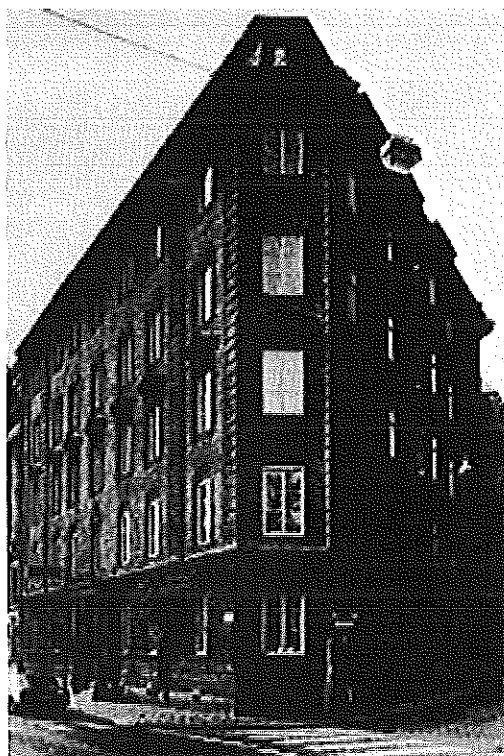


Styrelsens
ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31

Bostadsrättsföreningen Iverson

Orgnr. 716411-7447



Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Verksamhetsberättelse	3 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8 - 10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

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 registrerades hos PRV 1986-04-30. Ekonomisk plan enligt 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 m² och har 21 lägenheter och 1 lokal med en total yta om 2 438 m². Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994. 20 st lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar och 1 st är uthyrd.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningsstämma mm

Föreningsstämma hölls den 2009-05-27. Föreningens funktionärer är följande:

Styrelse	Mikael Ludvigson, ordförande, Carl-Erik Nord, Erik Rickhammar, Lars Wirdemark, samt Göran Åhgren, ledamöter Med Gül Heper som suppleant
Revisor	Auktoriserad revisor Per Andersson, (Öhrlings PricewaterhouseCoopers), extern revisor. Intern revisor Eva Kassander med Magdalena Nord som suppleant.
Valberedn.	Magdalena Nord, Tine Flood-Hauge och Jacqueline Miura
Medlemsantal	20 st

Ekonomi och förvaltning, styrelsens kommentarer till resultat- & balansräkningarna

Se separat verksamhetsberättelse sidan 3

Händelser av väsentlig betydelse

Se separat verksamhetsberättelse sidan 3 för händelser under räkenskapsåret.

Förslag till disposition av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-1 136 646
Överfört till fond för yttre underhåll	-128 940
Årets vinst	18 257
Summa förlustmedel	-1 247 329

Styrelsen föreslår att vinsten balanseras i ny räkning

me *FK*

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Händelser under året

Under året har föreningen genomfört en renovering av fastighetens fasad, fönster och portar vilket resulterat i en behövlig förbättring av fastighetens utseende. De avloppsstammar som föreningen inte åtgärdat har under året relinats, vilket innebär att en ny plaststam gjutits inuti den gamla stammen.

Föreningen har lanserat en hemsida www.brfiverson.se.

Föreningen har under året bytt serviceavtal vad gäller hiss och städning. Serviceavtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning är uppsagt för upphandling.

I samband med föreningsstämman som hölls i maj omvaldes styrelsen i sin helhet. På föreningsstämman beslutades att undersöka möjligheterna att installera fiber i fastigheten. På stämman beslutades även att föreningen avslutar återvinning av tidningar och att dessa därefter lämnas på återvinningsstationer, ex. Engelbrektsgatan.

Under året har en av föreningens medlemslägenheter överlåtits med tillträde i början av 2010.

Föreningen har från och med 1 januari 2010 fått en ny hyresgäst då det mångåriga hyresavtalet med Munkbro Medica AB avslutas och Farago Kirurgi AB tillträtt som ny hyresgäst.

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Under året har en mindre del av föreningens lån amorterats (60 tkr) varefter 1.315 tkr kvarstår. Föreningen disponerar en checkräkningskredit på 2 mkr som per årsskiftet utnyttjats med ca 400 tkr. Vid ingången av året hade föreningen en kassa uppgående till drygt 2 mkr som under året nyttjats i sin helhet till de renoveringar som genomförts. Under året har i princip hela renoveringen för fasad och fönster betalats medan endast en mindre del betalats avseende relining. Detta innebär att föreningen vid årsskiftet hade en skuldsättning uppgående till drygt 1.7 mkr.

Verksamheten har genererat intäkter i form av årsavgifter samt hyresintäkter om totalt 1.196 tkr (1.254 tkr) samt haft rörelsekostnader om 843 tkr (992 tkr). Årets avskrivningar uppgick till 301 tkr (224 tkr). Räntenettot uppgick till 33 tkr (33 tkr) vilket med en skatt på 500 kr (16 tkr) innebär ett nettoresultat för året uppgående till 18 tkr (-11 tkr).

