

Årsredovisning

för

Brf Iverson

716411-7447

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Iverson får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Föreningen registrerades hos PRV 1986-04-30. Ekonomisk plan 3 kap 1 § registrerades hos PRV 2003-04-22. Fastigheten Norrtälje 5 i Stockholms kommun tillträdde 2003-04-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten Norrtälje 5 är belägen på Engelbrektsgränd 15-17 och Iversongatan 6 i Stockholms kommun.

Fastighetens tomtyta är 659 m² och byggnaden har 22 lägenheter med en total bostadsyta om 2 359 m² och en lokal, med ytan 80 kvm. Byggnadsår är 1887. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987, 1994 och 2018. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

22 stycken lägenheter är upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar. En lokal var uthyrd till Läkarmottagning Inside Mind AB.

Fastigheten upplåts med äganderätt.

Styrelsen fram till årsstämman den 19 juni 2023.

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Tore Årberg, Caroline Rosengren och Gustav Enhörning Ledamöter, Jaako Kaivonen Suppleant.

Styrelsen efter årsstämma

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Caroline Rosengren och Gustav Enhörning, Jaako Kaivonen Ledamöter, Rolf Saxberg Suppleant.

Valberedning

Ola Hallengren, Björn Hall och Daniel Eriksson.

Revisor

Extern revisor Niklas Feiff, Feiff Revision AB.
Intern revisor Göran Åhgren.

Föreningsfrågor

Föreningen har en hemsida: iverson.bostadsratterna.se/.

Föreningsstämman hölls den 19 juni 2023 I samband med stämman valdes ny styrelse, valberedning och revisorer.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 styrelsemöten.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har två av föreningens medlemslägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavare:
Iversonsgatan: Ingrid Santaren; Engelbrektsgatan: Sanna Holmskär och Johan Jakobsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 januari samt med 10% den 1 juli 2023.
Vår hyresgäst lämnade lokalen och City Mäklarna anlätades för att hitta en ny hyresgäst.
Uppdraget löpte över till 2024:

Under räkenskapsåret följande underhållsarbete har genomförts:

- OVK utfördes och två köksventilationer behöver ses över.
- Sopsortering av papper, plast och matavfall har införts.
- Brandvarnare har installerats och kontrollerats.
- Städdagar och grovsophämtning utfördes.
- Hissarna har servats.

Styrelsen har påbörjat förberedelser för en mera omfattande långsiktig underhållsplan som skall genomföras under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 30.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut 31.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 628	1 384	1 314	1 309
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-115	-378	-1 721	-87
Soliditet (%)	97	97	98	98
Årsavg. andel av nettooms. (%)	69	0	0	0
Årsavgift/kvm total yta i kr	459	0	0	0

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm boyta i kr	474	405	385	385
Sparande/kvm total yta i kr	114	0	0	0
Energikostnad/kvm total yta i kr	264	0	0	0
Låneskuld/kvm totalyta i kr	549	554	410	410
Låneskuld/kvm bo yta i kr	567	0	0	0
Räntekänslighet i (%)	1	0	0	0
Eget kapital	56 906	57 021	57 399	59 120

Beskrivning av nyckeltal

Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

Resultat efter finansiella poster

Resultat före avsättning till yttre fond.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totalyta)

Årsavgift

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, fastighetsel, sophämtning, förvaltning, fastighetsförsäkring.

Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)

Energikostnad/kvm total yta

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % motsvarar ca 1% av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna och två höjningar har gjorts för att dels möta högre drifts och räntekostnader men också för att spara till kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 034 372	9 072 058	1 330 319	-6 037 444	-378 076	57 021 229
Disposition av föregående års resultat:				-378 076	378 076	0
Reservering till yttre fond			395 360	-395 360		0
I anspråktagande av yttre fond			-232 950	232 950		0
Årets resultat					-115 400	-115 400
Belopp vid årets utgång	53 034 372	9 072 058	1 492 729	-6 577 930	-115 400	56 905 829

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 577 930
årets förlust	-115 400
	-6 693 330

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	395 360
uttag ur fond för yttre underhåll	-41 875
i ny räkning överföres	-7 046 815
	-6 693 330

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens stadgar motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen föreslår ianspråktagande av yttre reparationsfonden med 41 875 kr vilket är kostnader för planering av framtida reparationer av hiss och vind.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med kassaflödesanalys samt noter.

