

Årsredovisning
för
BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-8
Underskrifter	9

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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. Norrtälje 5 är belägen på Engelbrektsgatan 15-17 och Iversongatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 659 m² och har 22 lägenheter med en total yta om 2 438 m². Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994.

Styrelse

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Carl Johan Renström, Adam Grbavac, Hans Isoz ledamöter, Tore Åberg, 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 www.brdiverson.se. Föreningsstämman hölls 2015-06-01. I samband med stämman valdes ny styrelse, valberedning och revisorer. Styrelsen har haft 7 möten.

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 1 av föreningens medlemslägenheter (0104) överlåtit.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Generellt underhåll av fastigheten har ägt rum under 2015.

Sammanfattning över utförda reparationer och underhåll

Genomförd åtgärd

Efter en tid av betydande investeringar avser styrelsen att dra ned på investeringstakten under 2016.

Övrigt

Föreningens finansiella position är fortsatt stark.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut 32.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 113	1 108	1 111	1 154
Resultat efter finansiella poster	-304	-162	-719	-209
Soliditet (%)	98	98	97	92
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm	387	387	387	388
Låneskuld/kvm	410	410	615	1 846
Likvida medel	497	400	817	262
Årets resultat	-304	-162	-719	-209
Eget kapital	59 985	60 289	60 452	56 047

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 040 682
årets förlust	-303 741
	-3 344 423

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	200 700
i ny räkning överföres	-3 545 123
	-3 344 423

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

Handwritten signatures and initials: "u", "OR", and several illegible scribbles.

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 112 714	1 107 854
Övriga rörelseintäkter	3	15 310	413 423
Summa rörelseintäkter		1 128 024	1 521 277
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-993 473	-1 236 853
Övriga externa kostnader	5	-74 335	-59 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-345 532	-354 455
Summa rörelsekostnader		-1 413 340	-1 650 609
Rörelseresultat		-285 316	-129 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 425	-33 732
Summa finansiella poster		-18 425	-33 036
Resultat efter finansiella poster		-303 741	-162 368
Resultat före skatt		-303 741	-162 368
Årets resultat		-303 741	-162 368

u
Mab
V.C.
P
CSE
✓

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

60 614 950

60 960 482

Summa materiella anläggningstillgångar

60 614 950

60 960 482

Summa anläggningstillgångar

60 614 950

60 960 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

54 458

22 529

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 288

21 138

Summa kortfristiga fordringar

80 746

43 667

Kassa och bank

Kassa och bank

7

497 237

400 467

Summa kassa och bank

497 237

400 467

Summa omsättningstillgångar

577 983

444 134

SUMMA TILLGÅNGAR

61 192 933

61 404 616

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'J.M.' and another that looks like 'V.K.'.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 106 430	62 106 430
Fond för yttre underhåll		1 223 394	1 022 694
Summa bundet eget kapital		63 329 824	63 129 124
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 040 682	-2 677 614
Årets resultat		-303 741	-162 368
Summa fritt eget kapital		-3 344 423	-2 839 982
Summa eget kapital		59 985 401	60 289 142
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 452	3 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 080	111 833
Summa kortfristiga skulder		207 532	115 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 192 933	61 404 616

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	8 270 742	8 270 742
Summa ställda säkerheter	8 270 742	8 270 742

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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 förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	20-50

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Nettoomsättning		
Årsavgifter	921 302	921 406
Hyror lokaler	170 412	165 448
Fakt fast skatt	21 000	21 000
	1 112 714	1 107 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättningar	0	399 641
Utdelning Brandkontoret	15 310	13 782
	15 310	413 423

Handwritten signatures and initials, including 'u', 'v', 'cse', and several scribbled marks.

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	70 410	51 705
Värme	362 411	360 402
Vatten och avlopp	38 895	35 198
Fastighetskatt/-fastighetsavgift*	48 346	47 774
Fastighetsförsäkring	56 614	54 733
Kabel-TV	11 344	11 360
Renhållning	18 307	19 509
Städning	43 692	43 442
Fastighetsskötsel	81 232	72 712
Snöröjning/ Trädgård	21 102	19 299
Kostnad entrematta	0	4 175
Rep och underhåll fastighet	192 818	448 370
Reparationer hissar	9 738	53 275
Servicekontrakt	16 492	7 636
Övr fastighetskostnader	22 072	7 263
	993 473	1 236 853

*Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto, kopior mm	1 574	2 163
Diverse omkostnader	23 187	6 742
Ekonomisk förvaltning	37 000	35 250
Förbrukningsinventarier	0	2 795
Telefon	2 324	2 351
Revisionsarvode	10 250	10 000
	74 335	59 301



Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Ingående avskrivningar	-3 074 198	-2 719 743
Årets avskrivningar	-345 532	-354 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 419 730	-3 074 198
Utgående redovisat värde	60 614 950	60 960 482
Taxeringsvärden byggnader	24 611 000	24 611 000
Taxeringsvärden mark	42 289 000	42 289 000
	66 900 000	66 900 000

Not 7 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 034 372	9 072 058	1 022 694	-2 677 614	-162 368
Reservering till yttre fond			200 700	-200 700	
Disposition av föregående års resultat:				-162 368	162 368
Årets resultat					-303 741
Belopp vid årets utgång	53 034 372	9 072 058	1 223 394	-3 040 682	-303 741

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,250	2016-06-30	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Handwritten signatures and initials, including 'VR', 'OSR', and other illegible marks.

Stockholm den

19/4-16



Jacqueline Miura Daszak



Adam Grbavac



Carl Johan Renström



Hans Isoz



Valentin Romanov

Vår revisionsberättelse har lämnats

28/4-2016



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Anita Berggren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF IVERSON

Org.nr 716411-7447

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF IVERSON för räkenskapsåret 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF IVERSON för räkenskapsåret 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 28/4 2016



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Anita Berggren
Internrevisor