

Årsredovisning

för

BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

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



Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

Styrelse

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

Valberedning

Ola Hallengren, Björn Hall, 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.bostadsratterna.se/.

Föreningsstämman hölls 2018-06-15. I samband med stämman valdes styrelse, valberedning och revisorer.

Styrelsen har haft 7 styrelsemöten.

Under året har OVKns 2.or åtgärdats med bl.a rensning av kanaler och installation av fönsterventiler.

Underhållsplan från POS har påbörjats som spolning av rör, slutförande av åtgärd från vattenskada, och nytt kodnyckelskåp på Engelbrektsgatan har installerats.

Höststäddag genomfördes med efterföljande grovsophämtning.

Div. andrahandsuthyrningar har avslutats. Offerter på fönsterrenoveringar har börjat inhämtas, och hissarna har servats.

Lokalhyresgästen Bare Naked har etablerat sig.



Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten Norrtälje 5 är belägen på Engelbrektsgatan 15-17 och Iversongatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 658 m² och har 22 lägenheter med en total bostadsyta om 2 379 m² och en lokal, (yta 80 kvm). Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. 22 stycken lägenheter är upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Lokalen är uthyrd till Barenaked AB som bedriver skönhetsvård.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har ingen av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 33.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0.

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut 33.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 297	1 141	1 119	1 113
Resultat efter finansiella poster	-213	-292	-102	-304
Soliditet (%)	98	98	98	98
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm (kr)	382	387	387	387
Låneskuld/kvm totalyta (kr)	410	410	410	410
Likvida medel	986	853	806	497
Årets resultat	-213	-292	-102	-304
Eget kapital	59 378	59 591	59 883	59 985

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

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 24 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	1 630 794	-3 853 852	-292 072	59 591 300
Disposition av föregående års resultat:				-292 072	292 072	0
Reservering till yttre fond			206 700	-206 700		0
Årets resultat					-212 894	-212 894
Belopp vid årets utgång	53 034 372	9 072 058	1 837 494	-4 352 624	-212 894	59 378 406

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 352 624
årets förlust	-212 894
	-4 565 518

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	206 700
i ny räkning överföres	-4 772 218
	-4 565 518

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

TS
St
EK

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 296 666	1 140 804
Summa rörelseintäkter		1 296 666	1 140 804
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 056 018	-974 257
Övriga externa kostnader	5	-108 584	-111 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 532	-345 532
Summa rörelsekostnader		-1 510 134	-1 431 177
Rörelseresultat		-213 468	-290 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 725	13 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 150	-14 882
Summa finansiella poster		575	-1 699
Resultat efter finansiella poster		-212 894	-292 072
Resultat före skatt		-212 894	-292 072
Årets resultat		-212 894	-292 072

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "EK", and other illegible marks.


Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 578 354	59 923 886
Summa materiella anläggningstillgångar		59 578 354	59 923 886
Summa anläggningstillgångar		59 578 354	59 923 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	27 612	28 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 956	46 984
Summa kortfristiga fordringar		79 568	75 080
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	986 261	852 910
Summa kassa och bank		986 261	852 910
Summa omsättningstillgångar		1 065 829	927 990
SUMMA TILLGÅNGAR		60 644 183	60 851 876


EK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 106 430	62 106 430
Fond för yttre underhåll		1 837 494	1 630 794
Summa bundet eget kapital		63 943 924	63 737 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 352 624	-3 853 852
Årets resultat		-212 894	-292 072
Summa fritt eget kapital		-4 565 518	-4 145 924
Summa eget kapital		59 378 406	59 591 300
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		156 792	165 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	108 984	94 741
Summa kortfristiga skulder		265 776	260 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 644 183	60 851 876



Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-212 894	-292 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 532	345 532
Betald skatt		484	1 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		133 122	54 486
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 972	2 006
Förändring av leverantörsskulder		-9 043	23 799
Förändring av kortfristiga skulder		14 243	-33 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		133 350	46 600
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		133 350	46 600
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		852 910	806 311
Öresutjämning		1	-1
Likvida medel vid årets slut		986 261	852 910



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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	909 720	921 324
Hysesintäkter lokaler	288 000	180 788
Fakt fast skatt	21 756	21 752
Påminnelseavgifter	60	0
Kabel TV	70 308	11 718
Avg. andrahandsuppl.	6 822	5 222
	1 296 666	1 140 804



Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	99 275	100 142
Städ	54 603	51 586
Sotning	8 938	0
Hissar	25 875	58 990
Reparationer och underhåll fastighet	125 001	123 945
Serviceavtal	18 800	16 438
El, fastighet	67 738	55 469
Uppvärmning	409 985	373 033
Vatten	45 656	43 231
Sophämtning	17 319	18 168
Fastighetsförsäkringar	63 753	62 488
Kabel-TV, internet	67 911	20 087
Fastighetsavgift/-skatt	51 164	50 680
	1 056 018	974 257

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telekommunikation	4 792	4 274
Styrelsearvoden	36 000	0
Revisionsarvoden	12 813	11 875
Redovisningstjänster	37 800	34 625
Övriga förvaltningskostnader	17 179	18 489
Konsultarvoden	0	42 125
	108 584	111 388

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Utdelning brandkontoret	15 725	13 175
Övriga ränteintäkter	0	8
	15 725	13 183



Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Ingående avskrivningar	-4 110 794	-3 765 262
Årets avskrivningar	-345 532	-345 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 456 326	-4 110 794
Utgående redovisat värde	59 578 354	59 923 886
Taxeringsvärden byggnader	22 790 000	22 790 000
Taxeringsvärden mark	46 185 000	46 185 000
	68 975 000	68 975 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot (saldo)	17 814	17 814
Skattefordran avseende aktuell skatt	9 798	10 282
	27 612	28 096

Not 9 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
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.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,150	2019-01-03	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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 270 742	8 270 742
	8 270 742	8 270 742

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 811	2 693
Förutbet hyres- och avgiftsint	101 855	85 798
Övr uppl kostn o förb int	4 318	6 250
	108 984	94 741

Stockholm den 25/4 2019.

Jacqueline Miura Daszak
Ordförande



Hans Isoz



Valentin Romanov



Adam Grbavac



Tore Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/5 2019.



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Eva Kassander
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 2018.

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 2018-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2018 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.

Revisorers 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 bostadsrättslagen, 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 3/5-2019


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Eva Kassander
Internrevisor