

**Årsredovisning**  
för  
**BRF IVERSON**

716411-7447

Räkenskapsåret

2010

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter mm	8-11

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## 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 Iversonsgatan 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 2010-05-27. Föreningsfunktionärer är följande:

Styrelse	Carl Erik Nord, ordförande, Gül Heper, Mikael Ludvigsson, Erik Rickhammar och Göran Åhgren, ledamöter, Jacqueline Miura Daszak, suppleant
Revisor	Extern revisor Per Andersson (PWC). Intern revisor Eva Kassander med Per Niklasson som suppleant.
Valberedning	Magdalena Kärrfelt-Nord, Peter Schantz och Lars Wirdemark
Medlemsantal	20 stycken

### Händelser under året

Föreningen har en hemsida [www.brdiverson.se](http://www.brdiverson.se).

Nytt serviceavtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning har upphandlats.

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

Under året har en av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Föreningen har från och med 1 januari 2010 en ny hyresgäst, Farago Kirurgi AB.

### Genomfört underhåll av fastigheten under verksamhetsåret

Under året har föreningen påbörjat en renovering av trapphusen och innergården som planeras vara färdiga under 2011.

Nytt koppartak över ingången till läkarmottagningen.

Ett vattenläckage i källaren har uppstått efter reliningen av fem stammar i fastigheten. En utredning av fastighetsförvaltaren (POS), försäkringsbolaget (Brandkontoret) och reliningsföretaget (Proline) pågår.

Vattenläckage har även inträffat i lägenheterna tillhörande Hauge och Hallengren.

### Sammanfattning över utförda reparationer och underhåll

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	2007
	2008
Fasadrenovering	2008
	2009
Fönsterrenovering	2009
Relining	2009
	2010
Taköverbyggnad-koppar	2010

### Övrigt

På grund av en kall vinter har kostnaderna ökat för värme och snöskottning.

### Planerat underhåll kommande år

En renovering av hissen på Iversongatan planeras för 2011. Övrigt underhåll enligt underhållsplan.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Under året har en mindre del av föreningens lån amorterats (60 tkr) varefter 1 255 tkr kvarstår.

Verksamheten har genererat intäkter i form av årsavgifter samt hyresintäkter om totalt 1 145 tkr samt haft rörelsekostnader om 1 041 tkr. Årets avskrivningar uppgick till 282 tkr. Räntenettot uppgick till 26 tkr vilket med en skatt på 0 tkr innebär ett nettoresultat för året uppgående till -204 tkr. Föreningens eget kapital uppgår efter räkenskapsårets slut till 56 336 tkr.

Årsavgifterna för 2010 sänktes med 5,6 procent.

Flerårsöversikt (tkr)	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm (kr)	392	412	440	550	543
Låneskuld / kvm (kr)	898	705	574	1 000	1 025
Likvida medel (tkr)	0	0	2 157	2 006	1 251
Soliditet (%)	96	97	97	94	94
Årets resultat (tkr)	-204	18	-11	-6	-134
Eget kapital (tkr)	56 336	56 540	56 522	54 573	52 710

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 376 268
årets förlust	-169 406
	<b>-1 545 674</b>

behandlas så att

till fond för yttre underhåll omförs 158 808. Ur fonden nyttjas 588 486	-429 678
i ny räkning överföres	-1 115 996
	<b>-1 545 674</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 145 151 1 145 151	1 195 739 1 195 739
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 030 391	-843 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 893	-301 183
		<b>-1 277 284</b>	<b>-1 144 738</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-132 133</b>	<b>51 001</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10 625	9 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-47 898	-42 388
		<b>-37 273</b>	<b>-33 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-169 406</b>	<b>17 758</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-169 406</b>	<b>17 758</b>
Statlig skatt		0	500
<b>Årets resultat</b>		<b>-169 406</b>	<b>18 258</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 791 380	58 449 787
		<b>58 791 380</b>	<b>58 449 787</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 791 380</b>	<b>58 449 787</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 833	0
Övriga fordringar	6	162 558	24 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 451	22 250
		<b>180 842</b>	<b>46 544</b>
<i>Kassa och bank</i>		512	512
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>181 354</b>	<b>47 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 972 734</b>	<b>58 496 843</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 241 542	51 241 542
Fond för yttre underhåll		934 056	805 116
Upplåtelseavgifter		5 741 088	5 741 088
		<b>57 916 686</b>	<b>57 787 746</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 376 268	-1 265 586
Årets resultat		-169 406	18 258
		<b>-1 545 674</b>	<b>-1 247 328</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 371 012</b>	<b>56 540 418</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>8</b>	1 195 000	1 315 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 195 000</b>	<b>1 315 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr del av långfr skuld till kreditinstitut	<b>8</b>	60 000	0
Checkräkningskredit	<b>9</b>	934 042	402 758
Leverantörsskulder		196 785	7 323
Aktuella skatteskulder		0	18 608
Övriga kortfristiga skulder		5 546	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>10</b>	210 349	212 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 406 722</b>	<b>641 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 972 734</b>	<b>58 496 843</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 270 742	8 270 742
		<b>8 270 742</b>	<b>8 270 742</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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.

