

Årsredovisning

för

BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten Norrtälje 5 är belägen på Engelbrektsgratan 15-17 och Iversonsgatan 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 är uthyrd till Läkarmottagning Inside Mind AB.

Styrelsen fram till årsstämman den 8 juni 2022.

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Tore Åberg, Adam Grabavac och Gustav Enhörning ledamöter, Caroline Rosengren, suppleant.

Styrelsen efter årsstämma

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Tore Åberg, Caroline Rosengren och Gustav Enhörning ledamöter, Jaakko Kaivonen, 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.bostadsraterna.se/.

Föreningsstämman hölls den 8 juni 2022. I samband med stämman valdes ny styrelse, valberedning och revisorer.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 styrelsemöten.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm.
Anticimex ”rätteliminator” är installerad

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 2 av föreningens medlemslägenheter överlåtit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2022 steg priset drastiskt på el vilket påverkat föreningen negativt.
Två hyreshöjningar på vardera 10% har genomförts.
Checkkrediten har lagts om till ett lån för att minska kostnaden.
Taksäkerhetsinspektion har utförts och besiktigats.
Kompostkärl har utplacerats på gården och till varje bostadsrätt.
Hissarna har servats.
Ett antal lägenheter har belagts med eldningsförbud i enlighet med skorstensinspektion.
Brandvarnare har installerats i trapphusen.
Grovsopphämtning har erbjudits.

Händelser efter räkenskapsårets slut

En lägenhet har sålts under mars månad och en under april.
Nya styrskor har beställts till hissen på Engelbrektsgatan för att försöka reducera missljud.
Brandsläckare kommer att monteras på vindarna och i källaren.
Ytterligare höjning planeras under årets andra del.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 384	1 314	1 309	1 317
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-378	-1 721	-87	-172
Soliditet (%)	97	98	98	98
Genomsnitt årsavgift bostäder/kvm (kr)	405	385	385	382
Låneskuld/kvm totalyta (kr)	554	410	410	410
Likvida medel (tkr)	488	119	1 354	1 171
Årets resultat (tkr)	-378	-1 772	-87	-172
Eget kapital	57 021	57 399	59 120	59 207

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 1,4 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 25,9 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av 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	2 560 194	-5 546 294	-1 721 025	57 399 305
Disposition av föregående års resultat:				-1 721 025	1 721 025	0
Reservering till yttre fond			258 000	-258 000		0
I anspråktagande av yttre fond			-1 487 875	1 487 875		0
Årets resultat					-378 076	-378 076
Belopp vid årets utgång	53 034 372	9 072 058	1 330 319	-6 037 444	-378 076	57 021 229

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 037 444
årets förlust	-378 076
	-6 415 520

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	395 360
ianspråktagande av yttre fond	-232 950
i ny räkning överföres	-6 577 930
	-6 415 520

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

Styrelsen föreslår ianspråktagande av yttre reparationsfonden med 232 950 kr för utfört arbete för taksäkerhet under räkenskapsåret.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 384 206	1 313 823
Summa rörelseintäkter		1 384 206	1 313 823
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 286 969	-2 563 389
Övriga externa kostnader	4	-82 086	-79 944
Personalkostnader	5	-25 000	-44 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 532	-345 532
Summa rörelsekostnader		-1 739 587	-3 033 548
Rörelseresultat		-355 381	-1 719 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21	18 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 716	-20 000
Summa finansiella poster		-22 695	-1 300
Resultat efter finansiella poster		-378 076	-1 721 025
Resultat före skatt		-378 076	-1 721 025
Årets resultat		-378 076	-1 721 025

