

Årsredovisning

för

BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2020

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 2020.

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 Engelbrektsgatan 15-17 och Iversongatan 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.

Styrelse

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Tore Åberg, Adam Grabavac och Hans Isoz ledamöter, Filippa Lindström, suppleant.

Valberedning

Ola Hallengren, Björn Hall och Erik Rickhammar.

Revisor

Extern revisor Niklas Feiff, Feiff Revision AB.

Intern revisor Göran Åhgren.

Föreningsfrågor

Föreningen har en hemsida: iverson.bostadsrattarna.se/.

Föreningsstämman hölls den 26 juni 2020. I samband med stämman valdes ny styrelse, valberedning och revisorer. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 styrelsemöten.

Under året har föreningen fått en ny hyresgäst, Inside Mind AB.

Städdagar och grovsophämtning ställdes in p.g.a. pandemin.

Planerade fönsterrenoveringen sköts upp till våren 2021 under förutsättning att läget tillåter att den utförs utan risk för medlemmarna.

Hissarna har servats.

Planerad brandskyddsinspektion har skjutits till 2021.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 1 av föreningens medlemslägenheter överlåtit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2020, p.g.a Covid 19 och i pandemins spår, har föreningen lämnat hyresreduktion till föregående hyresgäst och även erhållit statligt hyresstöd för åtgärden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 33.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut 32.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 309	1 317	1 297	1 141
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-87	-172	-213	-292
Soliditet (%)	98	98	98	98
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm (kr)	385	382	382	387
Låneskuld/kvm totalyta (kr)	410	410	410	410
Likvida medel (tkr)	1 354	1 171	986	853
Årets resultat (tkr)	-87	-172	-213	-292
Eget kapital	59 120	59 207	59 378	59 591

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

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 25 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	2 044 194	-4 772 217	-171 569	59 206 838
Disposition av föregående års resultat:				-171 569	171 569	0
Reservering till yttre fond			258 000	-258 000		0
Årets resultat					-86 508	-86 508
Belopp vid årets utgång	53 034 372	9 072 058	2 302 194	-5 201 786	-86 508	59 120 330

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 201 786
årets förlust	-86 508
	-5 288 294

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	258 000
ianspråktagande av yttre fond	0
i ny räkning överföres	-5 546 294
	-5 288 294

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

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 308 608	1 316 516
Summa rörelseintäkter		1 308 608	1 316 516
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-929 743	-1 025 178
Övriga externa kostnader	4	-70 401	-76 852
Personalkostnader	5	-47 311	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 532	-345 532
Summa rörelsekostnader		-1 392 987	-1 486 988
Rörelseresultat		-84 379	-170 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 850	15 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 979	-16 822
Summa finansiella poster		-2 129	-1 097
Resultat efter finansiella poster		-86 508	-171 569
Resultat före skatt		-86 508	-171 569
Årets resultat		-86 508	-171 569

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58 887 290	59 232 822
Summa materiella anläggningstillgångar		58 887 290	59 232 822
Summa anläggningstillgångar		58 887 290	59 232 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 033	0
Övriga fordringar	8	17 814	17 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 075	67 422
Summa kortfristiga fordringar		155 922	85 236
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 353 976	1 170 524
Summa kassa och bank		1 353 976	1 170 524
Summa omsättningstillgångar		1 509 898	1 255 761
SUMMA TILLGÅNGAR		60 397 188	60 488 583

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 106 430	62 106 430
Fond för yttre underhåll		2 302 194	2 044 194
Summa bundet eget kapital		64 408 624	64 150 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 201 786	-4 772 218
Årets resultat		-86 508	-171 569
Summa fritt eget kapital		-5 288 294	-4 943 786
Summa eget kapital		59 120 330	59 206 837
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		140 791	160 291
Skatteskulder	12	6 006	4 503
Övriga skulder	13	0	21 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	130 061	95 543
Summa kortfristiga skulder		276 858	281 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 397 188	60 488 583

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-86 508	-171 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 532	345 532
Betald skatt		1 503	14 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		260 527	188 264
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-43 033	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 653	-15 466
Förändring av leverantörsskulder		-19 500	3 498
Förändring av kortfristiga skulder		13 110	7 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten		183 451	184 263
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		183 451	184 263
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 170 524	986 261
Öresutjämning		1	0
Likvida medel vid årets slut		1 353 976	1 170 524

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 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	909 720	909 720
Hysesintäkter lokaler	322 655	307 080
Fakt fast skatt	27 113	27 876
Påminnelseavgifter	60	240
Kabel TV	70 308	70 308
Avg. andrahandsupp.	787	1 292
Hysesreduktion	-44 040	0
Hysesstöd	22 005	0
	1 308 608	1 316 516

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	83 965	95 558
Städ	55 528	42 038
Obligatoriska besiktningar	10 626	
Hissar	13 743	25 213
Reparationer och underhåll fastighet	51 734	121 560
Serviceavtal	20 367	19 586
El, fastighet	42 495	57 319
Uppvärmning	386 363	408 434
Vatten	48 598	46 285
Sophämtning	21 296	19 422
Fastighetsförsäkringar	65 657	64 449
Kabel-TV, internet	70 063	67 150
Fastighetsavgift/-skatt	59 308	58 164
	929 743	1 025 178

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telekommunikation	3 909	5 128
Revisionsarvoden	14 063	13 469
Redovisningstjänster	40 353	39 150
Övriga förvaltningskostnader	12 076	19 105
	70 401	76 852

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

	2020	2019
Utdelning brandkontoret	17 850	15 725
	17 850	15 725

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Ingående avskrivningar	-4 801 858	-4 456 326
Årets avskrivningar	-345 532	-345 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 147 390	-4 801 858
Utgående redovisat värde	58 887 290	59 232 822
Taxeringsvärden byggnader	25 957 000	25 957 000
Taxeringsvärden mark	59 830 000	59 830 000
	85 787 000	85 787 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2019.

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot (saldo)	17 814	17 814
	17 814	17 814

Not 9 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,65	2021-01-05	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			1 000 000	1 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 270 742	8 270 742
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos HB Stadshypotek)</i> Pantbrev/inteckning inom	<i>(5 877 912)</i>	<i>(5 877 912)</i>
	8 270 742	8 270 742

Not 12 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld avseende aktuell skatt	6 006	4 503
	6 006	4 503

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt styrelsearvoden	0	9 000
Lagstadgad sociala avgifter	0	9 426
För mkt inbetald årsavgift (återbet. 14/2 2020)	0	2 982
	0	21 408

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 896	3 383
Förutbet hyres- och avgiftsint	78 854	87 299
Ber. styrelsearvode inkl. sociala avgifter	47 311	4 861
	130 061	95 543

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den / 2021

Jacqueline Miura Daszak
Ordförande

Adam Grabavac

Hans Isoz

Tore Åberg

Valentin Romanov

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Göran Åhgren
Revisor