

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta och utveckla fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Föreningen äger fastigheten Sprängaren 5 i Sundbyberg.

Tobin Properties AB har under året skött den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2016-06-21 haft följande sammansättning:

Erik Karlin	Ledamot
Joel Lidén	Ledamot
Samira McHaiter	Ledamot
Adelina Mehra	Ledamot
Johan Varland	Ledamot
Ebbe Bergkvist	Suppleant
Andrea Brönnegård	Suppleant
Stephan Forsgren	Suppleant

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 411 984	0	1 239 741
Res. efter finansiella poster	51 193 487	-35 021 352	-10 009 933
Balansomslutning	367 645 808	324 196 935	309 667 233
Soliditet (%)	73,93	neg	neg

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Föreningens ägs till 100% av dess medlemmar. Per 2016-12-31 uppgick antalet medlemmar till 129 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har huskropp B för bostadslägenheter färdigställt. Inflytt i huskropp A och B har skett under året.

Samtliga 91 lägenheter har upplåtits som bostadsrätter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3	-50 995 818
Insatser inbetalda under året	271 630 560	
Årets resultat		51 193 487
Belopp vid årets utgång	271 630 563	197 669

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-50 995 818
årets resultat	<u>51 193 487</u>
	197 669
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>197 669</u>
	197 669

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 411 984</u> 2 411 984	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 431 972	0
Övriga externa kostnader	5	-195 221	-80 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	<u>-9 983 077</u> -11 610 270	<u>0</u> -80 001
Rörelseresultat		-9 198 286	-80 001
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av reversskuld	3	60 979 231	0
Nedskrivning anläggningstillgångar		0	-34 934 290
Ränteintäkter		25	13 229
Räntekostnader		<u>-587 483</u> 60 391 773	<u>-20 290</u> -34 941 351
Resultat efter finansiella poster		51 193 487	-35 021 352
Årets resultat		<u>51 193 487</u>	<u>-35 021 352</u>

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	85 095 500	91 841 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7		
		<u>280 210 593</u>	<u>217 537 552</u>
		365 306 093	309 379 052
Summa anläggningstillgångar		365 306 093	309 379 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 689	0
Övriga fordringar		446 363	1 195 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>524 511</u>	<u>0</u>
		1 032 563	1 195 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 307 152</u>	<u>13 622 634</u>
Summa kassa och bank		1 307 152	13 622 634
Summa omsättningstillgångar		2 339 715	14 817 883
SUMMA TILLGÅNGAR		367 645 808	324 196 935

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2016-12-31

2015-12-31

Not

		271 630 563	3
		<u>271 630 563</u>	<u>3</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-50 995 818	-15 974 466
Årets resultat		51 193 487	<u>-35 021 352</u>
		197 669	-50 995 818
Summa eget kapital		<u>271 828 232</u>	<u>-50 995 815</u>
Långfristiga skulder	8		
Byggnadskreditiv		0	160 000 000
Skulder till kreditinstitut		80 038 400	35 000 000
Erhållna handpenningar		0	44 716 942
Skuld till koncernföretag		10 000 000	<u>109 346 461</u>
Summa långfristiga skulder		<u>90 038 400</u>	<u>349 063 403</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		274 067	0
Leverantörsskulder		4 212 332	15 126 564
Aktuell skatteskuld		1 176 800	366 800
Övriga skulder		0	4 740 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 977	<u>5 895 027</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>5 779 176</u>	<u>26 129 347</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 645 808	324 196 935

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Fastigheten har varit under uppbyggnad under året, därav har ingen avskrivning skett under 2016.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter	1 799 209	0
	Övriga intäkter	64 360	0
	Hysesintäkter garageplatser	548 415	0
		<u>2 411 984</u>	<u>0</u>
Not 3	Nedskrivning av reversskuld	2016	2015
	SBG Gravensteiner AB, orgnr 556772-1476.	60 979 231	0
		<u>60 979 231</u>	<u>0</u>

