

Styrelsens

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31

Bostadsrättsföreningen Iverson

Orgnr. 716411-7447

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Verksamhetsberättelse	3 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8 - 10

Styrelsens

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31

Bostadsrättsföreningen Iverson

Orgnr. 716411-7447

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Verksamhetsberättelse	3 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8 - 10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

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

Norrtälje 5 är belägen på Engelbrektsgatan 17 och Iversonsgatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 659 m² och har 22 lägenheter och 1 lokal med en total yta om 2 395 m². Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994. 21 st lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar och 1 st är uthyrd.

Föreningsstämma mm

Föreningsstämma hölls den 2008-05-27. Föreningens funktionärer är följande:

Styrelse	Mikael Ludvigson, ordförande, Carl-Erik Nord, Erik Rickhammar, Lars Wirdemark, samt Göran Åhgren, ledamöter Med Gül Heper som suppleant
Revisor	Godkänd revisor Per Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers, extern revisor. Internrevisor Eva Kassander med Magdalena Nord som suppleant.
Valberedn.	Magdalena Nord och Tine Flood-Hauge
Medlemsantal	21 st

Ekonomi och förvaltning, styrelsens kommentarer till resultat- & balansräkningarna

Se separat verksamhetsberättelse sidan 3

Händelser av väsentlig betydelse

Se separat verksamhetsberättelse sidan 3 för händelser under verksamhetsåret
Efter räkenskapsårets utgång har en renovering av fastigheten fasad och fönster beslutats.

Förslag till disposition av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-996 412
Överfört till fond för yttre underhåll	-128 940
Årets förlust	-11 294
Summa förlustmedel	<u>-1 136 646</u>

Styrelsen föreslår att förlusten balanseras i ny räkning

M EK

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Händelser under året

Det stambyte som på börjades under juni 2007 på Iversonsgatan avslutades under inledningen av 2008. Bygget präglades av förseningar och problem. Bland annat som ett led i detta bestred föreningen den slutfaktura som erhållits från entreprenören. I juni 2008 möttes parterna i en förlikning.

I samband med föreningsstämman som hölls i maj 2008 avtackades mångårige ordföranden Göran Åhgren, som dock kvarstår som ledamot i styrelsen. Björn Hall frånträdde styrelsen och avtackades också. Carl-Erik Nord valdes in som ny ledamot. Gül Heper ersatte Elliot Davernas som suppleant.

På föreningsstämman hälsades Isabell Norman välkommen som ny bostadsrättshavare. Isabell har köpt den lokal som under inledningen av året omvandlats till bostadsrätt.

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Under året har ca 1.020 tkr av föreningens lån amorteras varefter 1.375 tkr kvarstår. Kvarstående lån är bundna med två olika förfallodatum. Föreningen disponerar per årsskiftet likvida medel om ca 2.157 tkr. Utöver det har föreningen en, ej nyttjad, checkräkningskredit på 2 mkr.

Verksamheten har genererat intäkter i form av årsavgifter samt hyresintäkter om totalt 1.254 tkr samt haft rörelsekostnader exklusive avskrivningar om 992 tkr. Årets avskrivningar uppgick till 224 tkr. Räntenettot uppgick till minus 33 tkr vilket med en skatt på 16 tkr innebär ett nettoresultat för året uppgående till minus 11 tkr.

De ändringar som regeringen genomfört avseende fastighetsskatt har medfört att föreningens kostnad för detta minskat med drygt 102 tkr under året.

Föreningens egna kapital uppgår efter räkenskapsårets slut till 56.522 tkr. Årets kassaflödesanalys visar ett överskott på 151 tkr.

Årsavgifterna sänktes med 20 procent från och med ingången av året. Med utgångspunkt i den budget som lagts för 2009 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter under året. På längre sikt kan det finnas möjlighet att sänka avgifterna ytterligare.

