



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769627-2983 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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
Sprängaren 5	2016-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	förråd	259
91	garageplatser	2 780
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 310
Totalt 218 objekt		8 349

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Sprängaren GA:5	G:A		1 / 2	Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av växlare för fjärrkyla och ledning från leverantörens överlämningspunkt, Se belägenhet i aktbilaga be5, Fram till kylväxlaren vars läge redovisas med ga:d på aktbilaga be5.
Sundbyberg Sprängaren GA:3	G:A		1 / 3	Garageport, Passerssystem, Ridåvärmare. Trafiksignalsystem och belysningsarmatur med tillhörande ledningar och övriga anordningar. Se närmare beskrivning i förrättningsakten.
Sundbyberg Sprängaren GA:2	G:A		1 / 4	Sprinklercentral samt utrymme där den är belägen, Inklusive dörr och invändiga ytskikt. Sprinklercentral redovisas med grön färg och ga:a i ritning, Be2. Se även förrättningskarta, Aktbilaga ka1.
Sundbyberg Sprängaren GA:4	G:A		1 / 2	Ventilationssystem, Ventilationsaggregat, Oljeavskiljare, Belysningsarmatur och sprinklerledningar med tillhörande anordningar, Se närmare beskrivning i förrättningsakten.

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Samira Mchaiter	Ordförande	2017-02-23	
Stephan Forsgren	Ledamot	2018-08-09	
Åsa Lennmor	Ledamot	2020-10-09	2024-10-25
Julia Blom	Ledamot	2023-07-14	
Aron Oli Abreu Gunnarsson	Ledamot	2021-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aron Gunnarsson och Julia Blom.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Alexander Köhn vald av föreningen, samt en av stämman utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Alexander Köhn (sammankallande), Sofie Näslund och Johan Zetterberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 30% from 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har avgiften höjts med 30 %. Höjningen var nödvändig för att säkerställa föreningens ekonomi och möta ökade kostnader för drift och underhåll samt räntekostnader.

Vidare har föreningen under året behövt hantera en retroaktiv debitering från det kommunala vattenbolaget Sundbybergs vatten och avfall avseende vattenförbrukning för fastigheten. Debiteringen gäller från år 2016, då Sundbybergs vatten och avfall tidigare saknade mätvärden till två av de tre husen. Ursprungligen försökte vattenbolaget debitera retroaktivt baserat på dagens taxa, men styrelsen motsatte sig detta. Efter diskussioner med bolaget nåddes en överenskommelse om att debiteringen istället skulle baseras på ett genomsnitt av taxan för de aktuella åren.

Denna korrigering har påverkat föreningens kostnader under året och återspeglas i årets resultat.

Styrelsen har under året även gjort en översyn och omförhandling av serviceavtal för att minska kostnader och förbättra villkoren för föreningen. Arbetet har resulterat i lägre kostnader för vissa avtal, vilket bidrar till en mer hållbar ekonomisk förvaltning.

Föreningen har också genomfört en extra amortering om 500 000 SEK för att minska föreningens skulder och räntekostnader. Samtidigt har en omläggning av lån skett, där nya villkor med lägre räntesats har förhandlats fram för en bindningstid på tre år. Detta stärker föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Styrelsen arbetar fortsatt med att säkerställa en god ekonomisk förvaltning för föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	1	99	229	238	249
Skuldsättning, kr/kvm	6 903	6 995	9 325	9 385	9 447
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 132	14 320	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	19	25	25	25
Energikostnad, kr/kvm	138	182	174	193	171
Årsavgifter, kr/kvm	851	580	580	580	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	54	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	580	690	634	571	579
Nettoomsättning, tkr	6 247	5 237	5 073	4 687	4 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 854	-3 093	-2 581	-2 655	-2 511
Soliditet, %	77	77	77	78	78

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på väsentligt högre räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 84 706 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 1 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	154 045	683 395
S:a bundet eget kapital, kr	272 159 913	0	154 045	272 313 958
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 091 002	-3 092 504	-154 045	-6 337 551
Årets resultat, kr	-3 092 504	3 092 504	-3 853 868	-3 853 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 183 506	0	-4 007 913	-10 191 419
S:a eget kapital, kr	265 976 407	0	-3 853 868	262 122 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 466 800 kr samt ianspråktagande skett med 312 755 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 111 446
Årets resultat, kr	-3 853 868
Reservation till underhållsfond, kr	-233 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 191 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 191 419

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	6 247 458	5 237 072	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 600	426 985	
Summa Rörelseintäkter		6 306 058	5 664 057	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 760 740	-3 400 730	
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 836	-106 672	
Personalkostnader	Not 6	-284 602	-214 487	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 861 501	-3 861 501	
Summa Rörelsekostnader		-7 095 678	-7 583 389	
Rörelseresultat		-789 620	-1 919 333	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	59 979	39 455	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 124 227	-1 212 626	
Summa Finansiella poster		-3 064 248	-1 173 171	
Resultat efter finansiella poster		-3 853 868	-3 092 504	
Resultat före skatt		-3 853 868	-3 092 504	
Årets resultat		-3 853 868	-3 092 504	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	334 524 893	338 386 394
Summa Materiella anläggningstillgångar		334 524 893	338 386 394
Summa Anläggningstillgångar		334 524 893	338 386 394