Hyres 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 planerlig 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: 1 277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>		
Medlemsavgifter	901 445	946 156
Hyror lokaler	137 500	147 616
Fakt fast skatt	11 916	11 916
Hysesintäkter	89 916	89 916
Övriga intäkter	4 374	135
	<b>1 145 151</b>	<b>1 195 739</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2010	2009
Gas och el	55 636	50 911
Värme	398 071	341 459
Vatten och avlopp	39 579	43 005
Fastighets skatt	47 454	46 024
Fastighetsförsäkring	43 356	40 964
Kabel-TV	10 844	10 616
Renhållning	21 163	29 520
Städning	39 105	39 137
Fastighetsskötsel	54 876	35 880
Snöröjning/ Trädgård	83 462	25 910
Försäkringsskada	15 254	0
Självrisk	1 500	0
Rep och underhåll fastighet	81 987	68 234
Reparationer hissar	29 459	2 769
Servicekontrakt	10 033	3 585
Porto, kopior mm	923	0
Diverse omkostnader	9 830	3 599
Ekonomisk förvaltning	54 957	51 428
Övr fastighetskostnader	5 432	32 714
Revisionsarvode	20 636	17 800
Konsultarvoden	2 500	0
Övr främmande tjänster	4 334	0
	<b>1 030 391</b>	<b>843 555</b>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010	2009
Utdelningar Brandkontoret	10 625	6 800
Övriga ränteintäkter	0	2 345
	<b>10 625</b>	<b>9 145</b>

**Not 4 Räntekostnader**

	2010	2009
Räntekostnader	47 898	42 388
	<b>47 898</b>	<b>42 388</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	20 682 077	20 582 421
Mark	34 803 109	34 803 109
Rep. ny till och ombyggnad	5 200 507	4 711 677
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 685 693</b>	<b>60 097 207</b>
Ingående avskrivningar	-1 647 420	-1 346 236
Årets avskrivningar renoveringar	-143 980	-77 189
Årets avskrivningar byggnad	-102 913	-223 995
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 894 313</b>	<b>-1 647 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 791 380</b>	<b>58 449 787</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 813 000	17 068 000
Taxeringsvärden mark	33 123 000	25 936 000
	<b>52 936 000</b>	<b>43 004 000</b>

**Not 6 Övriga fordringar**

	2010-12-31	2009-12-31
Tillgodohavande skattekonto	0	24 294
Skattefordran	13 465	0
Avräkning Uppl företagsförv	149 093	0
	<b>162 558</b>	<b>24 294</b>

### Not 7 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	805 116	-1 265 586	18 258
Disposition av föregåendeårs resultat:			128 940	-110 682	-18 258
Årets resultat					-169 406
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 241 542</b>	<b>5 741 088</b>	<b>934 056</b>	<b>-1 376 268</b>	<b>-169 406</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Skuldbelopp	Räntesats	Bindningstid
Swedbank	1 000 000 kr		2011-01-15 (3 månaders)
Swedbank	255 000 kr	4,450%	2015-02-28

Skuld 2010-12-31 1 255 000 kr

2010-12-31 2009-12-31

### Skulder till kreditinstitut, (Swedbank).

Förfaller inom 1 år	60 000	60 000
mer än 1 år och mindre än 5 år.	240 000	240 000
mer än 5 år	955 000	1 015 000
	<b>1 255 000</b>	<b>1 315 000</b>

### Not 9 Checkräkningskredit

	2010-12-31	2009-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	934 042	402 758

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	5 733	3 561
Försk bet hyror/ avgifter	79 189	107 756
Övr interimsskulder	125 427	101 419
	<b>210 349</b>	<b>212 736</b>

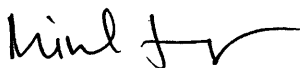
Stockholm 7<sup>16</sup> 2011



Carl Erik Nord



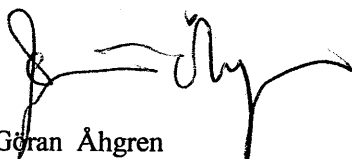
Gül Heper



Mikael Ludvigsson



Erik Rickhammar



Göran Åhgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13<sup>16</sup> 2011.



Per Andersson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Kassander  
Revisor