

# Årsredovisning

för

## BRF IVERSON

716411-7447

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 m<sup>2</sup> och har 22 lägenheter med en total yta om 2 438 m<sup>2</sup>. 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, Adèle Treschow, suppleant.

#### *Valberedning*

Ola Hallengren ordf, Björn Hall, Erik Rickhammar och Gül Heper

#### *Revisor*

Extern revisor Niklas Feiff (Feiff Företagsrevision AB).  
Intern revisor Anita Berggren med Eva Kassander som suppleant.

#### *Föreningsfrågor*

I samband med stämman valdes ny styrelse, valberedning och revisorer. Styrelsen har haft 8 styrelsemöten och två extrastämma.

Under året har styrelsen övervägt hur den OVK som utförts bäst skall åtgärdas, Verkställande av åtgärd av vattenskada har avslutats

Höststäddag genomfördes med efterföljande grovsophämtning.

Två av föreningens bostadsrätter på Iversonsgatan är uthyrda i andra hand till problemfria hyresgäster.

#### *Fastighet och lägenhetsfördelning*

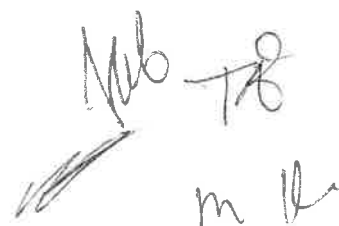
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. 21 stycken lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar. En lägenhet är uthyrd som läkarpraktik.

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm.

#### *Lägenhetsöverlåtelser*

Under året har ingen av föreningens medlemslägenheter överlåtit.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissen AB har efter påtalan påtagit sig ansvar för en del av de felanmälningar som förekommit och efterskänker därför en del av årets kostnader.

Då avtalet med Comhem löpt ut har föreningen efter stadgeändring, skrivit gruppavtal med Comhem för att sänka medlemmarnas individuella kostnader.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut 33.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 141	1 119	1 113	1 108
Resultat efter finansiella poster	-292	-102	-304	-162
Soliditet (%)	98	98	98	98
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm (kr)	387	387	387	387
Låneskuld/kvm totalyta (kr)	410	410	410	410
Likvida medel	853	806	497	400
Årets resultat	-292	-102	-304	-162
Eget kapital	59 591	59 883	59 985	60 289

### 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	1 424 094	-3 545 123	-102 029	59 883 372
Disposition av föregående års resultat:				-102 029	102 029	0
Reservering till yttre fond			206 700	-206 700		0
Årets resultat					-292 072	-292 072
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 034 372</b>	<b>9 072 058</b>	<b>1 630 794</b>	<b>-3 853 852</b>	<b>-292 072</b>	<b>59 591 300</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 853 852
årets förlust	-292 072
	<b>-4 145 924</b>

behandlas så att till fond för yttre underhåll reserveras i ny räkning överföres	206 700
	-4 352 624
	<b>-4 145 924</b>

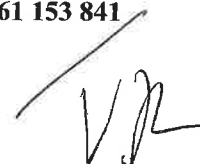
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 140 804	1 119 259
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 140 804</b>	<b>1 119 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-974 257	-814 970
Övriga externa kostnader	5	-111 388	-66 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 532	-345 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 431 177</b>	<b>-1 226 524</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-290 373</b>	<b>-107 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 183	17 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 882	-12 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 699</b>	<b>5 236</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-292 072</b>	<b>-102 029</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-292 072</b>	<b>-102 029</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-292 072</b>	<b>-102 029</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 923 886	60 269 418
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 923 886</b>	<b>60 269 418</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 923 886</b>	<b>60 269 418</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	28 096	47 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 984	30 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 080</b>	<b>78 112</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	852 910	806 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>852 910</b>	<b>806 311</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>927 990</b>	<b>884 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 851 876</b>	<b>61 153 841</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 106 430	62 106 430
Fond för yttre underhåll		1 630 794	1 424 094
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 737 224</b>	<b>63 530 524</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 853 852	-3 545 123
Årets resultat		-292 072	-102 029
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 145 924</b>	<b>-3 647 151</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 591 300</b>	<b>59 883 373</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 000 000	1 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		165 835	142 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	94 741	128 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>260 576</b>	<b>270 468</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 851 876</b>	<b>61 153 841</b>



