

464 763

51 554 129

52 075 294

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 008 830

-1 876 480

Årets resultat

-677 522

-653 515

-2 686 352

-2 529 995

Summa eget kapital

48 867 778

49 545 299

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

22 545 820

22 750 528

22 545 820

22 750 528

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

204 708

204 708

Leverantörsskulder

615 572

206 742

Skatteskulder

40

0

Övriga skulder

Not 13

26 600

26 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

387 225

485 566

1 234 145

923 616

Summa skulder

23 779 965

23 674 144

Summa eget kapital och skulder**72 647 743****73 219 443***AK**FL*

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-677 522	-653 515
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	632 358	632 331
Kassaflöde från löpande verksamhet	-45 163	-21 184
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 772	1 268
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	310 529	73 119
Kassaflöde från löpande verksamhet	225 594	53 203
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-204 708	-68 192
Inbetalda insatser	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-204 708	1 931 808
Årets kassaflöde	20 886	1 985 011
Likvida medel vid årets början	4 550 588	2 565 578
Likvida medel vid årets slut	4 571 474	4 550 588

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

mb



Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,06 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

ut

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 351 880	2 340 748
	Hyrer	417 970	341 837
	Övriga intäkter	22 025	51 400
	Bruttoomsättning	2 791 875	2 733 985
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 194	-15 686
	Hyresförluster	0	-28
		2 786 681	2 718 271
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltjänst	212 627	175 672
	Reparationer	312 424	375 036
	El	115 644	121 977
	Vatten	195 229	180 580
	Sophämtning	140 587	150 439
	Fastighetsförsäkring	60 078	61 910
	Kabel-TV och bredband	97 825	97 220
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	72 981	71 486
	Förvaltningsarvoden	124 160	140 169
	Övriga driftkostnader	14 815	12 471
	Planerat underhåll	1 016 165	864 493
		2 362 534	2 251 454
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 020	35 359
	Administrationskostnader	32 089	31 966
	Extern revision	13 688	13 688
	Konsultkostnader	30 344	41 200
	Medlemsavgifter	5 780	0
		108 921	122 213
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	91 000	91 000
	Sociala avgifter	28 591	28 591
		119 591	119 591
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 176	1 979
	Övriga ränteintäkter	368	70
		2 544	2 049
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	242 192	247 548
	Övriga räntekostnader	1 150	698
		243 342	248 246

MK

78

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 915 950	59 915 950			
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 270 000	12 270 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 185 950	72 185 950			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-3 629 528	-2 997 197			
	Årets avskrivningar	-632 358	-632 331			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 261 886	-3 629 528			
	Utgående redovisat värde	67 924 064	68 556 422			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	29 000 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	10 800 000			
	Summa taxeringsvärde	58 800 000	39 800 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	862	862			
	Skattefordran	0	2 080			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	4 561 720	4 540 834			
		4 562 582	4 543 776			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	133 026	109 490			
		133 026	109 490			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	Swedbank	9 754	9 754			
		9 754	9 754			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2756759292	1,27%	2024-11-25	10 000 000	0
	Swedbank	2756759359	1,05%	2022-11-25	5 660 000	60 000
	Swedbank	2759465442	1,13%	2023-11-24	7 090 528	144 708
					22 750 528	204 708
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 545 820
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 726 988
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					30 300 000
						30 300 000

MS

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	204 708	204 708
	<u>204 708</u>	<u>204 708</u>
Not 13 Övriga skulder		
Inre fond	26 600	26 600
	<u>26 600</u>	<u>26 600</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 853	46 056
Förutbetalda hyror och avgifter	213 388	205 284
Övriga upplupna kostnader	133 984	234 226
	<u>387 225</u>	<u>485 566</u>

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 6/5 2020


Roger Bolander


Nina Ström


Richard Rodillas


Klas Ericson
Undertecknar i egenskap
av suppleant


Teresia Torndahl
Undertecknar i egenskap
av suppleant

Vår revisionsberättelse har 2020-05-18 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Idegranen i Tyresö, org.nr. 769603-2239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Idegranen i Tyresö för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Påskrivande revisor från BoRevision är inte vald med namn vid stämman, utan stämman gav BoRevision AB i uppdrag att granska föreningen

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:

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

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

AM

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Idegranen i Tyresö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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

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 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 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 18 / 5 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB