



Org Nr: 769603-2239

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Org.nr: 769603-2239

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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	51	3 830
Hysesrätter	2	133
Lokaler	1	12
Parkerings- och garageplatser	56	

Föreningens fastighet är byggd 1988 med värdeår 1988.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostadsrätter kommer att höjas med 2 % per år under de kommande 5 åren.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Värmepannor - Beslut är taget om att byta ut 5 st värmepannor löpande per år, vid akutbehov kan det dock bli fler. Under 2020 har 7 värmepannor bytts ut och vissa värmepannor har reparerats. I framtiden kommer pannor och värmesystem servas med två-årsintervall.

Den totala kostnaden för pannbyten under året är 484 500 kr.

Våtrum

Bakgrund - Under de senare åren har många bostadsinnehavare haft problem med fuktskador i sina våtrum, i händelse av fuktskador är föreningen alltid ansvarig för "de tre U:na", Utrivning, Uttorkning o Utredning. Dessutom var tidigare stadgar så utformade att föreningen också var tvungen att stå för kostnad för återställande till och med tätskikt.

År 2019 besiktigades våtrum och kök i samtliga lägenheter av en extern besiktningsman. Enligt besiktningsprotokollet hade våtrummen i 12 lägenheter större fuktproblem, 32 våtrum var i originalskick och i behov av renovering.

Händelser

- Samtliga bostadsinnehavare erbjöds renovering av våtrum där föreningen finansierade den del av våtrummet som föreningen enligt stadgarna ansvarade för, dvs rivning samt återställande t. o. m. tätskikt.
- Det genomfördes en stadgeändring som bl.a. inbegrep att ansvaret för underhåll av badrum övergår helt till bostadsinnehavaren. Beslut om nya stadgar togs på extrastämman den 20 april 2020 och på ordinarie årsstämma den 1 juni 2020.
- Våtrummen i de två återstående hyreslägenheterna renoverades samtidigt.
- De bostadsinnehavare som renoverat sina våtrum de fem senaste åren med godkänd besiktning erhölet ersättning om 25 tkr.

Föreningens totala kostnad för våtrummen har uppgått till cirka 2,8 miljoner inklusive våtrumsbesiktning som genomfördes under tiden arbetet fortgick och efteråt.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Värme	Byte av fem värmepannor, service av pannor i samtliga lgh
2021	Fastighet	Balkongpartier, skärmtak, stålbalkar – rostskydd och ommålning
2021	Utemiljö	Lekplats, byte av gungor
2021	Utemiljö	Gatubelysning, byte av armaturer på stolpar samt byte till ledlampor
2021	Utemiljö	Vändplats för renhållningsbil. (Krav från kommun)
2021	Utemiljö	Avskiljningsväggar/plank mellan hus, byte samt målning
2022	Utomhus	Vägar o parkering, lagning, justeringar, asfaltering och målning linjestreck
2022	Avlopp	Stampsopning
2022	Värme	Värmepump, Nibe F370 byte i 5 hushåll plus filterbyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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 väggbom
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

- Underhållsplan, år 2020 har konsult anlåtats för att uppföra en detaljerad underhållsplan. Planen ligger till grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.
- Energideklaration har genomförts och lämnats in till Boverket
- Laddstationer uppfördes på 13 parkeringsplatser. Föreningen erhöll stöd från programmet Klimatklivet för att täcka delar av investeringen.
- Gällande stadgeändringarna så togs beslut om föreslagna ändringar av enhälligt möte både på ordinarie stämma och på extrastämman.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

2020-04-20 hölls en extra stämma där delbeslut togs för ändring av föreningens stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-01 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roger Bolander
Nina Ström
Teresia Torndahl
Richard Rodillas
Owe Grönroos
Ellen Emriksson

Roll

Ordförande
Kassör/Vice Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Klas Ericson
Paulina Bassini
Julia Newalda

Suppleant
Suppleant
Suppleant





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Styrelsen har under 2020-06-01 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Klas Ericson, Roger Bolander och Teresia Torndahl. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Martin Fredriksson, BoRevision i Sverige AB Av föreningen vald revisor

Valberedning

Valberedningen består av Ellen Emriksson och Nina Ström till föreningsstämman 2021.

Underhållsplan

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

Stadgäens fastighetsbesiktning, föreningens stadgär uppger inget tidsintervall för besiktning men besiktning utfördes av extern konsult under sommaren 2020. Denna besiktning utgör underlag för föreningens 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 76 (68) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (9) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	623	614	611	604	604
Totala intäkter kr/kvm*	698	702	684	687	685
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	268	248	215	318	288
Belåning, kr/kvm	5 672	5 723	5 775	5 792	5 810
Räntekänslighet	9%	10%	10%	10%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	363	396	410	312	307
Energikostnader kr/kvm	70	79	77	67	65

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

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. 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.

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.

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.

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.

