



Org Nr: 769603-2239

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Org.nr: 769603-2239

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Resultaträkning | | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 621 273 | 2 662 259 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -1 113 435 | -1 045 997 |
| Planerat underhåll | | -13 368 | -126 274 |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | | -72 546 | -69 006 |
| Avskrivningar | Not 3 | -86 595 | -86 595 |
| Summa fastighetskostnader | | -1 285 944 | -1 327 872 |
| Rörelseresultat | | 1 335 329 | 1 334 387 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 4 | 7 134 | 8 064 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | -890 999 | -1 002 194 |
| Summa finansiella poster | | -883 865 | -994 130 |
| Resultat efter finansiella poster | | 451 464 | 340 258 |
| Inkomstskatt, återbetalning från tidigare taxeringsår | | 0 | 5 154 |
| Årets resultat | | 451 464 | 345 412 |



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Balansräkning | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och ombyggnader | Not 6 | 59 539 572 | 71 896 167 |
| Mark och markanläggningar | Not 7 | 12 270 000 | 0 |
| | | <u>71 809 572</u> | <u>71 896 167</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>71 809 572</u> | <u>71 896 167</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 12 886 | 10 278 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 3 437 819 | 1 151 659 |
| Skattekonto | Not 8 | 30 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 97 704 | 80 708 |
| | | <u>3 548 439</u> | <u>1 242 645</u> |
| Kassa och bank | Not 10 | 9 719 | 9 630 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 558 158</u> | <u>1 252 275</u> |
| Summa tillgångar | | <u>75 367 730</u> | <u>73 148 442</u> |



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Balansräkning | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 11 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 47 916 821 | 46 964 935 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 693 710 | 895 596 |
| | | <u>49 610 531</u> | <u>47 860 531</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 580 076 | 1 234 664 |
| Årets resultat | | 451 464 | 345 412 |
| | | <u>2 031 539</u> | <u>1 580 076</u> |
| Summa eget kapital | | <u>51 642 070</u> | <u>49 440 607</u> |
| Skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 23 186 227 | 23 189 561 |
| Leverantörsskulder | | 95 663 | 130 188 |
| Skatteskulder | | 6 114 | 2 574 |
| Fond för inre underhåll | | 26 600 | 26 600 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 411 056 | 358 912 |
| Summa skulder | | <u>23 725 660</u> | <u>23 707 835</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 75 367 730 | 73 148 442 |
| Poster inom linjen | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | 30 300 000 | 30 300 000 |
| Fastighetsinteckningar totalt uttagna | | 30 300 000 | 30 300 000 |
| Ansvarsförbindelser | | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Kassaflödesanalys | 2012-01-01 | 2011-01-01 |
|--|--------------------|-------------------|
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 451 464 | 340 258 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 86 595 | 86 595 |
| Inkomstskatt | 0 | 5 154 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>538 059</u> | <u>432 007</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -19 634 | 26 208 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>21 158</u> | <u>-140 821</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 539 583 | 317 393 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 12 270 000 | 0 |
| Investeringar i markanläggningar | <u>-12 270 000</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -3 334 | -3 106 685 |
| Inbetalda insatser | <u>1 750 000</u> | <u>2 330 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 1 746 666 | -776 685 |
| Årets kassaflöde | 2 286 249 | -459 292 |
| Likvida medel vid årets början | 1 161 289 | 1 620 581 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 447 538 | 1 161 289 |

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



Org Nr. 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 80-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 % från den 1 januari 2013.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Arvoden styrelse | 89 800 | 85 600 |
| Sociala kostnader | 28 215 | 26 896 |
| | <u>118 015</u> | <u>112 496</u> |
| Revisorer | | |
| Totalt | <u>118 015</u> | <u>112 496</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Noter | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 2 427 276 | 2 171 647 |
| Hyror | 414 276 | 526 095 |
| Övriga intäkter | 4 497 | 12 031 |
| Bruttoomsättning | <u>2 846 049</u> | <u>2 709 773</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -224 753 | -20 908 |
| Hyresförluster | -23 | -6 |
| Avsatt till inre fond | 0 | -26 600 |
| | <u>2 621 273</u> | <u>2 662 259</u> |
| Not 2 Drift | | |
| Personalkostnader | 118 015 | 112 496 |
| Fastighetskötsel och lokalvård | 126 888 | 129 958 |
| Reparationer | 185 585 | 115 511 |
| El | 94 675 | 110 362 |
| Vatten | 131 086 | 156 392 |
| Sophämtning | 147 544 | 104 851 |
| Fastighetsförsäkring | 70 877 | 62 129 |
| Kabel-TV | 50 348 | 49 423 |
| Övriga avgifter | 194 | 1 125 |
| Förvaltningsarvoden | 91 720 | 87 837 |
| Övriga driftskostnader | 96 503 | 115 913 |
| | <u>1 113 435</u> | <u>1 045 997</u> |
| Not 3 Avskrivningar | | |
| Byggnader | <u>86 595</u> | <u>86 595</u> |
| | 86 595 | 86 595 |
| Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 6 201 | 7 558 |
| Ränteintäkter skattekonto | 11 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 922 | 506 |
| | <u>7 134</u> | <u>8 064</u> |
| Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 890 996 | 1 001 929 |
| Övriga räntekostnader | 3 | 265 |
| | <u>890 999</u> | <u>1 002 194</u> |