<u>Flerårsöversikt (kkr)</u>	2008	2007	2006	2005	2004
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder per total kvm (kr)	422	522	505	486	486
Låneskuld per total kvm (kr)	574	1 000	1 025	2 686	2 705
Likvida medel	2 157	2 006	1 251	4 639	1 083
Soliditet (%)	97,2%	94,2%	93,9%	87,3%	87,2%
Årets resultat	-11	-6	-134	-123	-156
Eget kapital	56 522	54 573	52 710	52 194	48 667

PO Ek

Genomfört underhåll av fastigheten under verksamhetsåret

Under året har det stambyte som genomfördes på Iversonsgatan avslutats. Den tidigare lokalen mot Iversonsgatan har under året omvandlats till bostadsrätt, renoverats och avyttrats. Det tidigare grovsoprummet har tagits bort och givit plats åt återvinningskärl vilket medfört att dessa inte längre står direkt synliga på gården

Planerat underhåll kommande år

Bland större underhåll under det kommande året märks renovering av fastighetens fasad och fönster samt undersökning avseende de avlopp och vattenledningar som inte är bytta. Övrigt underhåll enligt underhållsplan.

BA EK

RESULTATRÄKNING

Not

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
INTÄKTER		
Årsavgifter	1 010 959	1 250 041
Hysesintäkter	231 035	252 813
Övriga intäkter	11 961	14 205
Summa intäkter	<u>1 253 955</u>	<u>1 517 059</u>
 KOSTNADER		
Fastighetsomkostnader	1 -829 158	-1 006 949
Övriga externa kostnader	2 -162 689	-248 029
Personalkostnader	3 0	3
Avskrivningar	4 -223 995	-205 824
Summa kostnader	<u>-1 215 842</u>	<u>-1 460 799</u>
RÖRELSERESULTAT	38 113	56 260
 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR		
Ränteintäkter och liknande poster	68 766	68 679
Räntekostnader och liknande poster	-101 827	-113 783
Summa finansiella investeringar	<u>-33 061</u>	<u>-45 104</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INVESTERINGAR	5 052	11 156
Skatt	-16 346	-17 519
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-11 294</u></u>	<u><u>-6 363</u></u>

Ek

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR

2008-12-31

2007-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4	55 945 314	55 878 547
	<u>55 945 314</u>	<u>55 878 547</u>

Omsättningstillgångar

Fordringar

Hysesfordringar

0 10 886

Övriga kortfristiga fordringar

5 39 393 10 044

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 717 13 903

Kassa och bank

	2 157 007	2 005 629
	<u>2 211 117</u>	<u>2 040 462</u>

SUMMA TILLGÅNGAR

58 156 431

57 919 009

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

51 241 542 51 241 542

Upplåtelseavgifter

5 741 088 3 781 088

Fond för yttre underhåll

676 176 547 236

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 125 352 -861 109

Årets resultat

-11 294 -6 363

	<u>56 522 160</u>	<u>54 573 454</u>
--	-------------------	-------------------

Skulder

7

Skulder till kreditinstitut

1 375 000 2 394 304

Förskott hyror/årsavgifter

81 676 114 168

Leverantörsskulder

51 863 472 771

Skatteskuld

35 065 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

90 667 364 312

	<u>1 634 271</u>	<u>3 345 555</u>
--	------------------	------------------

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

58 156 431

57 919 009

POSTER INOM LINJEN

Ställda panter

8 8 270 742 8 270 742

Ansvarsförbindelser

inga inga

PO EK

KASSAFLÖDESANALYS

Not

		2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		38 113	56 260
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		223 995	205 824
Betald skatt		18 719	-337 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		280 827	-75 230
Förändring av rörelsekapital			
Ökning - Minskning + av fordringar		-19 277	377 336
Ökning + Minskning - av skulder		-727 045	303 306
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-465 495	605 412
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i anläggningstillgångar	4	-290 762	-1 615 258
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-290 762	-1 615 258
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Från medlemmarna inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6	1 960 000	1 870 000
Erhållna räntor		68 766	68 679
Amortering av skuld	7	-1 019 304	-60 000
Erlagda räntor		-101 827	-113 783
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		907 635	1 764 896
ÅRETS KASSAFLÖDE		151 378	755 050
Likvida medel vid årets början		2 005 629	1 250 579
Likvida medel vid årets slut		2 157 007	2 005 629

00 EK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen, Bokföringslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer och uttalanden.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet om annat ej framgår.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planerlig avskrivning om 1% årligen av byggnadens anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Not 1 Fastighetsomkostnader

	2008	2007
Städning inre och yttre	62 199	82 171
Reparationer och underhåll	167 593	259 732
Gas och el	56 071	33 286
Fjärrvärme	313 485	307 749
Vatten och avlopp	42 825	45 182
Sophämtning	42 044	49 446
Försäkring, bevakning	35 377	33 667
Kabel TV	16 741	10 616
Fastighetsskötsel	44 623	34 500
Fastighetsskatt	48 200	150 600
	<hr/> 829 158	<hr/> 1 006 949

