

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Org.nr: 769603-2239

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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.

Föreningens säte är i Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	3 830
Hysesrätter	2	133
Lokaler	1	12
Parkerings- och garageplatser	56	

Föreningens fastighet är byggd 1988 värdeår 1988

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2021 (juli) höjdes bostadsrättsavgifterna för föreningens alla medlemmar med 2 %. Bostadsrättsavgifterna höjs årligen med 2% t.o.m. 2025. Justeringen genomförs för att säkerställa ekonomiskt utrymme för större investeringar kommande 10 år och behålla en fortsatt god ekonomi i föreningen. Dessa justeringar av avgifterna har gjort att de ökade priserna (t.ex. el och virke) till följd av omvärldsläget har kunnat hanteras rent ekonomiskt.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen arbetar utifrån den underhållsplan som finns för fastigheterna. Beslut har tagits om tidigareläggning av vissa underhållsposter p.g.a. justerat behov. Detta inkluderar t.ex. byte av belysningsarmaturer.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Värme	Planerat byte av 5 värmepannor
2022	Fastighet	Balkongpartier, skärmtak, stålbalkar – rostskydd och ommålning
2022	Utomhus	Räcken vid nedre parkering – underhållsbyte
2022	Utemiljö	Montering av ytterligare belysningsarmaturer på fasader
2022	Utemiljö	Byte av armaturer vid carports i föreningen till ledarmaturer
2022	Föreningslokal	Inköp av inventarier till samlingslokal (bord och dylikt)
2022	Fastighet	Byte av stolpar i trappor och balkonger till lägenheter på övre plan
2022	Värme	Service av samtliga värmepannor i föreningen
2023	Värme	Planerat byte av 5 värmepannor
2023	Fastighet	Planerad ommålning och underhåll av fasader på fastigheter i föreningen

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Utemiljö	Gatubelysning, byte av samtliga stolparmaturer till ledarmaturer
2022	Utemiljö	Installation av belysning i trappor till lägenheter på övre plan
2022	Avlopp	Stampsplöjning
2022	Fastighet	Besiktning och genomgång av skyddsrum i föreningen
2022	Utemiljö	Fällning och gallring av träd i föreningen
2022	Föreningslokal	Upprustning av föreningens bibliotek
2021	Utomhus	Vägar o parkering, lagning, justeringar, asfaltering och målning linjestreck

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

2021	Fastighet	Nytt staket på främre uteplats hos hyrsgäst nr. 55.
2021	Föreningslokal	Inköp av nya husgeråd till köket (porsling och dylikt)
2021	Fastighet	Brandteknisk besiktning av vindar
2021	Fastighet	Verktygsskåpet upprustat med nyckelskåp och ny informationstavla
2021	Fastighet	Digitalt system för bokning av tvättstugan
2021	Värme	Byte av 3 värmepannor
2020	Våtrum	Renovering av 43 våtrum
2020	Värme	Byte av 7 antal pannor
2020	El	Installation av 13st laddstationer för el- alt. hybridbilar
2020	Avlopp	Kontroll/besiktning av avloppstammarnas skick
2020	Utomhus	Byte av vägbom
2020	Utemiljö	Trädfällning
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

Inga oplanerade väsentliga händelser har ägt rum i föreningen under räkenskapsåret. Väsentliga händelser under räkenskapsåret finns beskrivna i stycket pågående eller framtida underhåll samt tidigare genomfört underhåll.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 – 2021-06-07 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Klas Ericson	Ordförande
Roger Bolander	Kassör/Vice Ordförande
Teresia Torndahl	Kassör
Paulina Bassini	Ledamot
Richard Rodillas	Ledamot
Hanne Hartig Österberg	Suppleant
Johan Nordenswan	Suppleant
Owe Grönroos	Suppleant

Styrelsen har under 2021-06-07 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Klas Ericson	Ordförande
Paulina Bassini	Kassör/Vice Ordförande
Teresia Torndahl	Sekreterare
Hanne Hartig Österberg	Ledamot
Johan Nordenswan	Ledamot
Joacim Wærnberg	Suppleant
Kiki J:son Lindh	Suppleant
Richard Rodillas	Suppleant

I tur att avgå eller bli omvalda vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar med undantag av kassör som fortsätter 1 år till. Mandatperioden är ett år för ordinarie ledamöter och två år för ordförande och kassör.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Klas Ericson, Paulina Bassini och Teresia Torndahl. Teckning sker två i förening.

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Valberedning

Valberedningen består av Roger Bolander och Owe Grönroos.

Underhållsplan

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

Föreningens stadgar uppger inget tidsintervall för fastighetsbesiktning men besiktning genomfördes av extern konsult under 2020 som del av arbetet med underlag till underhållsplan. Under 2021 har sedan uppföljningsbesiktningar genomförts som har varit underlag till uppdaterad underhållsplan.

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.

