

Org Nr: 769627-2983

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Org.nr: 769627-2983

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 Sprängaren 5 och har sitt säte i Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	91	5 310
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	91	13 780

Föreningens fastighet färdigställdes 2016.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Övriga väsentliga händelser

Låsfirma i Värmdö är utbytt till Råsunda Lås AB i Solna för att göra det mer tillgängligt för medlemmar att beställa och hämta extranöcklar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20. Vid stämman deltog 49 medlemmar varav 34 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adelina Mehra	Ledamot
Erik Karlin	Ledamot
Joel Lidén	Ledamot
Johan Varland	Ledamot
Samira Mchaiter	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joel Lidén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Varland och Erik Karlin. Teckning sker var för sig.

Revisorer

Johan Andersson Grant Thornton

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Eriksson, Emma Täcksberg, Alexander Köhn och Nicklas Fall.

Besiktning

Garantibesiktning kommer att genomföras våren 2018.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 133 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 16 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 361	2 412	0	0
Resultat efter finansiella poster	10 994	51 193	-35 021	-10 009
Årsavgift*, kr/kvm	580	339	0	0
Drift**, kr/kvm	402	297	0	0
Belåning, kr/kvm	15 073	0	0	0
Soliditet	75%	74%	neg	neg

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

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	4 361 373
Rörelsekostnader	- 6 309 383
Finansiella poster	- 12 942 477
Årets resultat	10 994 467
Planerat underhåll	+ 1 875
Nedskrivning	- 13 790 365
Avskrivningar	+ 3 858 179
Årets sparande	1 064 156

Årets sparande per kvm total vta 200

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 630 563	0	0	-50 995 819	51 193 487
Reservering till fond 2017				0	
Reservering till fond 2016				0	
Anspråkstagande av fond 2017				0	
Anspråkstagande av fond 2016				0	
Balanserad i ny räkning				51 193 487	-51 193 487
Årets resultat					10 994 467
Belopp vid årets slut	271 630 563	0	0	197 668	10 994 467

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	197 668
Årets resultat	10 994 467
	11 192 134

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
Anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	11 192 134
	11 192 134

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	197 668
Årets resultat	10 994 467
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	11 192 134

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 192 134
-------------------------	-------------------

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

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 361 373	2 411 984
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 135 794	-1 575 861
Övriga externa kostnader	Not 3	-72 760	-40 832
Planerat underhåll		-1 875	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-240 775	-10 500
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 858 179	-9 983 077
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		<u>-6 309 383</u>	<u>-11 610 270</u>
Rörelseresultat		-1 948 010	-9 198 286
Finansiella poster			
Nedskrivning av reversskuld		13 790 365	60 979 231
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 180	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-849 068</u>	<u>-587 483</u>
Summa finansiella poster		<u>12 942 477</u>	<u>60 391 773</u>
Årets resultat		10 994 467	51 193 487

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

361 153 553

85 095 500

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

280 210 593

361 153 553365 306 093

Summa anläggningstillgångar

361 153 553365 306 093**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

316 388

61 689

Övriga fordringar

Not 9

623 839

446 362

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

454 658

524 511

1 394 8851 032 562

Kassa och bank

Not 11

2 296 062

1 307 152

Summa omsättningstillgångar

3 690 9472 339 713**Summa tillgångar****364 844 501****367 645 807**

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

271 630 563

271 630 563

271 630 563271 630 563*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

197 668

-50 995 819

Årets resultat

10 994 467

51 193 487

11 192 134197 668

Summa eget kapital

282 822 697271 828 231**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

80 038 400

80 038 400

Övriga långfristiga skulder

Not 14

0

10 000 000

80 038 40090 038 400*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

541 759

4 212 332

Skatteskulder

646 000

1 176 800

Övriga skulder

Not 15

225 473

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

570 171

390 044

1 983 4035 779 176

Summa skulder

82 021 803

95 817 576

Summa eget kapital och skulder**364 844 501****367 645 807**

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	10 994 467	51 193 487
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 858 179	9 983 077
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 852 646	61 176 564
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-362 324	162 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 795 773	-20 350 171
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 694 549	40 989 080
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	294 361	-65 910 119
Kassaflöde från investeringsverksamhet	294 361	-65 910 119
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-10 000 000	-259 025 003
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	271 630 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 000 000	12 605 557
Årets kassaflöde	988 910	-12 315 482
Likvida medel vid årets början	1 307 152	13 622 634
Likvida medel vid årets slut	2 296 062	1 307 152

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

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 081 569	1 799 209
Årsavgifter el	242 349	32 337
Årsavgifter vatten	22 778	-19 656
Hyror	901 436	0
Övriga intäkter	113 242	600 093
Bruttoomsättning	<u>4 361 373</u>	<u>2 411 984</u>
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	298 155	240 147
Reparationer	41 879	36 159
El	807 665	360 590
Uppvärmning	517 244	155 675
Vatten	87 787	42 467
Sophämtning	73 731	44 930
Fastighetsförsäkring	0	79 505
Kabel-TV och bredband	90 281	70 972
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	106 000	472 500
Förvaltningsarvoden	109 689	72 917
Övriga driftkostnader	3 363	0
	<u>2 135 794</u>	<u>1 575 861</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 185	0
Administrationskostnader	36 237	1 644
Extern revision	33 338	39 188
	<u>72 760</u>	<u>40 832</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 691	10 500
Sociala avgifter	58 084	0
	<u>240 775</u>	<u>10 500</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	437	0
Ränteintäkter skattekonto	4	25
Övriga ränteintäkter	739	0
	<u>1 180</u>	<u>25</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	778 409	587 483
Övriga räntekostnader	70 659	0
	<u>849 068</u>	<u>587 483</u>