Not 2 Övriga externa kostnader

	2008	2007
Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	13 195	12 641
Förvaltningsarvode	56 172	54 696
Konsultarvoden	16 356	91 843
Övriga diverse kostnader	76 966	88 849
	<hr/> 162 689	<hr/> 248 029

Not 3 Personal

	2008	2007
<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enl lag o avtal	0	-3
	<hr/> 0	<hr/> -3

PK EK

Not 4 Byggnader och mark

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	57 000 788	55 385 530
Årets investeringar	290 762	1 615 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>57 291 550</u>	<u>57 000 788</u>
Ingående avskrivningar	-1 122 241	-916 417
Årets avskrivningar	-223 995	-205 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 346 236</u>	<u>-1 122 241</u>
Bokfört planenligt restvärde	55 945 314	55 878 547
I ovanstående anskaffningsvärde ingår mark med kr	34 803 109	34 803 109
Taxeringsvärden		
Byggnad	17 044 000	17 044 000
Mark	<u>25 936 000</u>	<u>25 936 000</u>
	42 980 000	42 980 000
Bostad	40 800 000	40 800 000
Lokal	<u>2 180 000</u>	<u>2 180 000</u>
	42 980 000	42 980 000

Not 5 Övriga kortfristiga fordringar

	2008	2007
Tillgodohavande skattekonto för täckande av inkomst och fastighetskatteskulder	39 393	10 044
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	39 393	10 044

Not 6 Eget kapital

	2008	2007
Bundet eget kapital		
Belopp vid årets ingång	55 569 866	53 570 926
Inbetalda insatser	0	812 482
Upplåtelseavgifter	1 960 000	1 057 518
Överfört från fritt kapital till fond för yttre underhåll	<u>128 940</u>	<u>128 940</u>
Belopp vid årets utgång	57 658 806	55 569 866
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	-996 412	-861 109
Överfört till fond yttre underhåll	-128 940	-128 940
Årets resultat	<u>-11 294</u>	<u>-6 363</u>
Belopp vid årets utgång	-1 136 646	-996 412
Summa eget kapital	56 522 160	54 573 454

Summa insatser enligt ekonomisk plan uppgår till kr 52 709 382. Lägenhet 104 har ännu ej upplåtits. Insatsen för denna uppgår till kr 1 792 830.

Not 7 Skulder

	2008	2007
De skulder vilka förfaller till betalning senare än ett år respektive senare än fem år anges nedan		
Skulder till kreditinstitut		
inom 1 år	60 000	60 000
mer än 1 år men mindre än 5 år	240 000	2 199 304
mer än 5 år	<u>1 075 000</u>	<u>135 000</u>
	1 375 000	2 394 304

PK EK

Not 8 Ställda panter

2008

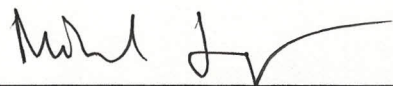
2007

Fastighetsinteckningar för säkerställande av
skulder till kreditinstitut

8 270 742
8 270 742

8 270 742
8 270 742

Stockholm den



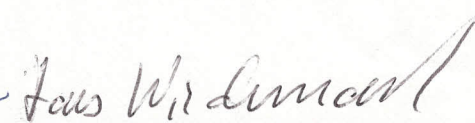
Mikael Ludvigson, ordförande



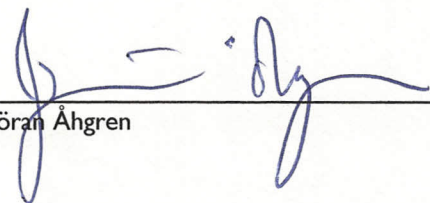
Carl-Erik Nord



Erik Rickhammar

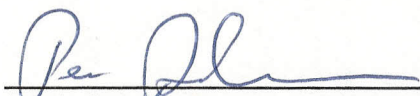


Lars Wirdemark



Göran Åhgren

Min revisionsberättelse har avgivits den 15/5 2009



Per Andersson

~~Godkänd~~ revisor
Auktoriserad



Eva Kassander

Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Iverson

Organisationsnummer 716411-7447

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Iverson för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2009



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Eva Kassander
Föreningsvald revisor