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 73(76) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 5 (6) 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	309	268	248	215	318
Skuldsättning, kr/kvm	5 620	5 672	5 723	5 775	5 792
Räntekänslighet, %	9%	9%	10%	10%	10%
Energikostnad, kr/kvm	85	70	79	77	67
Driftskostnad, kr/kvm*	327	363	396	410	312
Årsavgift, kr/kvm	631	623	614	611	604
Totala intäkter, kr/kvm*	701	698	702	684	687

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 790	2 772	2 787	2 718	2 728
Resultat efter finansiella poster i tkr	-82	-3 080	-678	-654	99
Soliditet %	68%	68%	67%	68%	67%

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		2 789 567
Rörelsekostnader	-	2 614 501
Finansiella poster	-	256 945
Årets resultat		-81 880
Planerat underhåll	+	679 619
Avskrivningar och utrangeringar	+	632 358
Årets sparande		1 230 098
Årets sparande per kvm total yta		309

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 441 677	3 268 854	0	-2 742 753	-3 080 187
Reservering till fond 2021			679 619	-679 619	
Ianspråktagande av fond 2021			-679 619	679 619	
Balanserad i ny räkning				-3 080 187	3 080 187
Årets resultat					-81 880
Belopp vid årets slut	50 441 677	3 268 854	0	-5 822 940	-81 880

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-5 822 940
Årets resultat	-81 880
Reservering till underhållsfond	-679 619
Ianspråktagande av underhållsfond	679 619
Summa till stämmans förfogande	-5 904 820

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 904 820
-------------------------	-------------------

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

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 789 567	2 772 128
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 823 100	-4 682 663
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 331	-150 143
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 711	-124 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 358	-632 358
Summa rörelsekostnader		-2 614 501	-5 589 364
Rörelseresultat		175 066	-2 817 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 018	2 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-258 963	-265 468
Summa finansiella poster		-256 945	-262 952
Årets resultat		-81 880	-3 080 187

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

66 659 347

66 659 347

67 291 705

67 291 705

Summa anläggningstillgångar

66 659 347

67 291 705

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

506

1 656

Övriga fordringar

Not 8

3 841 364

3 500 530

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

107 773

53 749

3 949 643

3 555 935

Kassa och bank

Not 10

9 754

9 754

Summa omsättningstillgångar

3 959 397

3 565 689

Summa tillgångar**70 618 744****70 857 395**

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 710 531	53 710 531
Yttre underhållsfond		0	0
		<u>53 710 531</u>	<u>53 710 531</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 822 941	-2 742 753
Årets resultat		-81 880	-3 080 187
		<u>-5 904 821</u>	<u>-5 822 940</u>
Summa eget kapital		<u>47 805 710</u>	<u>47 887 591</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	16 656 404	22 341 112
		<u>16 656 404</u>	<u>22 341 112</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 684 708	204 708
Leverantörsskulder		101 058	19 487
Skatteskulder		4 386	2 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	366 478	401 701
		<u>6 156 630</u>	<u>628 692</u>
Summa skulder		<u>22 813 034</u>	<u>22 969 804</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 618 744</u>	<u>70 857 395</u>

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**Kassaflödesanalys****2021-01-01
2021-12-31****2020-01-01
2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-81 880

-3 080 187

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

632 358

632 358

Kassaflöde från löpande verksamhet

550 479

-2 447 829

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-52 871

95 946

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

47 938

-605 453

Kassaflöde från löpande verksamhet

545 545

-2 957 336

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-204 708

-204 708

Inbetalda insatser

0

2 100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-204 708

1 895 292

Årets kassaflöde**340 837****-1 062 044****Likvida medel vid årets början****3 509 430****4 571 474****Likvida medel vid årets slut****3 850 268****3 509 430**

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

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 415 168	2 385 615
Individuell mätning el	4 430	0
Hyror	367 736	353 488
Övriga intäkter	11 633	43 493
Bruttoomsättning	<u>2 798 967</u>	<u>2 782 596</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 400	-10 468
	2 789 567	2 772 128
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	242 060	228 031
Reparationer	79 486	136 689
El	124 809	93 275
Vatten	217 063	185 127
Sophämtning	113 910	127 944
Fastighetsförsäkring	71 439	73 062
Kabel-TV och bredband	100 426	100 221
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	77 327	75 737
Förvaltningsarvoden	97 121	125 860
Övriga driftkostnader	19 841	24 170
Planerat underhåll	679 619	3 512 547
	1 823 100	4 682 663
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 996	31 826
Administrationskostnader	700	1 096
Extern revision	14 625	14 000
Konsultkostnader	0	97 331
Medlemsavgifter	6 010	5 890
	35 331	150 143
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 900	94 500
Sociala avgifter	28 811	29 699
	123 711	124 199
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 816	2 299
Övriga ränteintäkter	202	218
	2 018	2 517
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	258 420	264 391
Övriga räntekostnader	543	1 077
	258 963	265 468

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
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	-4 894 245	-4 261 886			
	Årets avskrivningar	-632 358	-632 358			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 526 603	-4 894 245			
	Utgående redovisat värde	66 659 347	67 291 705			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
	Summa taxeringsvärde	58 800 000	58 800 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	851	854			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	3 840 513	3 499 676			
		3 841 364	3 500 530			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	107 773	53 749			
		107 773	53 749			
	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	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2756759292	1,22%	2024-11-25	10 000 000	0
	Swedbank	2756759359	1,05%	2022-11-25	5 540 000	60 000
	Swedbank	2759465442	1,13%	2023-11-24	6 801 112	144 708
					22 341 112	204 708
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 317 572
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 656 404
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					30 300 000
						30 300 000

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut	
Kortfristig del av långfristig skuld	5 684 708	204 708
	5 684 708	204 708

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	30 608	30 627
Förutbetalda hyror och avgifter	234 778	201 117
Övriga upplupna kostnader	101 092	169 957
	366 478	401 701

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

Not 14	Väsentliga händelser efter årets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Klas Ericson

.....
Johan Nordenswan

.....
Hanne Österberg

.....
Paulina Bassini

.....
Teresia Torndahl

Min revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 2021.

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 2021 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.

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. 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KLAS ERICSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 16:12:28



PAULINA BASSINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-15 kl. 21:28:42



TERESIA TORNDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-15 kl. 14:20:06



HANNE ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 20:41:36



JOHAN ARTHUR NORDENSWAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 11:40:10



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 13:25:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 13:25:12