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 627 847	1 384 206
Övriga rörelseintäkter		14 613	0
Summa rörelseintäkter		1 642 460	1 384 206
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 168 318	-1 286 969
Övriga externa kostnader	4	-140 605	-82 086
Personalkostnader	5	-44 000	-25 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 532	-345 532
Summa rörelsekostnader		-1 698 455	-1 739 587
Rörelseresultat		-55 995	-355 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	343	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 748	-22 716
Summa finansiella poster		-59 405	-22 695
Resultat efter finansiella poster		-115 400	-378 076
Resultat före skatt		-115 400	-378 076
Årets resultat		-115 400	-378 076

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 850 694	58 196 226
Summa materiella anläggningstillgångar		57 850 694	58 196 226
Summa anläggningstillgångar		57 850 694	58 196 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 823	29 341
Övriga fordringar	8	11 929	11 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 161	46 972
Summa kortfristiga fordringar		108 913	87 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		790 698	488 271
Summa kassa och bank		790 698	488 271
Summa omsättningstillgångar		899 611	576 170
SUMMA TILLGÅNGAR		58 750 305	58 772 396

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 106 430	62 106 430
Fond för yttre underhåll		1 492 729	1 330 319
Summa bundet eget kapital		63 599 159	63 436 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 577 930	-6 037 444
Årets resultat		-115 400	-378 076
Summa fritt eget kapital		-6 693 331	-6 415 520
Summa eget kapital		56 905 828	57 021 229
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 350 000	1 350 000
Leverantörsskulder		224 590	197 902
Skatteskulder		19 088	11 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 799	191 774
Summa kortfristiga skulder		1 844 477	1 751 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 750 305	58 772 396

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-115 400	-378 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 532	345 532
Betald skatt		7 253	12 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		237 385	-19 978
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 482	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 189	10 966
Förändring av leverantörsskulder		26 688	-2 303
Förändring av kortfristiga skulder		59 025	30 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten		302 427	19 443
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	350 000
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	350 000
Årets kassaflöde		302 427	369 443
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		488 271	118 828
Likvida medel vid årets slut		790 698	488 271

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150
Förbättringsarbeten, till och ombyggnader	20-50

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 128 642	955 194
Hysesintäkter lokaler	355 584	320 772
Fastighetsavgift/-skatt	37 872	37 872
KabelTV-avgifter m.m	70 308	70 308
Påminnelseavgifter	360	60
Årsavgifter retroaktiva	26 506	
Övriga ersättningar & intäkter	8 575	
	1 627 847	1 384 206

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	66 476	95 244
Städ	51 188	52 725
Obligatoriska besiktningar och Sotning	11 339	13 748
Hissar	37 342	63 593
Reparationer och underhåll fastighet	82 538	233 038
Serviceavtal	23 041	18 759
El, fastighet	90 384	97 291
Uppvärmning	488 298	437 566
Vatten	69 610	56 523
Sophämtning	40 095	34 728
Fastighetsförsäkringar	59 903	60 330
Kabel-TV, internet	75 276	52 140
Fastighetsavgift/-skatt	72 828	71 284
	1 168 318	1 286 969

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telekommunikation	7 052	8 157
Revisionsarvoden	41 175	16 875
Redovisningstjänster	45 375	43 573
Övriga förvaltningskostnader	17 662	13 481
Kundförluster	29 341	
	140 605	82 086

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Kostnad utgörs av styrelsearvoden och sociala avgifter.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	343	21
	343	21

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Ingående avskrivningar	-5 838 454	-5 492 922
Årets avskrivningar	-345 532	-345 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 183 986	-5 838 454
Utgående redovisat värde	57 850 694	58 196 226
Taxeringsvärden byggnader	35 874 000	35 874 000
Taxeringsvärden mark	95 913 000	95 913 000
	131 787 000	131 787 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2024.

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekontot (saldo)	11 929	11 586
	11 929	11 586

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypotek*	4,99	2024-01-04	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken Stadshypotek*	4,99	2024-01-11	350 000	350 000
			1 350 000	1 350 000

*Föreningens båda lån har ränteändringsdag under verksamhetsåret 2024 och betraktas som kortfristiga.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 270 742	8 270 742
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos HB Stadshypotek)</i>	<i>(5 877 912)</i>	<i>(5 877 912)</i>
	8 270 742	8 270 742

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En ny hyresgäst har kontrakterats, tandläkare Amira Rejnfalk.

Stockholm den

Jacqueline Miura Daszak
Ordförande

Gustav Enhörning

Caroline Rosengren

Jaakko Kaivonen

Valentin Romanov

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Göran Åhgren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2024 11:10

SENT BY OWNER:

Isabelle Stålborg · 04.06.2024 16:03

DOCUMENT ID:

ByHAC934R

ENVELOPE ID:

ry7ACq2NA-ByHAC934R

DOCUMENT NAME:

BRF IVERSON 230101-231231(5).pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALENTIN ROMANOV valentin.romanov@gmail.com	Signed Authenticated	06.06.2024 21:24 06.06.2024 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/02) IP: 90.143.156.9
2. Jacqueline Josephine M Miura Das zak miuraprod@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 07:40 07.06.2024 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/21) IP: 80.170.95.212
3. Caroline Rosengren m.caroline.rosengren@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 17:37 07.06.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/11) IP: 90.143.0.100
4. GUSTAV ENHÖRNING gustav@sjomanfrisk.se	Signed Authenticated	07.06.2024 17:37 07.06.2024 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/03) IP: 104.28.31.63
5. Jaakko Tuomas Kaivonen kaivonenjaakko@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 17:39 07.06.2024 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/03) IP: 83.251.3.12
6. CARL GÖRAN ÅHGREN ahgrenchoran@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 17:41 07.06.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/09) IP: 80.217.78.214
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	10.06.2024 11:10 10.06.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed