

Bostadsrättsföreningen Iris 2

716417 – 8852

Årsredovisning

För verksamhetsåret 2023

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Kassaflödesanalys	8
- Bokslutskommentarer med noter	9-13

Förvaltningsberättelse för 2023

Styrelsen för Brf Iris 2, Västerlånggatan 21, 111 29 Stockholm, redovisar här verksamheten för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Jakob Wegelius

Katarina von Pfaler

Sofia Wegelius

Carmen Wegelius Cadrieu

Revisor

Bengt Larsson, Auktoriserad revisor, Advertus Revision AB.

Styrelsemöten/Föreningsstämma

Styrelsen har under året inte haft några protokollförda sammanträden. Föreningsstämman hölls den 29 maj 2023. En extrastämma hölls i april 2023 för att bl a besluta om nya stadgar.

Förvaltning

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan april 2001 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

3 (13)

I april hölls en extrastämma där bl a beslut om nya stadgar togs.
Fasadrenovering har utförts i bottenplanet mot på båda gatsidorna.

Medlemsinformation

Vid bokföringsårets början fanns det 4 medlemmar i föreningens 4 lägenheter. Inga överlåtelser har skett under året varför det vid årets slut fortfarande fanns 4 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Skulder till kreditinstitut tkr	1 356	1 364	1 372	1 372
Reparation och underhåll tkr	278	2	385	30
Driftskostnader tkr	141	159	123	111
Resultat efter finansiella poster tkr	-84	145	-213	122
Soliditet (EK/Balansomslutning)	-28%	-18%	-34%	-12%
Nettoomsättning tkr	503	471	460	441
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	401	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta kr	3 390	-	-	-
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	4 185	-	-	-
Sparande / kvm totalyta kr	289	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	10%	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta kr	175	-	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	26%	-	-	-

Bostadsrättsyta = 324 kvm

Lokalyta = 76 kvm

Totalyta = 400 kvm

Årets negativa resultat beror på det planerade fasadarbetet vilket belastade föreningen med 196 tkr. Kommande år stabiliseras ekonomin igen då inga större reparationer planeras.

Styrelsearvoden har inte utgått under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förändringar i eget kapital	2022-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2023-12-31
Insatser	586 759			586 759
Fond, yttre underhåll	17 920		2 240	20 160
Balanserat resultat	-973 515	144 804	-2 240	-830 951
Årets resultat	144 804	-144 804	-84 016	-84 016
Eget kapital	-224 032	0	-84 016	-308 048

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att av disposition tillgängliga medel:

Balanserat resultat	-828 711
Avsättning till yttre reparationsfond	-2 240
Årets resultat	-84 016
Summa	-914 967
balanseras i ny räkning	

I övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023	2022
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	502 545	470 932
Övriga intäkter		9 575	236
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		<u>512 120</u>	<u>471 168</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-568 941	-305 216
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	-3 742	-3 742
Summa rörelsekostnader		<u>-572 683</u>	<u>-308 958</u>
Rörelseresultat		-60 563	162 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 660	6 444
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 113	-23 850
Summa finansiella poster		<u>-23 453</u>	<u>-17 406</u>
Resultat efter finansiella poster		-84 016	144 804
Resultat före skatt		-84 016	144 804
ÅRETS RESULTAT		-84 016	144 804

BALANSRÄKNING	Not 1	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	703 888	705 755
Inventarier	Not 5	13 125	15 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>717 013</u>	<u>720 755</u>
Summa anläggningstillgångar		717 013	720 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 018	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 350	19 464
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>23 368</u>	<u>20 666</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		360 117	507 803
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>360 117</u>	<u>507 803</u>
Summa omsättningstillgångar		383 485	528 469
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>1 100 498</u></u>	<u><u>1 249 224</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		586 759	586 759
Reparationsfond, yttre		20 160	17 920
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>606 919</u>	<u>604 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-830 951	-973 515
Årets resultat		-84 016	144 804
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-914 967</u>	<u>-828 711</u>
Summa eget kapital		-308 048	-224 032
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	<u>898 000</u>	<u>856 000</u>
Summa långfristiga skulder		898 000	856 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	458 000	508 000
Leverantörsskuld		0	5 090
Skatteskuld		3 073	2 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	<u>49 473</u>	<u>101 373</u>
Summa kortfristiga skulder		510 546	617 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>1 100 498</u></u>	<u><u>1 249 224</u></u>

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-84 016	144 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>3 742</u>	<u>3 742</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>-80 274</u>	<u>148 546</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-2 702	5 008
Förändring kortfristiga skulder (exkl. skulder till kreditinstitut)	<u>-56 710</u>	<u>29 315</u>
	<u>-59 412</u>	<u>34 323</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-139 686</u>	<u>182 869</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	<u>-8 000</u>	<u>-8 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-8 000</u>	<u>-8 000</u>
Årets kassaflöde	-147 686	174 869
Likvida medel vid årets början	507 803	332 934
Likvida medel vid årets slut	<u>360 117</u>	<u>507 803</u>
	<u>-147 686</u>	<u>174 869</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Mark är ej föremål för avskrivning.