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

58 196 226

58 541 758

Summa materiella anläggningstillgångar

58 196 226

58 541 758

Summa anläggningstillgångar

58 196 226

58 541 758

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

29 341

29 341

Övriga fordringar

8

11 586

17 810

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 972

57 938

Summa kortfristiga fordringar

87 899

105 089

Kassa och bank

Kassa och bank

9

488 271

118 828

Summa kassa och bank

488 271

118 828

Summa omsättningstillgångar

576 170

223 917

SUMMA TILLGÅNGAR

58 772 396

58 765 675

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 106 430

62 106 430

Fond för yttre underhåll

1 330 319

2 560 194

Summa bundet eget kapital

63 436 749

64 666 624

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 037 444

-5 546 294

Årets resultat

-378 076

-1 721 025

Summa fritt eget kapital

-6 415 520

-7 267 319

Summa eget kapital

57 021 229

57 399 305

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

1 350 000

1 000 000

Leverantörsskulder

197 902

200 205

Skatteskulder

12

11 492

5 149

Övriga skulder

13

0

42 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

191 774

118 022

Summa kortfristiga skulder

1 751 168

1 366 370

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 772 396

58 765 675

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-378 076	-1 721 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 532	345 532
Betald skatt		12 566	-853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-19 978	-1 376 346
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	13 692
Förändring av kortfristiga fordringar		10 966	37 137
Förändring av leverantörsskulder		-2 303	59 414
Förändring av kortfristiga skulder		30 758	30 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 443	-1 235 148
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		350 000	0
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		350 000	0
Årets kassaflöde		369 443	-1 235 148
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		118 828	1 353 976
Likvida medel vid årets slut		488 271	118 828

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bristande jämförbarhet

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	955 194	909 720
Hysesintäkter lokaler	320 772	312 000
Fastighetsavgift/-skatt	37 872	21 735
KabelTV-avgifter m.m	70 308	70 308
Påminnelseavgifter	60	60
	1 384 206	1 313 823

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	95 244	111 776
Städ	52 725	50 238
Obligatoriska besiktningar och Sotning	13 748	25 946
Hissar	63 593	46 808
Reparationer och underhåll fastighet	233 038	1 503 832
Serviceavtal	18 759	20 833
El, fastighet	97 291	76 904
Uppvärmning	437 566	452 030
Vatten	56 523	52 014
Sophämtning	34 728	25 380
Fastighetsförsäkringar	60 330	67 462
Kabel-TV, internet	52 140	70 198
Fastighetsavgift/-skatt	71 284	59 968
	1 286 969	2 563 389

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telekommunikation	8 157	4 410
Revisionsarvoden	16 875	16 250
Redovisningstjänster	43 573	41 923
Övriga förvaltningskostnader	13 481	17 361
	82 086	79 944

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

	2022	2021
Utdelning Brandkontoret	0	18 700
Övriga ränteintäkter	21	0
	21	18 700

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Ingående avskrivningar	-5 492 922	-5 147 390
Årets avskrivningar	-345 532	-345 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 838 454	-5 492 922
Utgående redovisat värde	58 196 226	58 541 758
Taxeringsvärden byggnader	35 874 000	25 957 000
Taxeringsvärden mark	95 913 000	59 830 000
	131 787 000	85 787 000

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

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekontot (saldo)	11 586	17 810
	11 586	17 810

Not 9 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	3,1	2023-01-04	1 000 000	1 000 000
	3,1	2023-01-09	350 000	0
Varav kortfristig del av långfristig skuld(*)			-1 350 000	-1 000 000
			0	0

(*) Lån som förfaller och omförhandlas inom 12 månader räknat från balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 12 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskuld avseende 2022 (2021)	11 492	3 989
Skatteskuld avseende 2021 (2020)	0	1 160
	11 492	5 149

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Källskatt styrelsearvoden	0	21 000
Lagstadgade sociala avgifter	0	21 994
	0	42 994


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

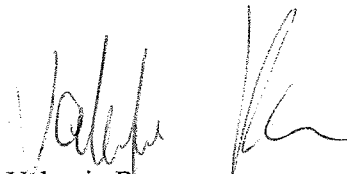
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 739	3 850
Förutbet hyres- och avgiftsint	157 035	114 172
Ber. styrelsearvode inkl. sociala avgifter	25 000	0
	191 774	118 022


Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Föreningen har höjt sina årsavgifter med 10% fr.o.m 1 januari 2023.

Stockholm den 23 14 2023


Jacqueline Miura Daszak
Ordförande



Valentin Romanov


Tore Åberg


Gustav Enhörning


Caroline Rosengren

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 15 2023


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Göran Åhgren
Revisor