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Noter | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 72 185 950 | 72 185 950 |
| Årets investeringar | -12 270 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 59 915 950 | 72 185 950 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -289 783 | -203 188 |
| Årets avskrivningar | -86 595 | -86 595 |
| Utgående avskrivningar | -376 378 | -289 783 |
| Bokfört värde | 59 539 572 | 71 896 167 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 34 200 000 | 34 200 000 |
| Mark | 9 200 000 | 9 200 000 |
| | 43 400 000 | 43 400 000 |
| Not 7 Mark och markanläggningar | | |
| Årets investeringar mark | 12 270 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 270 000 | 0 |
| Bokfört värde | 12 270 000 | 0 |
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 30 | 0 |
| | 30 | 0 |



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Noter | 2012-12-31 | 2011-12-31 | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| IF | 38 344 | 0 | | | |
| HSB Stockholm | 42 392 | 35 557 | | | |
| ComHem | 12 960 | 12 587 | | | |
| .se | 255 | 0 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader | 0 | 32 564 | | | |
| Upplupen intäkt överlåtelseavgift | 1 113 | 0 | | | |
| Upplupen intäkt pantavgift | 2 640 | 0 | | | |
| | 97 704 | 80 708 | | | |
| Not 10 Kassa och bank | | | | | |
| Swedbank | 9 719 | 9 630 | | | |
| | 9 719 | 9 630 | | | |
| Not 11 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | <u>Insatser</u> | <u>Uppl. avgifter</u> | <u>Underh.- fond</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
| Belopp vid årets ingång | 46 964 935 | 895 596 | 0 | 1 234 664 | 345 412 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 0 | 345 412 | -345 412 |
| Årets resultat | | | | | 451 464 |
| Belopp vid årets slut | 47 916 821 | 1 693 710 | 0 | 1 580 076 | 451 464 |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| <u>Låneinstitut</u> | <u>Låne nummer</u> | <u>Ränta</u> | <u>Ränteändr. dag</u> | <u>Belopp</u> | <u>Nästa års amortering</u> |
| Swedbank | 2756759292 | 4,36% | 2014-02-11 | 10 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2756759359 | 2,94% | 2013-01-26 | 5 900 000 | 0 |
| Swedbank | 2759465442 | 3,50% | 2012-06-03 | 7 286 227 | 6 678 |
| | | | | 23 186 227 | 6 678 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 23 179 549 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 23 152 837 |



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

| Noter | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 128 422 | 128 207 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 162 428 | 202 073 |
| Wättinge Mark & Miljö | 37 628 | 0 |
| Tyresö kommun | 64 723 | 0 |
| Vattenfall | 12 909 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 4 946 | 28 632 |
| | 411 056 | 358 912 |

Stockholm, den _____

Erik Backesten

Jesper Molander

Jonas-Sandström
Anneli Ekman

Marie Almqvist
Torbjörn Åstlund

Sög Strömberg

Vår revisionsberättelse har 19-03-13 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revision från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den /


Av föreningen vald
revisor



Org Nr. 769603-2239

Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till all räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelse av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

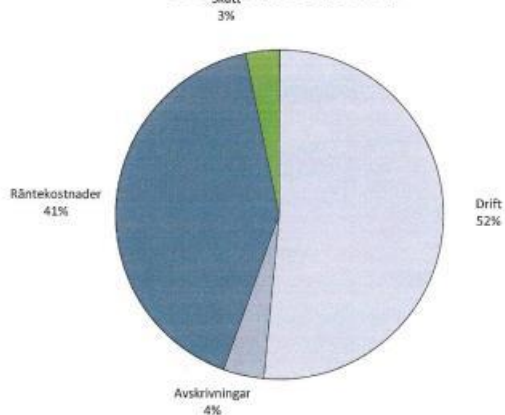
Styrelsens ordförande



Org Nr: 769603-2239

Bostadsrättsföreningen Idegranen i Tyresö

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