## 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

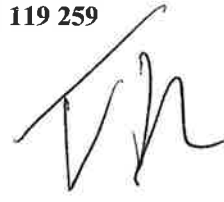



Byggnader	150
Förbättringsarbeten, till och ombyggnader	20-50

### Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	921 324	921 324
Hysesintäkter lokaler	180 788	175 524
Fakt fast skatt	21 752	21 751
Påminnelseavgifter	0	660
Kabel TV	11 718	0
Avg. andrahandsuppl.	5 222	0
	<b>1 140 804</b>	<b>1 119 259</b>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel	100 142	107 824
Städ	51 586	44 103
Obligatoriska besikningar	0	9 625
Hissar	58 990	19 549
Reparationer och underhåll fastighet	123 945	17 710
Serviceavtal	16 438	11 987
El, fastighet	55 469	51 959
Uppvärmning	373 033	372 851
Vatten	43 231	41 129
Sophämtning	18 168	18 116
Fastighetsförsäkringar	62 488	59 119
Kabel-TV, internet	20 087	11 352
Fastighetsavgift/-skatt	50 680	49 646
	<b>974 257</b>	<b>814 970</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Telekommunikation	4 274	2 728
Revisionsarvoden	11 875	10 625
Korrigerig upplupet revisionsarvode	0	-15 000
Redovisningstjänster	34 625	40 250
Övriga förvaltningskostnader	18 489	27 419
Konsultarvoden	42 125	0
	<b>111 388</b>	<b>66 022</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utdelning brandkontoret	13 175	17 000
Övriga ränteintäkter	8	236
	<b>13 183</b>	<b>17 236</b>

V.R.  
T.R.  
S.S.  
K.



**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 034 680	64 034 680
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 034 680</b>	<b>64 034 680</b>
Ingående avskrivningar	-3 765 262	-3 419 730
Årets avskrivningar	-345 532	-345 532
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 110 794</b>	<b>-3 765 262</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 923 886</b>	<b>60 269 418</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 790 000	22 790 000
Taxeringsvärden mark	46 185 000	46 185 000
	<b>68 975 000</b>	<b>68 975 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekontot (saldo)	17 814	17 806
Skattefordran avseende aktuell skatt	10 282	11 316
Fordran skatt 2015	0	18 158
	<b>28 096</b>	<b>47 280</b>

**Not 9 Checkräkningskredit**

	2017-12-31	2016-12-31
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 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,150	2018-07-03	1 000 000	1 000 000
			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			1 000 000	1 000 000

*V.2*  
*TR*  
*AB* *u*

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 270 742	8 270 742
	<b>8 270 742</b>	<b>8 270 742</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

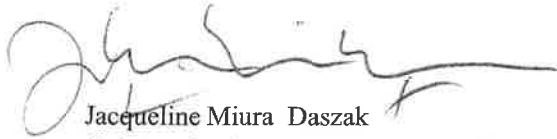
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	2 693	0
Förutbet hyres- och avgiftsint	85 798	128 372
Övr uppl kostn o förb int	6 250	60
	<b>94 741</b>	<b>128 432</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I samband med uppsägning av Faragos hyresavtal har styrelsen ingått nytt avtal med Barenaked AB. Styrelsen har korrigerat hyran för 2018-2021 i enlighet med den nya kvadratmetytan vilket ger en ökad intäkt vid uthyrning på 122 000kr/ år för den tre års period kontraktet löper.



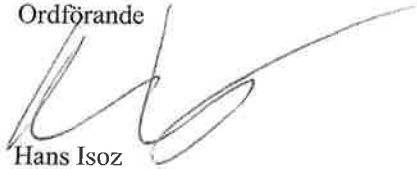
Stockholm den 3 15 2018.



Jacqueline Miura Daszak  
Ordförande



Adam Grbavac



Hans Isoz



Tore Åberg



Valentin Romanov

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018.



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 2017.

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 2017-12-31 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 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 15/5 2018

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

  
Anita Berggren  
Internrevisor