



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö med säte i Stockholms Kommun org.nr. 769603-2239 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Idegranen 1	2008-10-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 830
2	lägenheter (hyresrätt)	133
55	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	12

Totalt 109 objekt	3 975
--------------------------	--------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 12 st 3 rok, 13 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Klas Ericson	Ordförande	2020-06-20	
Hanne Österberg	Ledamot	2021-07-17	2023-07-27
Johan Arthur Nordenswan	Ledamot	2021-07-17	
Paulina Bassini	Ledamot	2020-06-20	
Teresia Torndahl	Ledamot	2019-06-16	
Joacim Wärnberg	Ledamot	2023-07-27	
Joacim Wärnberg	Suppleant	2021-07-17	2023-07-27
Kiki Marie-Loui Lindh	Suppleant	2021-07-17	
Berit Eriksson	Suppleant	2023-07-27	
Joacim Öberg	Suppleant	2022-07-09	

I tur att avgå eller bli omvalda vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paulina Bassini, Teresia Torndahl och Klas Ericson.

Revisorer har varit: Adnin Ali hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hanne Hartig Österberg, Richard Rodillas vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året förändrats med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har fortsatt att investera långsiktigt i underhåll och utveckling av fastigheten och byggnader i föreningen. Dessa finns presenterade i genomförda åtgärder.

Tidigare genomfört större underhåll senaste 10 åren

Årtal	Ändamål
2023	Byte av 4 värmepannor
2023	Översyn och rensning av hänggräddor i samtliga fastigheter i föreningen
2023	Större insatser i trädgårds- och trädvård
2023	Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstugan
2023	Linjemålning av parkeringar i området
2023	Installation av 10 laddplatser för laddning av elbilar/laddhybrider
2023	Installation av nya fasadarmaturer
2022	Balkongpartier, skärmtak, stålbalkar – rostskydd och ommålning
2022	Räcken vid nedre parkering – underhållsbyte
2022	Byte av armaturer vid carports i föreningen till ledarmaturer
2022	Byte av stolpar i trappor och balkonger till lägenheter på övre plan
2022	Service av samtliga värmepannor i föreningen
2022	Gatubelysning, byte av samtliga stolpararmaturer till ledarmaturer
2022	Installation av belysning i trappor till lägenheter på övre plan
2022	Stamspolning
2022	Besiktning och genomgång av skyddsrum i föreningen
2022	Byte av 1 värmepanna
2021	Vägar o parkering, lagning, justeringar, asfaltering
2021	Brandteknisk besiktning av vindar
2021	Inköp av nya husgeråd till köket (porslin och dylikt)
2021	Digitalt system för bokning av tvättstuga
2021	Byte av 3 värmepannor
2020	Renovering av 43 våtrum
2020	Byte av 7 värmepannor
2020	Installation av 13 laddplatser för laddning av elbilar/laddhybrider
2020	Kontroll/besiktning av avloppstammarnas skick
2017	Målning av väggar, tak, belysning i tvättstuga samt byte av tvättmaskin
2017	Rensning av ventilationsrör i samtliga lägenheter
2017	Byte av stolpar till övervåningarna
2015	Byte av tegelpannor på samtliga huskroppar och carports samt nya vindskivor, brandstegar och stuprör
2015	Införskaffat två nya tvättmaskiner, varav en avser grovtvätt
2014	Byte av tegelpannor på föreningshus
2013	Ommålning av samtliga fasader

Föreningen har i sin underhållsplan följande planerade större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2026	Justering av markplattor i föreningen
2025	Stamspolning av avlopp
2025	Målning av avskiljningsväggar i delar av föreningen
2024/2025	Upprustning av lekplatser i föreningen
2024/2025	Renovering av 2 st hyresrätter
2024-2028	Planerat byte av 5 värmepannor löpande varje år
2024	Genomgång och upprustning av staket i föreningen
2024	Byte av utvalda avskiljningsväggar i delar av föreningen
2024	Planerad ommålning och underhåll av alla fasader på fastigheter i föreningen

Föreningen har en fastställt underhållsplan som har tagits fram av extern aktör och där beräknade åtgärder i föreningen finns specificerade och planerade. Exakta år när åtgärder genomförs kan justeras beroende på faktiskt behov och omständigheter. Utöver planerade åtgärder genomförs underhållsinsatser löpande vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	260	262	309	268	248
Skuldsättning, kr/kvm	5 279	5 321	5 620	5 672	5 723
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 479	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	91	106	85	70	79
Årsavgifter, kr/kvm	663	650	631	623	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	754	723	701	698	702
Nettoomsättning, tkr	2 905	2 885	2 790	2 772	2 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-255	-305	-82	-3 080	-678
Soliditet, %	68	69	68	68	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 310 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 260 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 2 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 441 677	0	0	50 441 677
Upplåtelseavgifter, kr	3 268 854	0	0	3 268 854
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	53 710 531	0	0	53 710 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 904 821	-305 385	0	-6 210 206
Årets resultat, kr	-305 385	305 385	-254 602	-254 602
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 210 206	0	-254 602	-6 464 808
S:a eget kapital, kr	47 500 325	0	-254 602	47 245 723

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 495 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 210 206
Årets resultat, kr	-254 602
Reservation till underhållsfond, kr	-495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	495 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 464 808

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 464 808
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 905 373	2 857 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 033	27 313
Summa Rörelseintäkter		2 995 406	2 884 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 072 260	-2 018 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 536	-121 968
Personalkostnader	Not 6	-99 522	-124 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-633 327	-632 358
Summa Rörelsekostnader		-2 935 645	-2 897 861
Rörelseresultat		59 761	-13 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	55 272	2 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-369 634	-294 611
Summa Finansiella poster		-314 362	-292 330
Resultat efter finansiella poster		-254 602	-305 385
Resultat före skatt		-254 602	-305 385
Årets resultat		-254 602	-305 385

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 65 509 912 66 026 989

Summa Materiella anläggningstillgångar

65 509 912 66 026 989

Summa Anläggningstillgångar

65 509 912 66 026 989

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 113 16

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 3 385 589 1 073 295

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 75 873 110 152

Summa Kortfristiga fordringar

3 462 574 1 183 462

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 2 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

0 2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 9 209 9 787

Summa Kassa och bank

9 209 9 787

Summa Omsättningstillgångar

3 471 783 3 193 250

Summa Tillgångar

68 981 695 69 220 238

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

53 710 531

53 710 531

*Summa Bundet eget kapital***53 710 531****53 710 531***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 210 206

-5 904 821

Årets resultat

-254 602

-305 385

*Summa Ansamlad förlust***-6 464 808****-6 210 206****Summa Eget kapital****47 245 723****47 500 325**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

10 922 873

14 435 000

*Summa Långfristiga skulder***10 922 873****14 435 000***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

10 060 000

6 716 404

Leverantörsskulder

349 767

52 364

Skatteskulder

13 186

7 796

Övriga kortfristiga skulder

1 300

900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

388 845

507 449

*Summa Kortfristiga skulder***10 813 098****7 284 913****Summa Skulder****21 735 971****21 719 913****Summa Eget kapital och skulder****68 981 695****69 220 238**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	59 761	-13 054
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	633 327	632 358
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

633 327	632 358
----------------	----------------

Erhållen ränta	55 272	2 280
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-380 112	-242 261
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

368 247	379 323
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 292	-1 038
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	195 067	44 237
---	---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

227 359	43 199
----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

595 606	422 523
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-116 250	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 250	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-168 531	-1 189 708
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 531	-1 189 708
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde

310 825	-767 185
----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	3 083 082	3 850 267
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 393 907	3 083 082
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 537 772	2 487 948
	Hyror bostäder	163 200	163 200
	Hyror lokaler	18 000	18 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	180 800	180 000
	Hyror förbrukningsbaserad	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	9 201	9 346
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 910 173	2 859 694
	Avgiftsbortfall	-5 200	-2 200
	Hysesbortfall	400	0
	<i>Summa</i>	-4 800	-2 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 905 373	2 857 494

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd samt övriga intäkter	90 033	27 313
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	90 033	27 313
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-93 913	-87 136
	Snö och halk-bekämpning	-231 026	-160 005
	Reparationer	-205 504	-149 099
	Planerat underhåll	-658 096	-713 962
	El	-128 664	-182 841
	Vatten	-232 318	-240 628
	Sophämtning	-132 370	-123 633
	Fastighetsförsäkring	-92 996	-80 257
	Kabel-TV och bredband	-110 551	-101 871
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-85 616	-81 593
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 206	-97 578
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 072 260	-2 018 603
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 545	-2 014
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65 708	-70 996
	Administrationskostnader	-9 518	-15 683
	Extern revision	-16 375	-15 500
	Konsultkostnader	-3 719	-2 975
	Medlemsavgifter	-6 160	-6 070
	Övriga förvaltningskostnader	-8 511	-8 730
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 536	-121 968
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-76 607	-94 594
	Sociala avgifter	-22 915	-30 338
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 522	-124 932

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	516	1 854
	Ränteintäkter HSB bunden placering	54 450	300
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	306	126
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 272	2 280
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-368 733	-294 100
	Övriga räntekostnader	-901	-511
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-369 634	-294 611
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 915 950	59 915 950
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 270 000	12 270 000
	Årets investeringar	116 250	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 302 200	72 185 950
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 158 961	-5 526 603
	Årets avskrivningar	-633 327	-632 358
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 792 288	-6 158 961
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 509 912	66 026 989
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	100 000	100 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	23 000	23 000
	<i>Summa</i>	63 923 000	63 923 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 300 000	30 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	30 300 000	30 300 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 384 699

1 073 295

Övriga fordringar

890

0

Summa Övriga fordringar

3 385 589

1 073 295

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 873

110 152

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 873

110 152

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0

2 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

0

2 000 000

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3

9 209

9 787

Summa Kassa och bank

9 209

9 787

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Swedbank

4,0%

2025-09-25

4 435 000

60 000

Swedbank

1,22%

2024-11-25

10 000 000

0

Handelsbanken

4,08%

2026-12-01

6 547 873

0

20 982 873

60 000

Långfristig del

10 922 873

Nästa års amortering av långfristig skuld

60 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 000 000

Kortfristig del

10 060 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

60 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

240 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,70%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,0%	2025-09-25	4 435 000	60 000
Swedbank	1,22%	2024-11-25	10 000 000	0
Handelsbanken	4,08%	2026-12-01	6 547 873	0
			20 982 873	60 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

60 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 000 000

Kortfristig del

10 060 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

224 180

241 616

Upplupna räntekostnader

72 480

82 958

Övriga upplupna kostnader

92 185

182 875

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***388 845****507 449**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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.
- 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.

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 2023 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KLAS ERICSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:08:50



PAULINA BASSINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:10:13



TERESIA TORNDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:48:22



JOHAN ARTHUR NORDENSWAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:38:08



JOACIM WÄRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:03:15



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:59:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:58:43



HSB – där möjligheterna bor