Avskrivningar

Mark	0 %
Byggnad	0,25 %
Varmvattenberedare	5 %

Föreningen har under året inte haft några anställda, några löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	129 993	130 006
Hyra, lokal	322 872	291 246
Utdebiterad fastighetsskatt	34 704	34 704
Utdebiterad Kabel-TV	14 976	14 976
	502 545	470 932

I årsavgiften ingår vatten

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Underhåll och reparationer		
Gemensamma utrymmen	-74 724	0
Lokaler	-1 195	0
Yttre	-202 426	-2 288
	<u>-278 345</u>	<u>-2 288</u>
Driftkostnader	2023	2022
El	-42 603	-54 306
Vatten	-27 280	-43 427
Städning	-13 559	-13 462
Renhållning	-10 347	-8 489
Snöröjning	-3 000	-5 625
Fastighetsförsäkring	-19 464	-17 570
Kabel-TV och fiber	-14 160	-14 296
Övriga fastighetskostnader	-10 311	-1 494
	<u>-140 724</u>	<u>-158 669</u>
Förvaltningskostnader	2023	2022
Förvaltningsarvode	-48 000	-45 752
Revisionsarvode	-12 500	-23 857
Bankavgifter	-3 086	-3 054
Föreningsavgifter	-5 730	-5 162
Övriga förvaltningskostnader	-39 500	-25 658
	<u>-108 816</u>	<u>-103 483</u>
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 056	-40 776
Summa fastighetskostnader	<u>-568 941</u>	<u>-305 216</u>

Not 4 Byggnad och mark	2023	2022
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	746 784	746 784
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	746 784	746 784
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-41 029	-39 162
Årets avskrivning	-1 867	-1 867
<i>Utgående avskrivningsvärden</i>	-42 896	-41 029
Bokfört värde	703 888	705 755
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 395 000	6 395 000
Taxeringsvärde mark	14 948 000	14 948 000
	21 343 000	21 343 000

Not 5 Inventarier	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 500	37 500
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	37 500	37 500
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-22 500	-20 625
Årets avskrivning	-1 875	-1 875
<i>Utgående avskrivningsvärden</i>	-24 375	-22 500
Bokfört värde	13 125	15 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut		2023	Villkorsändr- dag	2022
Stadshypotek 330422	1,51 %	606 000	1/12-2025	614 000
Stadshypotek 182621	1,50 %	250 000	1/6-2024	250 000
Stadshypotek 595922	4,90 %	200 000	var 3:e månad	0
Stadshypotek 595923	4,16 %	300 000	1/6-2026	0
Stadshypotek 100830		0		500 000
		<u>1 356 000</u>		<u>1 364 000</u>
Förfaller inom ett år:		458 000		508 000
Långfristig skuld:		<u>898 000</u>		<u>856 000</u>
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		0		0

Lån med villkorsändringsdag inom ett år klassificeras som kortfristiga enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt när de förfaller.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2023	2022
Fotus, uppdrag Christian Bergström	13 875	11 625
Fortum och Ellevio, el	0	7 048
Stockholm vatten och avlopp	7 283	27 483
Förbetalda hyror och avgifter	19 315	40 592
Pettersson, snöröjningsjour	0	5 625
Revisionskostnad	<u>9 000</u>	<u>9 000</u>
	49 473	101 373

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2023
1 707 000

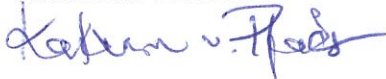
2022
1 707 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Relining av avloppsstam till badrum planeras.

Stockholm den 27 / 5 2024

Katarina von Pfaler



Sofia Wegelius



Jakob Wegelius

Ordförande



Carmen Wegelius Cadrieu



Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2024



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Iris 2, org.nr 716417-8852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Iris 2 för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Iris 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromma den 27 maj 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bengt Larsson', followed by a long horizontal line.

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor