

# Årsredovisning

för

## BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2016

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

*M*  
*U*

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 bostadsrättsinnehavare. 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. Norrtälje 5 är belägen på Engelbrektsgratan 15-17 och Iversongatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 659 m<sup>2</sup> och har 22 lägenheter med en total yta om 2 438 m<sup>2</sup>. Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994.

#### *Styrelse*

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Tore Åberg, Adam Grbavac och Hans Isoz ledamöter, Adèle Treschow, suppleant.

#### *Valberedning*

Ola Hallengren, Björn Hall, Carl-Eric Nord och Gül Heper

#### *Revisor*

Extern revisor Niklas Feiff (Feiff Företagsrevision AB).  
Intern revisor Anita Berggren med Eva Kassander som suppleant.

#### *Föreningsfrågor*

Föreningen har en hemsida: [iverson.bostadsrattarna.se/](http://iverson.bostadsrattarna.se/) Föreningsstämman hölls 2016-06-15. I samband med stämman valdes ny styrelse, valberedning och revisorer. Styrelsen har haft 6 styrelsemöten. Under året har en OVK utförts, underhållsplan från POS inhämtats, nya stadgar antagits på årsmötet, verkställande av åtgärd av vattenskada har påbörjats, ny vindsbelysning på Engelbrektsgratan har installerats, höststäddag genomfördes med efterföljande grovsophämtning.

#### *Fastighet och lägenhetsfördelning*

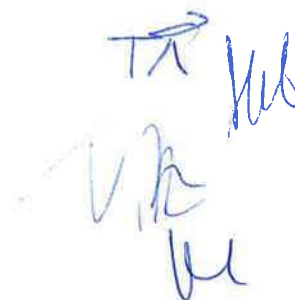
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. 21 stycken lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar. En lägenhet är uthyrd som läkarpraktik.

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm.

#### *Lägenhetsöverlåtelser*

Under året har ingen av föreningens medlemslägenheter överlåtit.



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga viktiga förändringar i verksamheten eller externa faktorer har påverkat föreningens ställning och resultat.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut 32.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 119	1 113	1 108	1 111
Resultat efter finansiella poster	-102	-304	-162	-719
Soliditet (%)	98	98	98	97
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm	387	387	387	387
Låneskuld/kvm	410	410	410	615
Likvida medel	806	497	400	817
Årets resultat	-102	-304	-162	-719
Eget kapital	59 883	59 985	60 289	60 452

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	53 034 372	9 072 058	1 223 394	-3 040 682	-303 741	<b>59 985 401</b>
Disposition av föregående års resultat:				-303 741	303 741	<b>0</b>
Reservering till yttre fond			200 700	-200 700		<b>0</b>
Årets resultat					-102 029	<b>-102 029</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 034 372</b>	<b>9 072 058</b>	<b>1 424 094</b>	<b>-3 545 123</b>	<b>-102 029</b>	<b>59 883 372</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 545 123
årets förlust	-102 029
	<b>-3 647 152</b>

behandlas så att till fond för yttre underhåll reserveras	206 700
i ny räkning överföres	-3 853 852
	<b>-3 647 152</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
UP  
TA  
ll  
m

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 119 259	1 112 714
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 119 259</b>	<b>1 112 714</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-814 970	-993 473
Övriga externa kostnader	5	-66 022	-74 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 532	-345 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 226 524</b>	<b>-1 413 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-107 265</b>	<b>-300 626</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 236	15 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 000	-18 425
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>5 236</b>	<b>-3 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-102 029</b>	<b>-303 741</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-102 029</b>	<b>-303 741</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-102 029</b>	<b>-303 741</b>

VR  
TA  
M  
M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	60 269 418	60 614 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 269 418</b>	<b>60 614 950</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 269 418</b>	<b>60 614 950</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		47 280	54 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 832	26 288
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 112</b>	<b>80 746</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	806 311	497 237
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>806 311</b>	<b>497 237</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>884 423</b>	<b>577 983</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 153 841</b>	<b>61 192 933</b>

UP  
TÅ  
H  
M

## Balansräkning

Not  
1

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

62 106 430

62 106 430

Fond för yttre underhåll

1 424 094

1 223 394

**Summa bundet eget kapital**

**63 530 524**

**63 329 824**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 545 123

-3 040 682

Årets resultat

-102 029

-303 741

**Summa fritt eget kapital**

**-3 647 152**

**-3 344 423**

**Summa eget kapital**

**59 883 372**

**59 985 401**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

1 000 000

1 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**1 000 000**

**1 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

142 036

10 452

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

128 433

197 080

**Summa kortfristiga skulder**

**270 469**

**207 532**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**61 153 841**

**61 192 933**

OK  
TÅ  
M  
H

## 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.

#### 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 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	921 324	921 302
Hysesintäkter lokaler	175 524	170 412
Fakt fast skatt	21 751	21 000
Övriga intäkter	660	0
	<b>1 119 259</b>	<b>1 112 714</b>

*Handwritten signatures:*  
JK  
TK  
M  
M

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsskötsel	107 824	124 406
Städ	44 103	43 692
Obligatoriska besikningar	9 625	0
Hissar	19 549	26 230
Reparationer och underhåll fastighet	17 710	192 818
Serviceavtal	11 987	0
El, fastighet	51 959	70 410
Uppvärmning	372 851	362 411
Vatten	41 129	38 895
Sophämtning	18 116	18 307
Fastighetsförsäkringar	59 119	56 614
Kabel-TV, internet	11 352	11 344
Fastighetsavgift/-skatt	49 646	48 346
	<b>814 970</b>	<b>993 473</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Telekommunikation	2 728	2 324
Revisionsarvoden	10 625	10 250
Korrigerig upplupet revisionsarvode	-15 000	0
Redovisningstjänster	40 250	37 000
Övriga förvaltningskostnader	27 419	24 761
	<b>66 022</b>	<b>74 335</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Utdelning brandkontoret	17 000	15 310
Övriga ränteintäkter	236	0
	<b>17 236</b>	<b>15 310</b>

*Handwritten notes in blue ink:*  
v.r.  
TR  
u  
m



### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 034 680</b>	<b>64 034 680</b>
Ingående avskrivningar	-3 419 730	-3 074 198
Årets avskrivningar	-345 532	-345 532
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 765 262</b>	<b>-3 419 730</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 269 418</b>	<b>60 614 950</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 790 000	24 611 000
Taxeringsvärden mark	46 185 000	42 289 000
	<b>68 975 000</b>	<b>66 900 000</b>

### Not 8 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,15	2017-03-30	1 000 000	1 000 000
			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			1 000 000	

### Not 10 Ställda säkerheter


	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	8 270 742	8 270 742
	<b>8 270 742</b>	<b>8 270 742</b>

VR  
TA  
M  
M

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med uppsägning av Faragos hyresavtal har det kommit till styrelsens kännedom att den lokal som föreningen hyr ut har varit fel mätt med 21 kvadratmeter till föreningens nackdel. Styrelsen avser att korrigera hyran för 2018 i enlighet med den nya kvadratmetytan vilket ger en beräknad ökad intäkt vid uthyrning på ca. 66 000kr. för år 2018.

Stockholm den 4/5 2017.



Jacqueline Miura Daszak  
Ordförande



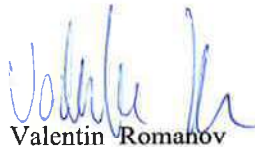
Adam Grbavac



Hans Isoz



Tore Åberg




Valentin Romanov

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2017.



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



Anita Berggren  
Revisor