Föreningens egna kapital uppgår efter räkenskapsårets slut till 56.542 tkr. Årets kassaflödesanalys visar ett överskott på 339 tkr innan investeringar och ett underskott efter investeringar uppgående till 2.559 tkr vilket finansierats genom befintlig kassa samt upplåning från bank.

Årsavgifterna sänktes under året med ca åtta procent genom en avgiftsfri månad. Med utgångspunkt i den budget som lags för 2010 har föreningen sänkt avgifterna med ytterligare 5,6 procent från och med februari 2010.

Mu *EL*

<u>Flerårsöversikt</u>	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder per kvm (kr)	412	440	550	543	531
Låneskuld per kvm (kr)	539	574	1 000	1 025	2 686
Likvida medel (tkr)	0	2 157	2 006	1 251	4 639
Soliditet (%)	97,3%	97,2%	94,2%	93,9%	87,3%
Årets resultat (tkr)	18	-11	-6	-134	-123
Eget kapital (tkr)	56 540	56 522	54 573	52 710	52 194

Genomfört underhåll av fastigheten under verksamhetsåret

Under året har föreningen genomfört en större renovering av fastighetens fasad, fönster och portar. I samband med detta gjordes även en översyn av eldragningar på innergårdsfasaden. Fasadrenoveringen löpte i stort enligt plan och färdigställdes vid slutet av sommaren. Renoveringen av fönster har inte löpt lika smidigt och vid utgången av året fanns det ett antal besiktningsanmärkningar som inte var åtgärdade.

Föreningen har även genomfört en relining av fem stammar som inte åtgärdats tidigare. En relining innebär att en ny plaststam gjuts inuti den gamla stammen. Arbetet gick enligt plan och föreningen har en tioårig garanti från entreprenören.

Planerat underhåll kommande år

Bland underhåll under det kommande året planeras en renovering av trapphus samt upprustning av innergård. Styrelsen undersöker möjligheterna avseende modernisering av hiss på Iversonsgatan. Övrigt underhåll enligt underhållsplan.

M EK

RESULTATRÄKNING

Not

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
INTÄKTER		
Årsavgifter	946 156	1 010 959
Hysesintäkter	237 532	231 035
Övriga intäkter	12 051	11 961
Summa intäkter	<u>1 195 739</u>	<u>1 253 955</u>
KOSTNADER		
Fastighetsomkostnader	1 -739 664	-829 158
Övriga externa kostnader	2 -103 891	-162 689
Avskrivningar	3 -301 184	-223 995
Summa kostnader	<u>-1 144 739</u>	<u>-1 215 842</u>
RÖRELSERESULTAT	51 000	38 113
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR		
Ränteintäkter och liknande poster	9 145	68 766
Räntekostnader och liknande poster	-42 388	-101 827
Summa finansiella investeringar	<u>-33 243</u>	<u>-33 061</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INVESTERINGAR	17 757	5 052
Skatt	500	-16 346
ÅRETS RESULTAT	<u><u>18 257</u></u>	<u><u>-11 294</u></u>

M EK

BALANSRÄKNING

Not

TILLGÅNGAR		2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	58 449 787	55 945 314
		<u>58 449 787</u>	<u>55 945 314</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	4	24 294	39 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 249	14 717
<i>Kassa och bank</i>		0	2 157 007
		<u>46 543</u>	<u>2 211 117</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		58 496 330	58 156 431

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 241 542	51 241 542
Upplåtelseavgifter		5 741 088	5 741 088
Fond för yttre underhåll		805 116	676 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 265 586	-1 125 352
Årets resultat		18 257	-11 294
		<u>56 540 417</u>	<u>56 522 160</u>
Skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		1 315 000	1 375 000
Checkräkningskredit		402 246	0
Förskott hyror/årsavgifter		107 756	81 676
Leverantörsskulder		7 323	51 863
Skatteskuld		18 608	35 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 980	90 667
		<u>1 955 913</u>	<u>1 634 271</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		58 496 330	58 156 431

POSTER INOM LINJEN

Ställda panter	7	8 270 742	8 270 742
Ansvarsförbindelser		inga	inga

ML EK

KASSAFLÖDESANALYS

Not

		2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		51 000	38 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		301 184	223 995
Betald skatt		-15 957	18 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		336 227	280 827
Förändring av rörelsekapital			
Ökning - Minskning + av fordringar		7 567	-19 277
Ökning + Minskning - av skulder		-4 147	-727 045
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		339 647	-465 495
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i anläggningstillgångar	3	-2 805 657	-290 762
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-2 805 657	-290 762
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Från medlemmarna inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5	0	1 960 000
Upptagna lån		402 246	0
Erhållna räntor		9 145	68 766
Amortering av skuld	6	-60 000	-1 019 304
Erlagda räntor		-42 388	-101 827
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		309 003	907 635
ÅRETS KASSAFLÖDE		-2 157 007	151 378
Likvida medel vid årets början		2 157 007	2 005 629
Likvida medel vid årets slut		0	2 157 007

