



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769627-2983 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sundbyberg Sprängaren 5	2016-01-01	2016

#### Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 310
91	parkeringar och garageplatser	2 780
2	lokaler	118
<b>Totalt 184 objekt</b>		<b>8 208</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 56 st 2 rok, 20 st 3 rok, 2 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Samira Mchaiter	Ordförande	2017-02-23	
Stephan Forsgren	Ledamot	2018-08-09	
Åsa Lenmor	Ledamot	2020-10-09	
Julia Blom	Ledamot	2023-07-14	
Oskar Lund	Ledamot	2020-10-09	2023-07-13
Aron Oli Abreu Gunnarsson	Ledamot	2021-06-14	
Caroline Freyschuss	Ledamot	2021-06-14	2023-07-13



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samira Mchaiter och Stephan Forsgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephan Forsgren, Åsa Lennmor, Julia Blom, Samira Mchaiter och Aron Gunnarsson.

Revisorer har varit: Alexander Köhn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Alexander Köhn (sammankallande) och Sofie Näslund. vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som framtagits under 2023 som redovisar fastighetens underhållsbehov 10 år framåt.

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

Från 2024-01-01 höjs avgiften med 30 %.

Underhållsplan har upprättades under året och med en 10 årig horisont, detta ligger till grund för framtida budgetprognoser och åtaganden i fastigheten.

I samband med UH-plan kommer besiktning att ske som är i relation till UH-planen

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	229	238	249	188
Skuldsättning, kr/kvm	9 264	9 325	9 385	9 447	9 508
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 320	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	25	25	25	25	25
Energikostnad, kr/kvm	241	174	193	171	183
Årsavgifter, kr/kvm	724	580	580	580	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	690	634	571	579	581
Nettoomsättning, tkr	5 237	5 073	4 687	4 757	4 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 093	-2 581	-2 655	-2 511	-2 843
Soliditet, %	77	77	78	78	78

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. **Avvikelsen i nyckeltalet beror på att garageytan är inkluderad fr o m 2023.**

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

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). **Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) och Bredband/TV är inkluderade fr o m 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Avvikelsen i nyckeltalet beror på att garageytan är inkluderad fr o m 2023.**

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.

#### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, retroaktiva vattenkostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 284 794 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 167 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparat till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 30 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	249 312 483	0	0	249 312 483
Upplåtelseavgifter, kr	22 318 080	0	0	22 318 080
Underhållsfond, kr	529 350	0	0	529 350
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>272 159 913</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>272 159 913</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-509 905	-2 581 097	0	-3 091 002
Årets resultat, kr	-2 581 097	2 581 097	-3 092 504	-3 092 504
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 091 002</b>	<b>0</b>	<b>-3 092 504</b>	<b>-6 183 506</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>269 068 911</b>	<b>0</b>	<b>-3 092 504</b>	<b>265 976 407</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr. Detta är för att korrigera tidigare felaktiga avsättningar som inte följt stadgan. Avsättningen ska ske enligt stämmobeslut

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 091 002
Årets resultat, kr	-3 092 504
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 183 506</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-233 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	305 460
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 111 446</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 237 072	5 072 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	426 985	134 886
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 664 057</b>	<b>5 207 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 400 730	-3 128 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 672	-135 630
Personalkostnader	Not 6	-214 487	-144 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 861 501	-3 861 501
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 583 389</b>	<b>-7 270 341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 919 333</b>	<b>-2 062 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 455	11 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 212 626	-529 796
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 173 171</b>	<b>-518 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 092 504</b>	<b>-2 581 097</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 092 504</b>	<b>-2 581 097</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 092 504</b>	<b>-2 581 097</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 338 386 394 342 247 895

*Summa Materiella anläggningstillgångar***338 386 394 342 247 895****Summa Anläggningstillgångar****338 386 394 342 247 895**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 686 33 810

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 4 471 750 3 999 931

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 120 272 216 197

*Summa Kortfristiga fordringar***4 610 708 4 249 938**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 000 000 1 000 000****Summa Omsättningstillgångar****5 610 708 5 249 938****Summa Tillgångar****343 997 102 347 497 833**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	271 630 563	271 630 563
Fond för yttre underhåll	529 350	529 350
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>272 159 913</b>	<b>272 159 913</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-3 091 002	-509 905
Årets resultat	-3 092 504	-2 581 097
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 183 506</b>	<b>-3 091 002</b>

**Summa Eget kapital****265 976 407**      **269 068 911****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	57 038 400	18 500 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>57 038 400</b>	<b>18 500 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 000 000	58 038 400
Leverantörsskulder		263 579	144 867
Skatteskulder		166 440	252 908
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	149 307	126 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 402 969	1 365 919
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 982 295</b>	<b>59 928 922</b>

**Summa Skulder****78 020 695**      **78 428 922****Summa Eget kapital och skulder****343 997 102**      **347 497 833**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 919 333	-2 062 471
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 861 501	3 861 501
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 861 501</b>	<b>3 861 501</b>
Erhållen ränta	20 584	11 171
Erlagd ränta	-1 041 662	-484 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>921 090</b>	<b>1 325 232</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 105	-144 651
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-79 190	417 584
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-136 295</b>	<b>272 933</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>784 794</b>	<b>1 598 165</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>284 794</b>	<b>1 098 165</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 994 042</b>	<b>3 895 876</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 278 836</b>	<b>4 994 042</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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 stämman.

**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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	45 265 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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	3 081 492	3 081 492
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 005 324	926 140
	IMD vatten och el	676 149	587 031
	Bredband	89 181	88 452
	Hyror övrigt	143 114	136 512
	Övriga primära intäkter	298 464	311 814
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 293 724</b>	<b>5 131 441</b>
	Hysesbortfall	-56 652	-58 458
	<i>Summa</i>	<b>-56 652</b>	<b>-58 458</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 237 072</b>	<b>5 072 983</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	73 225
	Elstöd, återbetalning moms och skatt	426 985	61 661
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>426 985</b>	<b>134 886</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-486 575	-543 263
	Snö och halk-bekämpning	-1 411	-28 441
	Reparationer	-121 878	-556 211
	Planerat underhåll	-305 460	0
	Försäringsskador	0	-2 250
	El	-655 032	-916 269
	Uppvärmning	-506 291	-487 400
	Vatten	-813 400	-155 669
	Sophämtning	-152 052	-132 908
	Fastighetsförsäkring	-74 367	-68 267
	Kabel-TV och bredband	-90 475	14 257
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 220	-112 942
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 568	-138 909
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 400 730</b>	<b>-3 128 272</b>

Ökningen av kostnaden för vatten beror på att faktisk förbrukning av vatten för tidigare år debiterats av Sundbyberg Kommun först i början av 2023\.. Mätaravläsning för dessa år har uteblivit då kommunens begäran om avläsning inte nått föreningen\.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-48 446	-38 532
	Administrationskostnader	-29 407	-66 273
	Extern revision	-24 750	-25 000
	Konsultkostnader	0	-2 925
	Övriga förvaltningskostnader	-4 069	-2 900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-106 672</b>	<b>-135 630</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 300	-1 500
	Övriga arvoden	-158 700	-106 600
	Sociala avgifter	-49 487	-36 838
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-214 487</b>	<b>-144 938</b>
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	1 356	1 481
	Ränteintäkter HSB bunden placering	37 727	5 389
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	372	4 301
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>39 455</b>	<b>11 171</b>
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	-1 211 118	-528 744
	Övriga räntekostnader	-1 508	-1 052
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 212 626</b>	<b>-529 796</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	280 315 032	280 315 032
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 095 500	85 095 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>365 410 532</b>	<b>365 410 532</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 162 638	-19 301 137
	Årets avskrivningar	-3 861 501	-3 861 501
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 024 138</b>	<b>-23 162 638</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>338 386 394</b>	<b>342 247 895</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	153 000 000	153 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	122 000	122 000
	<b>Summa</b>	<b>222 322 000</b>	<b>222 322 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 500 000	80 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>80 500 000</b>	<b>80 500 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 278 836	3 994 042
	Övriga fordringar	192 914	5 889
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>4 471 750</b>	<b>3 999 931</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	18 871	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 402	216 197
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>120 272</b>	<b>216 197</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,17%	2026-12-01	11 250 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-12-01	28 769 200	500 000
Stadshypotek AB	4,17%	2026-12-01	17 519 200	0
Stadshypotek AB	3,79%	2024-12-01	18 500 000	0
			<b>76 038 400</b>	<b>500 000</b>
Långfristig del			57 038 400	
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 500 000	
Kortfristig del			19 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 14 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>
Stadshypotek AB	4,17%	2026-12-01	11 250 000	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-12-01	28 769 200	500 000
Stadshypotek AB	4,17%	2026-12-01	17 519 200	0
Stadshypotek AB	3,79%	2024-12-01	18 500 000	0
			<b>76 038 400</b>	<b>500 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 500 000	
Kortfristig del			19 000 000	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	141 533	121 465
Övriga kortfristiga skulder	7 774	5 363
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>149 307</b>	<b>126 828</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	741 358	632 557
Upplupna räntekostnader	255 882	84 918
Övriga upplupna kostnader	405 729	648 444
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 402 969</b>	<b>1 365 919</b>

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 Bostadsrättsföreningen Idared i Sundbyberg, org.nr. 769627-2983

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idared i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Idared i Sundbyberg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Köhn  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SAMIRA MCHAITER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:08:17



**ARON OLÍ ABREU GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:32:56



**JULIA BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:51:40



**ÅSA LENNMOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:28:17



**STEPHAN FORSGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:08:06



**ALEXANDER KÖHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 22:21:11



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:45:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ALEXANDER KÖHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 22:22:21



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:45:00



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.