



Org Nr: 769627-2983

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Org.nr: 769627-2983

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

AM Sp CK
S. A. DB



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Lokaler	2	118
Parkeringar och garageplatser	91	2 780

Föreningens fastighet färdigställdes 2016.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har ansökt till Lantmäteriet om gemensamhetsanläggning för gemensamma installationer (Sprinklercentral, trafiksignalsystem, belysning och El, Ventilation, sprinklerledning och oljeavskiljare samt belysning och växlare för fjärrkyla i garaget som kommer fördelas mellan: BRF Idared, Brf Arkaden, Brf Rio och Sprängaren 7. Samt ansökan om servitut för Soputrymme, värme- och kylledningar och utfart genom ramper för BRF Rio.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-06-03 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Samira Mchaiter	Ledamot, ordförande
Alexandra Alvé	Ledamot
Lisa Zöllner Wohlfart	Ledamot
Stephan Forsgren	Ledamot
Sason Ohanian Saki	Ledamot
Efrim Gunduz	Suppleant

Under perioden 2019-06-03 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Alexandra Alvé	Ledamot
Daniel Berglund	Ledamot
Efrim Gündüz	Ledamot
Samira Mchaiter	Ledamot ordförande
Stephan Forsgren	Ledamot
Lisa Zöllner Wohlfart	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Samira Mchaiter, Stephan Forsgren och Lisa Zöllner Wohlfart.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Handwritten signatures and initials: SF, CK, and others.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Caroline Karlsson Internrevisor
Joakim Häll BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Töcksberg, Emma Töcksberg och Alexander Köhn.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 132 (129) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 14 (14) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	580	580	580	339
Totala Intäkter kr/kvm	921	808	803	444
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	188	156	196	36
Belåning, kr/kvm	14 377	14 469	14 745	0
Räntekänslighet	25%	25%	26%	0%
Drift och underhåll kr/kvm	419	464	393	290
Energikostnader kr/kvm	183	211	211	101

NA

SKL EJ CK
S.F. [Signature] DS



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 770	4 387	4 361	2 412
Resultat efter finansiella poster	-2 843	-3 164	10 994	51 193
Soliditet	78%	78%	78%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		4 769 719
Rörelsekostnader	-	6 838 754
Finansiella poster	-	774 277
Årets resultat		-2 843 312
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	3 861 501
Årets sparande		1 018 188
Årets sparande per kvm total yta		188

nb

CK
S. J.
DB

**Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 630 563	0	0	11 192 134	-3 163 945
Reservering till fond 2019				0	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				-3 163 945	3 163 945
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-2 843 312
Belopp vid årets slut	271 630 563	0	0	8 028 190	-2 843 312

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	8 028 190
Årets resultat	-2 843 312
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	5 184 877

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 184 877
-------------------------	------------------

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

CK
S. J. [Signature]

**Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 769 719	4 386 929
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 272 439	-2 518 942
Övriga externa kostnader	Not 3	-551 289	-101 357
Planerat underhåll		0	-152 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-153 526	-119 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 861 501	-3 858 456
Summa rörelsekostnader		-6 838 754	-6 750 718
Rörelseresultat		-2 069 035	-2 363 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 831	2 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-779 108	-803 101
Summa finansiella poster		-774 277	-800 155
Årets resultat		-2 843 312	-3 163 945

all
S F
CK
Eg
B

**Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	353 832 397	357 693 898
		<u>353 832 397</u>	<u>357 693 898</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>353 832 397</u>	<u>357 693 898</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		398 834	304 308
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 760 162	1 525 947
Övriga fordringar	Not 8	2 402	2 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	185 295	182 344
		<u>2 346 693</u>	<u>2 015 075</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 346 693</u>	<u>2 015 075</u>
Summa tillgångar		<u>356 179 090</u>	<u>359 708 972</u>

CK
S.F. DB (fl)

**Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	271 630 563	271 630 563
	<u>271 630 563</u>	<u>271 630 563</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 028 190	11 192 134
Årets resultat	-2 843 312	-3 163 945
	<u>5 184 877</u>	<u>8 028 190</u>
Summa eget kapital	<u>276 815 440</u>	<u>279 658 753</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 77 538 400	78 038 400
	<u>77 538 400</u>	<u>78 038 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 500 000	500 000
Leverantörsskulder	182 535	377 506
Skatteskulder	213 194	202 000
Övriga skulder	Not 12 39 713	57 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 889 807	874 605
	<u>1 825 249</u>	<u>2 011 820</u>
Summa skulder	79 363 649	80 050 220
Summa eget kapital och skulder	<u>356 179 090</u>	<u>359 708 972</u>