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 772	2 787	2 718	2 728	2 720
Resultat efter finansiella poster	-3 080	-678	-654	99	447
Soliditet	68%	67%	68%	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	2 772 128
Rörelsekostnader	- 5 589 364
Finansiella poster	- 262 952
Årets resultat	-3 080 187
Planerat underhåll	+ 3 512 547
Avskrivningar och utrangeringar	+ 632 358
Årets sparande	1 064 718
Årets sparande per kvm total yta	268

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 746 677	2 863 854	-56 402	-2 008 830	-677 522
Reservering till fond 2020			495 000	-495 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-438 598	438 598	
Balanserad i ny räkning				-677 522	677 522
Upplåtelse lägenheter	1 695 000	405 000			
Årets resultat					-3 080 187
Belopp vid årets slut	50 441 677	3 268 854	0	-2 742 754	-3 080 187

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 686 352
Årets resultat	-3 080 187
Reservering till underhållsfond	-495 000
Ianspråktagande av underhållsfond	438 598
Summa till stämmans förfogande	-5 822 941

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 822 941
-------------------------	-------------------

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

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 772 128	2 786 681
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 682 663	-2 362 534
Övriga externa kostnader	Not 3	-150 143	-108 921
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 199	-119 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 358	-632 358
Summa rörelsekostnader		<u>-5 589 364</u>	<u>-3 223 405</u>
Rörelseresultat		-2 817 236	-436 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 517	2 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-265 468	-243 342
Summa finansiella poster		<u>-262 952</u>	<u>-240 798</u>
Årets resultat		-3 080 187	-677 522

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>67 291 705</u>	<u>67 924 064</u>
		67 291 705	67 924 064
Summa anläggningstillgångar		<u>67 291 705</u>	<u>67 924 064</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 656	18 317
Övriga fordringar	Not 8	3 500 530	4 562 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>53 749</u>	<u>133 026</u>
		3 555 935	4 713 925
Kassa och bank	Not 10	9 754	9 754
Summa omsättningstillgångar		<u>3 565 689</u>	<u>4 723 679</u>
Summa tillgångar		<u>70 857 395</u>	<u>72 647 743</u>



**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 710 531	51 610 531
Yttre underhållsfond	0	-56 402
	<u>53 710 531</u>	<u>51 554 129</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 742 753	-2 008 830
Årets resultat	-3 080 187	-677 522
	<u>-5 822 940</u>	<u>-2 686 352</u>
Summa eget kapital	<u>47 887 591</u>	<u>48 867 778</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>22 341 112</u>	<u>22 545 820</u>
	22 341 112	22 545 820
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 204 708	204 708
Leverantörsskulder	19 487	615 572
Skatteskulder	2 796	40
Övriga skulder	Not 13 0	26 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>401 701</u>	<u>387 225</u>
	628 692	1 234 145
Summa skulder	<u>22 969 804</u>	<u>23 779 965</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>70 857 395</u>	<u>72 647 743</u>



**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 080 187	-677 522
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	632 358	632 358
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 447 829	-45 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	95 946	-39 772
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-605 453	310 529
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 957 336	225 594
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-204 708	-204 708
Inbetalda insatser	2 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 895 292	-204 708
Årets kassaflöde	-1 062 044	20 886
Likvida medel vid årets början	4 571 474	4 550 588
Likvida medel vid årets slut	3 509 430	4 571 474

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 429 kronor per lägenhet.

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.



**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 385 615	2 351 880
Hyror	353 488	417 970
Övriga intäkter	43 493	22 025
Bruttoomsättning	<u>2 782 596</u>	<u>2 791 875</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 468	-5 194
	2 772 128	2 786 681
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	228 031	212 627
Reparationer	136 689	312 424
El	93 275	115 644
Vatten	185 127	195 229
Sophämtning	127 944	140 587
Fastighetsförsäkring	73 062	60 078
Kabel-TV och bredband	100 221	97 825
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	75 737	72 981
Förvaltningsarvoden	125 860	124 160
Övriga driftkostnader	24 170	14 815
Planerat underhåll	<u>3 512 547</u>	<u>1 016 165</u>
	4 682 663	2 362 534
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 826	27 020
Administrationskostnader	1 096	32 089
Extern revision	14 000	13 688
Konsultkostnader	97 331	30 344
Medlemsavgifter	5 890	5 780
	<u>150 143</u>	<u>108 921</u>
	150 143	108 921
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 500	91 000
Sociala avgifter	29 699	28 591
	<u>124 199</u>	<u>119 591</u>
	124 199	119 591
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 299	2 176
Övriga ränteintäkter	218	368
	<u>2 517</u>	<u>2 544</u>
	2 517	2 544
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	264 391	242 192
Övriga räntekostnader	1 077	1 150
	<u>265 468</u>	<u>243 342</u>
	265 468	243 342



**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade 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			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-4 261 886	-3 629 528			
Årets avskrivningar	-632 358	-632 358			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 894 245	-4 261 886			
Utgående redovisat värde	67 291 705	67 924 064			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000			
Summa taxeringsvärde	58 800 000	58 800 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	854	862			
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 499 676	4 561 720			
	3 500 530	4 562 582			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	53 749	133 026			
	53 749	133 026			
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	5 600 000	60 000
Swedbank	2759465442	1,13%	2023-11-24	6 945 820	144 708
				22 545 820	204 708
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 522 280
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 341 112
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				30 300 000	30 300 000

**Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	204 708	204 708
	204 708	204 708
Not 13 Övriga skulder		
Inre fond	0	26 600
	0	26 600
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	30 627	39 853
Förutbetalda hyror och avgifter	201 117	213 388
Övriga upplupna kostnader	169 957	133 984
	401 701	387 225

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.....
Klas Ericson.....
Paulina Bassini.....
Richard Rodillas.....
Roger Bolander.....
Teresia Torndahl

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Martin Fredriksson

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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor