

Årsredovisning

för

BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2021

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 2021.

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.

Styrelsen fram till årsstämman den 2 juni 2021.

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

Styrelsen efter årsstämma

Jacqueline Miura Daszak, ordförande, Valentin Romanov, Tore Åberg, Adam Grabavac och Gustav Enhörning 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.bostadsratterna.se/.

Föreningsstämman hölls den 2 juni 2021. I samband med stämman valdes ny styrelse, valberedning och revisorer.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 styrelsemöten.

Planerade fönsterrenoveringen genomfördes under 2021.

Hissarna har servats.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2021 steg priset drastiskt på el vilket påverkat föreningen negativt.

Fönsterrenovering har genomförts och besiktigats.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Checkkrediten har lagts om till ett lån för att minska kostnaden.

Grovsophämtning genomfördes i april 2022

Planerad taksäkerhetsåtgärd har genomförts och inväntar besiktning

En lägenhet har sålts under mars månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 31.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 31.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 314	1 309	1 317	1 297
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 721	-87	-172	-213
Soliditet (%)	98	98	98	98
Genomsnittl årsavgift bostäder / kvm (kr)	385	385	382	382
Låneskuld/kvm totalyta (kr)	410	410	410	410
Likvida medel (tkr)	119	1 354	1 171	986
Årets resultat (tkr)	-1 772	-87	-172	-213
Eget kapital	57 399	59 120	59 207	59 378

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

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 25,4 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	2 302 194	-5 201 786	-86 508	59 120 330
Disposition av föregående års resultat:				-86 508	86 508	0
Reservering till yttre fond			258 000	-258 000		0
Årets resultat					-1 721 025	-1 721 025
Belopp vid årets utgång	53 034 372	9 072 058	2 560 194	-5 546 294	-1 721 025	57 399 305

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 546 294
årets förlust	-1 721 025
	-7 267 319

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	258 000
ianspråktagande av yttre fond	-1 487 875
i ny räkning överföres	-6 037 444
	-7 267 319

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

Styrelsen föreslår ianspråktagande av yttre reparationsfonden med 1 487 875 kr för utförd fönsterrenovering under räkenskapsåret.

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 313 823	1 308 608
Summa rörelseintäkter		1 313 823	1 308 608
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 563 389	-929 743
Övriga externa kostnader	4	-79 944	-70 401
Personalkostnader	5	-44 683	-47 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 532	-345 532
Summa rörelsekostnader		-3 033 548	-1 392 987
Rörelseresultat		-1 719 725	-84 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 700	17 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 000	-19 979
Summa finansiella poster		-1 300	-2 129
Resultat efter finansiella poster		-1 721 025	-86 508
Resultat före skatt		-1 721 025	-86 508
Årets resultat		-1 721 025	-86 508

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58 541 758	58 887 290
Summa materiella anläggningstillgångar		58 541 758	58 887 290
Summa anläggningstillgångar		58 541 758	58 887 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 341	43 033
Övriga fordringar	8	17 810	17 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 938	95 075
Summa kortfristiga fordringar		105 089	155 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	118 828	1 353 976
Summa kassa och bank		118 828	1 353 976
Summa omsättningstillgångar		223 917	1 509 898
SUMMA TILLGÅNGAR		58 765 675	60 397 188

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 106 430	62 106 430
Fond för yttre underhåll		2 560 194	2 302 194
Summa bundet eget kapital		64 666 624	64 408 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 546 294	-5 201 786
Årets resultat		-1 721 025	-86 508
Summa fritt eget kapital		-7 267 319	-5 288 294
Summa eget kapital		57 399 305	59 120 330
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 000 000	0
Leverantörsskulder		200 205	140 791
Skatteskulder	12	5 149	6 006
Övriga skulder	13	42 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	118 022	130 061
Summa kortfristiga skulder		1 366 370	276 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 765 675	60 397 188

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 721 025	-86 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		345 532	345 532
Betald skatt		-853	1 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 376 346	260 527
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 692	-43 033
Förändring av kortfristiga fordringar		37 137	-27 653
Förändring av leverantörsskulder		59 414	-19 500
Förändring av kortfristiga skulder		30 955	13 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 235 148	183 451
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		-1 235 148	183 451
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 353 976	1 170 524
Öresutjämning		0	1
Likvida medel vid årets slut		118 828	1 353 976

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.

Bristande jämförbarhet

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	909 720	909 720
Hysesintäkter lokaler	312 000	322 655
Fastighetsavgift/-skatt	21 735	27 113
KabelTV-avgifter m.m	70 308	70 308
Påminnelseavgifter	60	60
Avg. andrahandsupp.	0	787
Hysesreduktion	0	-44 040
Hysesstöd	0	22 005
	1 313 823	1 308 608

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	111 776	83 965
Städ	50 238	55 528
Obligatoriska besiktningar och Sotning	25 946	10 626
Hissar	46 808	13 743
Reparationer och underhåll fastighet	1 503 832	51 734
Serviceavtal	20 833	20 367
El, fastighet	76 904	42 495
Uppvärmning	452 030	386 363
Vatten	52 014	48 598
Sophämtning	25 380	21 296
Fastighetsförsäkringar	67 462	65 657
Kabel-TV, internet	70 198	70 063
Fastighetsavgift/-skatt	59 968	59 308
	2 563 389	929 743

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telekommunikation	4 410	3 909
Revisionsarvoden	16 250	14 063
Redovisningstjänster	41 923	40 353
Övriga förvaltningskostnader	17 361	12 076
	79 944	70 401

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

	2021	2020
Utdelning Brandkontoret	18 700	17 850
	18 700	17 850

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
Ingående avskrivningar	-5 147 390	-4 801 858
Årets avskrivningar	-345 532	-345 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 492 922	-5 147 390
Utgående redovisat värde	58 541 758	58 887 290
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 t.o.m 31 december 2021.

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekontot (saldo)	17 810	17 814
	17 810	17 814

Not 9 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
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 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,65	2022-01-07	1 000 000	1 000 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld(*)			-1 000 000	0
			0	1 000 000

(*) Lån som förfaller och omförhandlas inom 12 månader räknat från balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 270 742	8 270 742
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos HB Stadshypotek)</i>	<i>(5 877 912)</i>	<i>(5 877 912)</i>
	2 392 830	2 392 830

Not 12 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskuld avseende 2021 (2020)	3 989	6 006
Skatteskuld avseende 2020 (2019)	1 160	
	5 149	6 006

Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt styrelsearvoden	21 000	0
Lagstadgad sociala avgifter	21 994	0
	42 994	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	3 850	3 896
Förutbet hyres- och avgiftsint	114 172	78 854
Ber. styrelsearvode inkl. sociala avgifter	0	47 311
	118 022	130 061

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har lagt om sin checkräkningskredit till ett lån på 350 000 kr i början av januari 2022.

Stockholm den

Jacqueline Miura Daszak
Ordförande

Adam Grabavac

Valentin Romanov

Tore Åberg

Gustav Enhörning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Göran Åhgren
Revisor