

Årsredovisning

för

BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 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 21 lägenheter och 1 lokal med en total yta om 2 438 m². Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994. 20 stycken lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar och 1 styck är uthyrd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningsstämma mm

Föreningsstämma hölls 2012-06-14. Föreningsfunktionärer är följande:

Styrelse	Carl Erik Nord, ordförande, Jacqueline Miura Daszak, Per Niklasson (2012-06-14--11-05), Tore Åberg, Göran Åhgren, ledamöter, Erik Rickhammar, suppleant (2012-06-14--11-05), ledamot (2012-11-05--), Lars Wirdemark, suppleant (2012-11-05--)
Revisor	Extern revisor Per Andersson (PWC). Intern revisor Helena Donar med Anita Berggren som suppleant.
Valberedning	Ola Hallengren, Magdalena Kärrfelt-Nord och Lars Wirdemark
Medlemsantal	20 stycken

Händelser under året

Föreningen har en hemsida www.brfoverson.se.

I samband med föreningsstämman som hölls i juni valdes en ny styrelse.

Styrelsen har haft 11 möten.

Under året har tre av föreningens medlemslägenheter överlåtit.

Genomfört underhåll av fastigheten under verksamhetsåret

Under 2012 har ett stort antal renoveringar av fastigheten ägt rum. Bl.a. renovering av innergården. Utgift 361.625 kr. Vattenläckage i fem lägenheter (004, 104, 304, 401, 501) har uppstått efter felaktigt utförda arbeten av hantverkare. Föreningens försäkringsbolag Brandkontoret handlägger uppkomna skador tillsammans med hantverkarnas försäkringsbolag.

Sammanfattning över utförda reparationer och underhåll

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	2007
	<u>2008</u>
Fasadrenovering	2008
	<u>2009</u>
Fönsterrenovering	<u>2009</u>
Relining	2009
	<u>2010</u>
Taköverbyggnad-koppar	<u>2010</u>
Snörasskydd på taken	<u>2011</u>
Renovering av hissar	<u>2011</u>
Borttagande av trappa, murning och putsning	<u>2011</u>
Renovering av elnätet	2012
Nya lampor i trapphusen och innergården	2012
Renovering av innergården	2012
Målning av trapphusen	2012
Renovering av rör i källaren	2012
Installation av ny porttelefon	2012
Renovering av yttertak	2012

Övrigt

På grund av reparationer, renoveringar och underhåll av fastigheten har utgifterna ökat under året.

Planerat underhåll kommande år

Renovering av sten och marmor i trapphusen kommer att utföras under 2013.
Värmeakblar vid tak och hängrännor skall installeras under 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Försäljning av lägenhet 104/1101 den 4 april 2013 till Eriksson-Bäckhede. Försäljningen inbringade 5,2 miljoner kronor till föreningen.

Under juli månad 2013 skall styrelsen diskutera amortering av lånen på 4,5 miljoner kronor med Handelsbanken.

Ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm (kr)	388	388	392	412	440
Låneskuld / kvm (kr)	1 846	899	898	705	574
Likvida medel (tkr)	262	0	0	0	2 157
Soliditet (%)	92	96	96	97	97
Årets resultat (tkr)	-209	-115	-169	18	-11
Eget kapital (tkr)	56 047	56 256	56 371	56 540	56 522

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 389 956
årets förlust	-209 151
	-1 599 107

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	158 808
i ny räkning överföres	-1 757 915
	-1 599 107

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 154 126	1 148 199
Övriga rörelseintäkter	2	87 083	83 854
		1 241 209	1 232 053
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 082 276	-1 012 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 144	-251 300
		-1 336 420	-1 263 947
Rörelseresultat		-95 211	-31 894
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	149	303
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-114 089	-83 561
		-113 940	-83 258
Resultat efter finansiella poster		-209 151	-115 152
Resultat före skatt		-209 151	-115 152
Årets resultat		-209 151	-115 152

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 821 836	58 596 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar	7	11 572	12 958
Övriga fordringar	8	1 871	28 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	96 063	23 068
		109 506	64 276
<i>Kassa och bank</i>		262 314	512
Summa omsättningstillgångar		371 820	64 788
SUMMA TILLGÅNGAR		61 193 656	58 661 743

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 241 542	51 241 542
Fond för yttre underhåll	11	663 186	504 378
Upplåtelseavgifter		5 741 088	5 741 088
		57 645 816	57 487 008
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 389 956	-1 115 996
Årets resultat		-209 151	-115 152
		-1 599 107	-1 231 148
Summa eget kapital		56 046 709	56 255 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 500 000	1 135 000
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långfr skuld till kreditinstitut	12	0	60 000
Checkräkningskredit	13	0	996 340
Leverantörsskulder		475 380	3 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	171 567	211 113
Summa kortfristiga skulder		646 947	1 270 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 193 656	58 661 743
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 270 742	8 270 742
		8 270 742	8 270 742
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Följande avskrivningstider uttryckta i procent tillämpas

Byggnad	0,5 %
Stambyte	2,0 %
Fasadrenovering	2,5 %
Fönsterrenovering	5,0 %
Relining	4,0 %

Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

Skatter

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, ränteintäkter som inte hör till fastigheten och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

För inkomståret 2012 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1% av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark).

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2012	2011
Årsavgifter	893 148	893 139
Hyror lokaler	154 850	151 410
Fakt fast skatt	11 916	11 916
Hyesintäkter	94 212	91 734
	1 154 126	1 148 199

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Brandkontoret: utdelning	10 456	0
Försäkringsersättningar	76 627	45 000
Vattenavläsning 2008-01-01 -- 2011-04-17	0	38 854
	87 083	83 854

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
Gas och el	69 506	59 094
Värme	365 912	360 131
Vatten och avlopp	37 797	30 499
Fastighetsskatt/-fastighetsavgift	49 390	48 004
Fastighetsförsäkring	49 866	46 109
Kabel-TV	11 320	11 043
Renhållning	19 499	29 098
Städning	41 588	39 876
Fastighetsskötsel	69 088	82 041
Snöröjning/ Trädgård	46 039	25 781
Självrisk	0	42 365
Rep och underhåll fastighet	156 475	109 604
Reparationer hissar	51 194	36 409
Reparationer maskiner	1 126	0
Servicekontrakt	9 821	8 278
Porto, kopior mm	1 851	1 394
Diverse omkostnader	31 620	13 001
Ekonomisk förvaltning	33 000	32 750
Övr fastighetskostnader	10 161	9 625
Telefon	3 723	0
Revisionsarvode	23 300	27 545
	1 082 276	1 012 647

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	149	303
	149	303

Not 5 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader	114 089	83 561
	114 089	83 561

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	20 682 077	20 682 077
Mark	34 803 109	34 803 109
Renovering, ny till och ombyggnad	7 736 407	5 257 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 221 593	60 742 568
Ingående avskrivningar	-2 145 613	-1 894 313
Årets avskrivningar renoveringar	-150 733	-147 889
Årets avskrivningar byggnad	-103 411	-103 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 399 757	-2 145 613
Utgående redovisat värde	60 821 836	58 596 955
Taxeringsvärden byggnader	19 813 000	19 813 000
Taxeringsvärden mark	33 123 000	33 123 000
	52 936 000	52 936 000

Not 7 Aktuella skattefordringar

	2012-12-31
Beräknad fastighetsavgift taxering 2013	-30 030
Beräknad fastighetsskatt taxering 2013	-19 360
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2012	60 962
	11 572
Föregående år	2011-12-31
Beräknad fastighetsavgift taxering 2012	-28 644
Beräknad fastighetsskatt taxering 2012	-19 360
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2011	60 962
	12 958

Not 8 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Saldo skattekonto	1 871	28 210
Avräkning Uppl företagsförv	0	40
	1 871	28 250

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kostnad; Brandkontoret fastighetsförsäkring (2013-04-28)	16 596	15 828
Förutbetald kostnad; Com hem kabel TV (kv 1-2013)	2 840	2 830
Upplupen intäkt; Lokalhyra	0	4 410
Upplupen intäkt; Försäkringsersättning avs. vattenskador	76 627	0
	96 063	23 068

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 241 542	5 741 088	504 378	-1 115 996	-115 152
Disposition av föregående års resultat:			158 808	-273 960	115 152
Årets resultat					-209 151
Belopp vid årets utgång	51 241 542	5 741 088	663 186	-1 389 956	-209 151

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående saldo	504 378	934 056
Omföring till yttre fond	158 808	158 808
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	0	-588 486
	663 186	504 378

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	2,840	2014-06-30	3 000 000	0
Handelsbanken Stadshypotek	2,658	2013-01-16	1 500 000	0
Swedbank investeringslån			0	195 000
Swedbank Hypotek Företagslån			0	1 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			0	-60 000
			4 500 000	1 135 000
 Kortfristig del av långfristig skuld			 0	 60 000

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller inom 1 år.

Not 13 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	996 340

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna utgiftsräntor	25 891	8 022
Försk bet hyror/ avgifter	30 944	98 299
Övr interimsskulder	114 732	104 792
	171 567	211 113

Stockholm ⁴/₁₆ 2013.



Carl Erik Nord



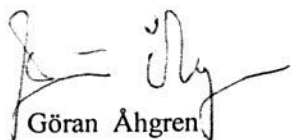
Jacqueline Miura Daszak



Erik Rickhammar



Tore Åberg



Göran Åhgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den ⁵/₁₆ 2013.



Per Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Donar
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Iverson, org. nr 716411-7447

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Iverson för år 20120101 – 20121231.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Iverson för år 20120101 – 20121231.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 5 juni



Per Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Iverson

Organisationsnummer 716411-7447

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Iverson för räkenskapsåret 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Min granskning har fokuserats på styrelsens förvaltning. Granskningen har gjorts genom att gå igenom mötesprotokoll för att därigenom få en inblick i styrelsens beslut samt att dessa genomförts. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Min bedömning är att styrelsen har jobbat för föreningens bästa samt att de har haft en bra kommunikation med föreningens medlemmar.

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.

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

Stockholm den 5 juni 2013



Helena Donar
Revisor