

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 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 Iversonsgatan 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, Tore Åberg, Adam Grbavac och Hans Isoz ledamöter, Adéle 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.bostadsraterna.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 Engelbrektsgatan 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.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har ingen av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

TR
Kub
Vik
be

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.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
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

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 545 123
årets förlust	-102 029
	-3 647 152

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

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

Handwritten signatures and initials:
UP
TA
ll
m

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

VR
TA
M
M

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

UP
TÅ
JEB
U
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
	1 119 259	1 112 714

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be a signature on the left and several initials on the right.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
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
	814 970	993 473

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
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
	66 022	74 335

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Utdelning brandkontoret	17 000	15 310
Övriga ränteintäkter	236	0
	17 236	15 310

Handwritten notes in blue ink:
v.n.
TR
u
m

Not 7 Byggnader och mark

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

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
			1 000 000	1 000 000
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
	8 270 742	8 270 742

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF IVERSON

Org.nr 716411-7447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF IVERSON för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF IVERSON för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige

och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14/5 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Anita Berggren
Internrevisor