

Årsredovisning
för
BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter m.m.	8-12

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 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 15-17 och Iversongatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 659 m² och har 21 lägenheter och 1 lokal med en total yta om 2 438 m². Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994. 20 stycken lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar och 1 styck är uthyrd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningsstämma mm

Föreningsstämma hölls 2011-06-29. Föreningsfunktionärer är följande:

Styrelse	Carl Erik Nord, ordförande, Jacqueline Miura Daszak, Per Niklasson, Tore Åberg, Göran Åhgren, ledamöter, och Erik Rickhammar, suppleant
Revisor	Extern revisor Per Andersson (PWC). Intern revisor Eva Kassander med Anita Berggren som suppleant.
Valberedning	Ola Hallengren, Magdalena Kärrfelt-Nord och Lars Wirdemark
Medlemsantal	20 stycken

Händelser under året

Föreningen har en hemsida www.brfoverson.se.

I samband med föreningsstämman som hölls i juni valdes en ny styrelse.

Styrelsen har haft 8 möten.

Under året har tre av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

En städdag för bostadsrättshavarna har anordnats lördagen den 15 oktober.

Genomfört underhåll av fastigheten under verksamhetsåret

Under 2011 har flertalet förbättringsarbeten utförts på och i fastigheten. Trappan på innergården har tagits bort och snörasskydd har installerats på taken. Vidare har kodlåsen till entrédörrarna reparerats och underhåll av elnät har genomförts. Hissar och rörledningar har punktvis renoverats. Under året har föreningen därtill påbörjat projekt relaterat till tak, trapphus och innergård; dessa förväntas vara färdiga under 2012.

Sammanfattning över utförda reparationer och underhåll

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	2007
	<u>2008</u>
Fasadrenovering	2008
	<u>2009</u>
Fönsterrenovering	<u>2009</u>
Relining	2009
	<u>2010</u>
Taköverbyggnad-koppar	<u>2010</u>
Snörasskydd på taken	<u>2011</u>
Renovering av hissar	<u>2011</u>
Borttagande av trappa, murning och putsning	<u>2011</u>

Övrigt

På grund av reparationer och underhåll av fastigheten har kostnaderna ökat något under året.

Planerat underhåll kommande år

Den pågående renoveringen av taket, trapphusen och innergården beräknas vara slutförd under 2012.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm (kr)	388	392	412	440	550
Låneskuld / kvm (kr)	899	898	705	574	1 000
Likvida medel (tkr)	0	0	0	2 157	2 006
Soliditet (%)	96	96	97	97	94
Årets resultat (tkr)	-115	-169	18	-11	-6
Eget kapital (tkr)	56 256	56 371	56 540	56 522	54 573

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 115 996
årets förlust	-115 152
	-1 231 148

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	158 808
i ny räkning överföres	-1 389 956
	-1 231 148

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

18

PN

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 187 053	1 145 151
Övriga rörelseintäkter	2	45 000	0
		1 232 053	1 145 151
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 012 647	-1 030 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 300	-246 893
		-1 263 947	-1 277 284
Rörelseresultat		-31 894	-132 133
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	303	10 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-83 561	-47 898
		-83 258	-37 273
Resultat efter finansiella poster		-115 152	-169 406
Resultat före skatt		-115 152	-169 406
Årets resultat		-115 152	-169 406

88

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 596 955 58 596 955	58 791 380 58 791 380
Summa anläggningstillgångar		58 596 955	58 791 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 833
Aktuella skattefordringar	7	12 958	13 465
Övriga fordringar	8	28 250	149 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 068 64 276	14 451 180 842
<i>Kassa och bank</i>		512	512
Summa omsättningstillgångar		64 788	181 354
SUMMA TILLGÅNGAR		58 661 743	58 972 734

PR

PR

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 241 542	51 241 542
Fond för yttre underhåll	11	504 378	934 056
Upplåtelseavgifter		5 741 088	5 741 088
		57 487 008	57 916 686
 <i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 115 996	-1 376 268
Årets resultat		-115 152	-169 406
		-1 231 148	-1 545 674
Summa eget kapital		56 255 860	56 371 012
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 135 000	1 195 000
Summa långfristiga skulder		1 135 000	1 195 000
 Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långfr skuld till kreditinstitut	12	60 000	60 000
Checkräkningskredit	13	996 340	934 042
Leverantörsskulder		3 430	196 785
Övriga kortfristiga skulder		0	5 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	211 113	210 349
Summa kortfristiga skulder		1 270 883	1 406 722
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 661 743	58 972 734
 Ställda säkerheter			
 <i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 270 742	8 270 742
		8 270 742	8 270 742
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäkts och kostnadsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed.

Hyses och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planenlig avskrivning. Följande procentsatser tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,5
Stambyte	2,0
Fasadrenovering	2,5
Fönsterrenovering	5,0
Relining	4,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Statlig fastighetskatt

Hyreshusenhet: lokaler: 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Kommunal fastighetsavgift

Hyreshusenhet: bostäder: 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2011	2010
Nettoomsättning		
Årsavgifter	893 139	901 445
Hyror lokaler	151 410	137 500
Fakt fast skatt	11 916	11 916
Hysesintäkter	91 734	89 916
Övriga intäkter	38 854	4 374
	1 187 053	1 145 151

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Försäkringsersättningar	45 000	0
	45 000	0

Not 3 Driftskostnader

	2011	2010
Gas och el	59 094	55 636
Värme	360 131	398 071
Vatten och avlopp	30 499	39 579
Fastighetsskatt	48 004	47 454
Fastighetsförsäkring	46 109	43 356
Kabel-TV	11 043	10 844
Renhållning	29 098	21 163
Städning	39 876	39 105
Fastighetsskötsel	82 041	54 876
Snöröjning/ Trädgård	25 781	83 462
Försäkringsskada	0	15 254
Självrisk	42 365	1 500
Rep och underhåll fastighet	109 604	81 987
Reparationer hissar	36 409	29 459
Servicekontrakt	8 278	10 033
Porto, kopior mm	1 394	923
Diverse omkostnader	13 001	9 830
Ekonomisk förvaltning	32 750	54 957
Övr fastighetskostnader	9 625	5 432
Revisionsarvode	27 545	20 636
Konsultarvoden	0	2 500
Övr främmande tjänster	0	4 334
	1 012 647	1 030 391

PN

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Utdelningar Brandkontoret	0	10 625
Övriga ränteintäkter	303	0
	303	10 625

Not 5 Räntekostnader

	2011	2010
Räntekostnader	83 561	47 898
	83 561	47 898

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	20 682 077	20 682 077
Mark	34 803 109	34 803 109
Renovering, ny till och ombyggnad	5 257 382	5 200 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 742 568	60 685 693
Ingående avskrivningar	-1 894 313	-1 647 420
Årets avskrivningar renoveringar	-147 889	-143 980
Årets avskrivningar byggnad	-103 411	-102 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 145 613	-1 894 313
Utgående redovisat värde	58 596 955	58 791 380
Taxeringsvärden byggnader	19 813 000	19 813 000
Taxeringsvärden mark	33 123 000	33 123 000
	52 936 000	52 936 000

Not 7 Aktuella skattefordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avser kommunal fastighetsavg. och fastighetsskatt	-48 004	-47 497
Preliminärt inbetalt	60 962	60 962
	12 958	13 465

PA

Not 8 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Tillgodohavande skattekonto	28 210	0
Avräkning Uppl företagsförv	40	149 093
	28 250	149 093

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda kostnad; Brandkontoret fastighetsförsäkring (2012-04-28)	15 828	14 451
Förutbetalda kostnad; Com hem kabel TV kv 1-2012	2 830	0
Upplupen intäkt; Lokalhyra	4 410	0
	23 068	14 451

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 241 542	5 741 088	934 056	-1 376 268	-169 406
Disposition av föregående års resultat:			-429 678	260 272	169 406
Årets resultat					-115 152
Belopp vid årets utgång	51 241 542	5 741 088	504 378	-1 115 996	-115 152

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående saldo	934 056	805 116
Omföring till yttre fond	158 808	128 940
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	-588 486	0
	504 378	934 056

68

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank investeringslån	5,000	rörlig ränta	195 000	255 000
Swedbank Hypotek Företagslån	3,455	2012-01-15	1 000 000	1 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-60 000	-60 000
			1 135 000	1 195 000
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller inom 1 år.

Not 13 Checkräkningskredit

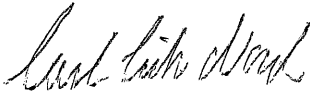
	2011-12-31	2010-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	996 340	934 042

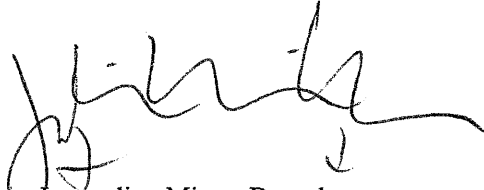
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna utgiftsräntor	8 022	5 733
Försk bet hyror/ avgifter	98 299	79 189
Övr interimsskulder	104 792	125 427
	211 113	210 349

PN

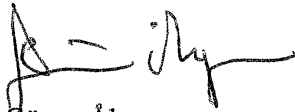
Stockholm den 5¹⁶ 2012.


Carl Erik Nord


Jacqueline Miura Daszak


Per Niklasson



Tore Åberg




Göran Åhgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7¹⁶

2012


Per Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Eva Kassander
Revisor

Anita Berggren
Revisor, suppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Iverson, org.nr 716411-7447

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Iverson för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Iverson för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7 juni 2012



Per Andersson
Auktoriserad revisor