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7: Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde mark	85 095 500	85 095 500
Omklassificeringar	279 916 232	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 011 732	85 095 500
Årets avskrivningar	-3 858 179	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 858 179	0
Utgående bokfört värde	361 153 553	85 095 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder under uppförande	135 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	0	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	135 000 000	135 000 000
Not 8: Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	280 210 593	0
Omklassificeringar	-280 210 593	280 210 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	280 210 593
Not 9: Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	39	8 328
Övriga fordringar	225 000	39 233
	225 039	47 561
Not 10: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	430 555	524 511
Upplupna intäkter	24 103	0
	454 658	524 511
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11: Kassa och bank		
Swedbank	2 296 062	1 307 152
	2 296 062	1 307 152

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 12	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 630 563	0	0	-50 995 819	51 193 487
Resultatdisposition			0	51 193 487	-51 193 487
Årets resultat					10 994 467
Belopp vid årets slut	271 630 563	0	0	197 668	10 994 467

Not 13 **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	985616	0,93%	2018-12-01	40 019 200	0
Stadshypotek	985617	1,06%	2020-12-01	40 019 200	0
				80 038 400	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 80 038 400

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 80 038 400

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 195 000 000 195 000 000

Not 14 **Övriga skulder****Not 15** **Övriga skulder**

Momsskuld	56 198	0
Källskatt	34 331	0
Övriga kortfristiga skulder	134 944	0
	225 473	0

Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	68 578	0
Förutbetalda hyror och avgifter	212 598	274 067
Övriga upplupna kostnader	288 995	115 977
	570 171	390 044

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

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den

.....
Adelina Mehra

.....
Samira Mchaiter

.....
Erik Karlén

.....
Joel Lidén

.....
Johan Varland

.....
Vår revisionsberättelse har

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Förordnad revisor

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

Not 1. Nettomsättning**Årsavgifter**

3021	-3 081 569	-1 799 209
S:a Årsavgifter	-3 081 569	-1 799 209

Hyror

3016	-899 164	0
3125	-2 272	0
S:a Hyror	-901 436	0

El, enhetsmätning

3122	-242 349	-32 337
S:a El, enhetsmätning	-242 349	-32 337

Vatten, enhetsmätning

3124	-22 778	19 656
S:a Vatten, enhetsmätning	-22 778	19 656

Övriga intäkter

3204	-88 520	-51 754
3212	-4 800	0
3517	-16 800	0
3518	-3 136	0
3745	15	76
3999	0	-548 415
S:a Övriga intäkter	-113 242	-600 093

Not 2. Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	216 934	213 355
4016	57 698	0
4021	6 936	17 068
4071	11 499	0
4079	5 088	9 724
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård	298 155	240 147

Reparationer

4146	15 752	18 812
4160	16 098	0
4190	10 029	16 724
4199	0	623
S:a Reparationer	41 879	36 159

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311	807 665	360 590
S:a El	807 665	360 590

Uppvärmning

4325	517 244	155 675
------	---------	---------

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
S:a Uppvärmning	517 244	155 675
Vatten		
4331	87 787	42 467
S:a Vatten	87 787	42 467
Sophämtning		
4341	34 565	44 930
4344	39 166	0
S:a Sophämtning	73 731	44 930
Fastighetsförsäkring		
4411	0	79 505
S:a Fastighetsförsäkring	0	79 505
Kabel-TV och bredband		
4462	90 281	70 972
S:a Kabel-TV	90 281	70 972
Fastighetsskatt		
4471	106 000	472 500
S:a Fastighetsskatt	106 000	472 500
Förvaltningsarvoden		
4484	109 689	72 917
S:a Förvaltningsarvoden	109 689	72 917
Övriga driftskostnader		
6417	3 363	0
S:a Övriga driftskostnader	3 363	0
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp		
5462	3 185	0
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 185	0
Administrationskostnader		
5711	14 825	0
6211	11 006	561
6324	6 335	0
6491	4 071	1 083
S:a Administrationskostnader	36 237	1 644
Extern revision		
6421	33 338	39 188
S:a Extern revision	33 338	39 188
Konsultkostnader		
6553	200 639	65 910 119
6555	-200 639	-65 910 119
S:a konsultkostnader	0	0
Not 4 Personalkostnader och arvoden		

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01 2016-01-01
2017-12-31 2016-12-31**Personalkostnader**

7311	182 691	10 500
7511	58 084	0
S:a Personalkostnader	240 775	10 500

Planerat underhåll**Planerat underhåll**

4262	1 875	0
S:a Underhåll	1 875	0