EK
M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen, Bokföringslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer och uttalanden.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet om annat ej framgår.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planerig avskrivning om 1% årligen av byggnadens anskaffningsvärde samt 4% av aktiverade kostnader på fasaden.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Not 1 Fastighetsomkostnader

	2009	2008
Städning inre och yttre	65 047	62 199
Reparationer och underhåll	74 588	167 593
Gas och el	50 911	56 071
Fjärrvärme	341 459	313 485
Vatten och avlopp	43 005	42 825
Sophämtning	29 520	42 044
Försäkring, bevakning	42 614	35 377
Kabel TV	10 616	16 741
Fastighetsskötsel	35 880	44 623
Fastighetsskatt	46 024	48 200
	<u>739 664</u>	<u>829 158</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

	2009	2008
Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	17 800	13 195
Förvaltningsarvode	51 428	56 172
Konsultarvoden	0	16 356
Övriga diverse kostnader	34 663	76 966
	<u>103 891</u>	<u>162 689</u>

M EK

Not 3 Byggnader och mark

	2009	2008
Ingående anskaffningsvärden	57 291 550	57 000 788
Årets investeringar	2 805 657	290 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>60 097 207</u>	<u>57 291 550</u>
Ingående avskrivningar	-1 346 236	-1 122 241
Årets avskrivningar	-301 184	-223 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 647 420</u>	<u>-1 346 236</u>
Bokfört planenligt restvärde	58 449 787	55 945 314
I ovanstående anskaffningsvärde ingår mark med kr	34 803 109	34 803 109
Taxeringsvärden		
Byggnad	17 068 000	17 044 000
Mark	25 936 000	25 936 000
	<u>43 004 000</u>	<u>42 980 000</u>
Bostad	41 200 000	40 800 000
Lokal	1 804 000	2 180 000
	<u>43 004 000</u>	<u>42 980 000</u>

Not 4 Övriga kortfristiga fordringar

	2009	2008
Tillgodohavande skattekonto för täckande av inkomst och fastighetskatteskulder	24 294	39 393
	<u>24 294</u>	<u>39 393</u>

Not 5 Eget kapital

	2009	2008
Bundet eget kapital		
Belopp vid årets ingång	57 658 806	55 569 866
Upplåtelseavgifter	0	1 960 000
Överfört från fritt kapital till fond för yttre underhåll	128 940	128 940
Belopp vid årets utgång	<u>57 787 746</u>	<u>57 658 806</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	-1 136 646	-996 412
Överfört till fond yttre underhåll	-128 940	-128 940
Årets resultat	18 257	-11 294
Belopp vid årets utgång	<u>-1 247 329</u>	<u>-1 136 646</u>
Summa eget kapital	56 540 417	56 522 160

Summa insatser enligt ekonomisk plan uppgår till kr 52 709 382. Lägenhet 104 har ännu ej upplåtits. Insatsen för denna uppgår till kr 1 792 830.

Not 6 Skulder

	2009	2008
De skulder vilka förfaller till betalning senare än ett år respektive senare än fem år anges nedan		
Skulder till kreditinstitut		
inom 1 år	60 000	60 000
mer än 1 år men mindre än 5 år	240 000	240 000
mer än 5 år	1 015 000	1 075 000
	<u>1 315 000</u>	<u>1 375 000</u>

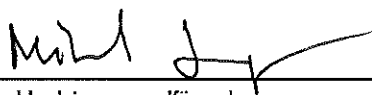
Beviljad kredit på checkräkningskonto uppgår till 2 000 000 kr.

me

Not 7 Ställda panter

	2009	2008
Fastighetsinteckningar för säkerställande av skulder till kreditinstitut	<u>8 270 742</u> 8 270 742	<u>8 270 742</u> 8 270 742

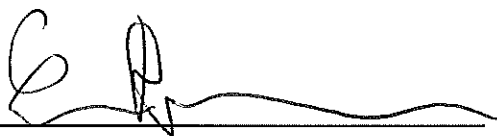
Stockholm den 26 april 2010



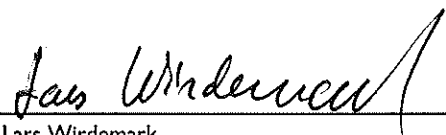
Mikael Ludvigson, ordförande



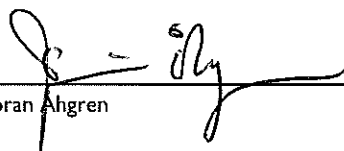
Carl-Erik Nord



Erik Rickhammar

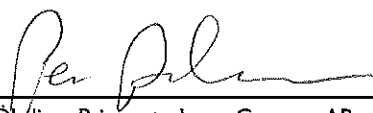


Lars Wirdemark



Göran Ahgren

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 maj 2010.



Öpfings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson
Auktoriserad revisor



Eva Kassander
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Iverson

Organisationsnummer 716411-7447

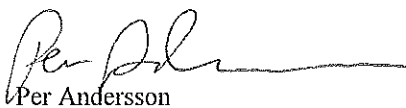
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Iverson för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2010



Per Andersson
Auktoriserad revisor



Eva Kassander
Intern revisor