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		176 122	18 686
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 755 918	4 471 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	159 698	120 272
Summa Kortfristiga fordringar		3 091 738	4 610 708

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 591 738	5 610 708

Summa Tillgångar		339 116 631	343 997 102
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	271 630 563	271 630 563
Fond för yttre underhåll	683 395	529 350
Summa Bundet eget kapital	272 313 958	272 159 913

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 337 551	-3 091 002
Årets resultat	-3 853 868	-3 092 504
Summa Ansamlad förlust	-10 191 418	-6 183 506

Summa Eget kapital	262 122 540	265 976 407
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 769 200	57 038 400
Summa Långfristiga skulder		46 769 200	57 038 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 269 200	19 000 000
Leverantörsskulder		293 121	263 579
Skatteskulder		166 440	166 440
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	81 458	149 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 414 673	1 402 969
Summa Kortfristiga skulder		30 224 892	20 982 295

Summa Skulder		76 994 092	78 020 695
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		339 116 631	343 997 102
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-789 620	-1 919 333
<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>	3 861 501	3 861 501
Erhållen ränta	48 041	20 584
Erlagd ränta	-3 139 670	-1 041 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-19 748	921 090
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 798	-57 105
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 161	-79 190
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-64 959	-136 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 706	784 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-500 000
Årets kassaflöde	-1 084 706	284 794
Likvida medel vid årets början	5 278 836	4 994 042
Likvida medel vid årets slut	4 194 130	5 278 836

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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).

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 tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Beskattnings

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år 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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 005 924	3 081 492
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	423 222	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	89 181	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 049 580	1 005 324
	Hyror förbrukningsbaserad	234 511	676 149
	Hyror informationsöverföring	243	89 181
	Hyror övrigt	185 883	143 114
	Övriga primära intäkter	317 966	298 464
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 306 510	5 293 724
	Hysesbortfall	-59 052	-56 652
	<i>Summa</i>	-59 052	-56 652
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 247 458	5 237 072

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

58 600

426 985

*Summa Övriga rörelseintäkter***58 600****426 985**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-454 557

-486 575

Snö och halk-bekämpning

-2 031

-1 411

Reparationer

-283 246

-121 878

Planerat underhåll

-7 295

-305 460

Försäkringsskador

-13 246

0

El

-531 559

-655 032

Uppvärmning

-646 874

-506 291

Vatten

-325 495

-813 400

Sophämtning

-122 161

-152 052

Fastighetsförsäkring

-83 139

-74 367

Kabel-TV och bredband

-99 430

-90 475

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-83 220

-83 220

Förvaltningsavtalskostnader

-92 642

-110 568

Övriga driftkostnader

-15 844

0

*Summa Driftskostnader***-2 760 740****-3 400 730**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-53 949

-48 446

Administrationskostnader

-99 656

-29 407

Extern revision

-29 875

-24 750

Övriga förvaltningskostnader

-5 356

-4 069

*Summa Övriga externa kostnader***-188 836****-106 672**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode

-6 876

-6 300

Övriga arvoden

-203 900

-158 700

Sociala avgifter

-66 226

-49 487

Övriga personalkostnader

-7 600

0

*Summa Personalkostnader***-284 602****-214 487**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 509	1 356
	Ränteintäkter placeringar	54 779	37 727
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 691	372
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 979	39 455
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 123 810	-1 211 118
	Övriga räntekostnader	-417	-1 508
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 124 227	-1 212 626
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	280 315 032	280 315 032
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 095 500	85 095 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	365 410 532	365 410 532
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 024 138	-23 162 638
	Årets avskrivningar	-3 861 501	-3 861 501
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 885 639	-27 024 138
	<i>Utgående redovisat värde</i>	334 524 893	338 386 394
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	222 322 000	222 322 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 500 000	80 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	80 500 000	80 500 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 694 130	4 278 836
	Övriga fordringar	61 788	192 914
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 755 918	4 471 750

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	30 809	18 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 889	101 402
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	159 698	120 272

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 500 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 000 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	17 519 200	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-12-01	28 269 200	500 000
Stadshypotek AB	4,17%	2026-12-01	11 250 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2027-12-01	18 000 000	0
			75 038 400	500 000

Långfristig del	46 769 200
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 269 200
Kortfristig del	28 269 200
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	3,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	17 519 200	0
Stadshypotek AB	4,35%	2025-12-01	28 269 200	500 000
Stadshypotek AB	4,17%	2026-12-01	11 250 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2027-12-01	18 000 000	0
			75 038 400	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 269 200
Kortfristig del	28 269 200

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	67 251	141 533
	Övriga kortfristiga skulder	14 207	7 774
	<i>Summa Övriga skulder</i>	81 458	149 307
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	742 702	741 358
	Övriga förutbetalda intäkter	0	405 729
	Upplupna räntekostnader	240 439	255 882
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 414 673	1 402 969

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 BRF Idared Sundbyberg, org.nr. 769627-2983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Idared Sundbyberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda 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 BRF Idared Sundbyberg för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Alexander Köhn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMIRA MCHAITER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:39:04



ARON OLI ABREU GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:27:56



JULIA BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:39:08



STEPHAN FORSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:40:30



ALEXANDER KÖHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:16:11



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:34:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER KÖHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:20:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:34:23



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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.