CK
S. ADB
HAW

**Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 843 312	-3 163 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 861 501	3 858 456
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 018 188	694 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 403	905 757
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-186 570	-471 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	734 215	1 128 684
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-398 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-398 800
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	234 215	-770 116
Likvida medel vid årets början	1 525 947	2 296 062
Likvida medel vid årets slut	1 760 162	1 525 946

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

CK
S.P. *EB* *fw*



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

nr

10/1
S.A.
Eg
CK
DB

**Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 081 492	3 081 492
Årsavgifter el	243 543	211 974
Årsavgifter vatten	25 597	25 727
Hyror	1 149 244	948 455
Övriga intäkter	269 843	119 281
Bruttoomsättning	<u>4 769 719</u>	<u>4 386 929</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	297 417	239 248
Reparationer	274 905	372 735
El	637 105	732 776
Uppvärmning	488 681	508 090
Vatten	137 245	139 628
Sophämtning	115 666	94 816
Fastighetsförsäkring	62 275	90 675
Kabel-TV och bredband	94 575	86 823
Fastighetskatt och fastighetsavgift	10 000	96 000
Förvaltningsarvoden	116 226	98 396
Övriga driftkostnader	38 344	59 755
	<u>2 272 439</u>	<u>2 518 942</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	257 015	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 405	8 183
Administrationskostnader	157 099	38 124
Extern revision*	77 769	29 444
Konsultkostnader	0	25 606
	<u>551 289</u>	<u>101 357</u>
*Extern revision, 59 000 kr avser 2018 års revisionskostnader. Resterande 2019.		
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	115 744	90 999
Revisionsarvode	1 500	0
Sociala avgifter	36 282	28 465
	<u>153 526</u>	<u>119 464</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	699	928
Övriga ränteintäkter	4 132	2 017
	<u>4 831</u>	<u>2 946</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	777 366	796 543
Övriga räntekostnader	1 742	6 558
	<u>779 108</u>	<u>803 101</u>

CK
S.F.

**Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31																														
Not 7 Byggnader och mark																																
Akkumulerade anskaffningsvärden																																
Anskaffningsvärde byggnader	280 315 032	279 916 232																														
Anskaffningsvärde mark	85 095 500	85 095 500																														
Årets investeringar	0	398 800																														
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 410 532	365 410 532																														
Akkumulerade avskrivningar enligt plan																																
Ingående avskrivningar	-7 716 635	-3 858 179																														
Årets avskrivningar	-3 861 501	-3 858 456																														
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 578 135	-7 716 635																														
Utgående bokfört värde	353 832 397	357 693 898																														
Taxeringsvärde																																
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	95 000 000																														
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	9 600 000																														
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	45 000 000																														
Summa taxeringsvärde	191 600 000	149 600 000																														
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar																																
Skattekonto	2 402	2 476																														
	2 402	2 476																														
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																
Förutbetalda kostnader	185 295	182 344																														
	185 295	182 344																														
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
Not 10 Skulder till kreditinstitut																																
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>141831</td><td>0,97%</td><td>2021-12-01</td><td>19 519 200</td><td>500 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>228328</td><td>0,76%</td><td>2022-12-01</td><td>18 500 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>985617</td><td>1,06%</td><td>2020-12-01</td><td>40 019 200</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>78 038 400</td><td>500 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	141831	0,97%	2021-12-01	19 519 200	500 000	Stadshypotek	228328	0,76%	2022-12-01	18 500 000	0	Stadshypotek	985617	1,06%	2020-12-01	40 019 200	0					78 038 400	500 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																											
Stadshypotek	141831	0,97%	2021-12-01	19 519 200	500 000																											
Stadshypotek	228328	0,76%	2022-12-01	18 500 000	0																											
Stadshypotek	985617	1,06%	2020-12-01	40 019 200	0																											
				78 038 400	500 000																											
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					77 538 400																											
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					75 538 400																											
Ställda säkerheter																																
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				80 500 000	195 000 000																											

Handwritten signatures and initials: S.J., CK, DB, and other illegible marks.

**Bostadsrättsföreningen Idared Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
Not 12 Övriga skulder		
Momsskuld	39 713	57 709
	39 713	57 709
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	62 545	67 705
Förutbetalda hyror och avgifter	481 094	248 439
Övriga upplupna kostnader	346 168	558 461
	889 807	874 605

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

Stockholm, den 2020-05-05


Alexandra Alven


Daniel Berglund


Elin Gullius


Samira Mchaiteh


Stephen Forsgren

Vår revisionsberättelse har 2020-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning





Caroline Karlsson
Internrevisor

Joakim Häll
BoRevision AB



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 2019.

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 2019 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-05-23 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 BoRevisions 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. 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 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 i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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:

- företaget 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 BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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 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 6 maj 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Caroline Karlsson
Av föreningen vald revisor