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

NOTER

Not 4	Fastighetskostnader	2016	2015
	Elavgifter för belysning	360 590	0
	Fjärrvärme	155 675	0
	Vatten och avlopp	42 467	0
	Renhållning och sophämtning	61 998	0
	Larm/bevakning	16 724	0
	Övriga lokal- och fastighetskostnader	10 347	0
	Fastighetsskatt	472 500	0
	Fastighetsförsäkringar	79 505	0
	Fastighetsskötsel och förvaltning	213 355	0
	Hissar	18 812	0
		<u>1 431 973</u>	<u>0</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	71 533	0
	Styrelsearvodet	10 500	0
	Revisionskostnader	39 188	75 251
	Övriga förvaltningskostnader	900	1 241
	Redovisningstjänster	72 917	0
	Bankkostnader	183	3 509
		<u>195 221</u>	<u>80 001</u>
Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 841 500	206 511 558
	Inköp	0	7 830 000
	Försäljningar/utrangeringar	0	-137 565 768
	Omklassificeringar		50 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>91 841 500</u>	<u>126 775 790</u>
	Ingående avskrivningar	0	-20 891 264
	Försäljningar/utrangeringar	0	20 891 264
	Årets nedskrivningar mark	-6 746 000	-34 934 290
	Utgående redovisat värde	<u>85 095 500</u>	<u>91 841 500</u>
	Redovisat värde mark	<u>85 095 500</u>	<u>91 841 500</u>
		85 095 500	91 841 500
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	217 537 552	115 413 944
	Inköp	65 910 119	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	152 123 608
	Omklassificeringar	0	-50 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>283 447 671</u>	<u>217 537 552</u>
	Årets nedskrivningar	-3 237 077	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-3 237 077</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>280 210 593</u>	<u>217 537 552</u>

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 1 år	0	99 346 461
	Amortering inom 2 till 5 år	90 038 400	10 000 000
		<u>90 038 400</u>	<u>109 346 461</u>

Ingående värde: 109 346 461 kr
Upplåning: 84 038 400 kr
Amorteringar: -49 291 265 kr
Nedskrivningar: -54 055 196 kr
Utgående värde: 90 038 400 kr

Ränta banklån:

Banklån 1; 40 019 200 kr med räntesats 1,06%. Amorteringsfritt, villkorsändras 2020-12-01.
Banklån 2; 40 019 200 kr med räntesats 0,93%. Amorteringsfritt, villkorsändras 2018-12-01.

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	195 000 000	195 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har avtal med HSB Stockholm skrivits gällande ekonomisk förvaltning.

I övrigt har inga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång fram tills dag för signering som väsentligt påverkar föreningen och dess verksamhet.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

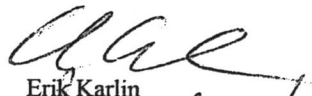
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Idared Sundbyberg

Org.nr. 769627-2983

NOTER

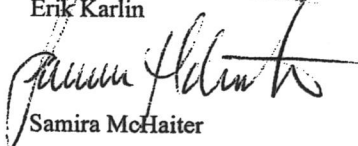
Stockholm 8 juni 2017



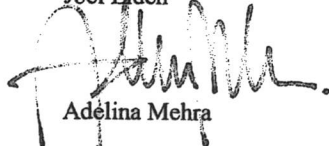
Erik Karlin



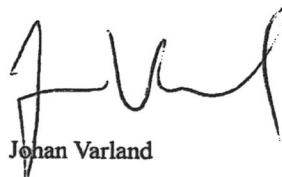
Joel Lidén



Samira McHaiter



Adélina Mehra



Johan Varland

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2017

Grant Thornton Sweden AB



Johan Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Idared Sundbyberg
Org.nr. 769627-2983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Idared Sundbyberg för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Idared Sundbyberg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 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 vi 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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 den 8 juni 2017

Grant Thornton Sweden AB



Johan Andersson

Auktoriserad revisor