

Styrelsens

# ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31

**Bostadsrättsföreningen Iverson**

Orgnr. 716411-7447

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Verksamhetsberättelse	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7 - 9

## 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 Engelbrektskatan 17 och Iversonsgatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 659 m<sup>2</sup> och har 20 lägenheter och 2 lokaler med en total yta om 2 395 m<sup>2</sup>. Byggnadsår är 1887. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994. 18 st lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar och 2 st är uthyrda.

### **Föreningsstämma mm**

Föreningsstämma hölls den 2007-05-30. Föreningens funktionärer är följande:

Styrelse	Göran Åhgren ordförande, Erik Rickhammar, Mikael Berglund, Lars Wirdemark samt Björn Hall ledamöter med Elliot Davernas som suppleant
Revisor	Godkänd revisor Per Andersson, Ranby Björklund Stockholm AB, extern revisor. Internrevisor Eva Kassander med Magdalena Nord som suppleant.
Valberedn.	Magdalena Nord och Johan Saxson
Medlemsantal	19 st

### **Ekonomi och förvaltning, styrelsens kommentarer till resultat- & balansräkningarna**

Se separat verksamhetsberättelse sidan 2

### **Händelser av väsentlig betydelse**

Under räkenskapsåret har inga händelser av väsentlig betydelse inträffat. Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser av väsentlig betydelse inträffat.

### **Förslag till disposition av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står:	
Balanserat resultat	-861 109
Överfört till fond för yttre underhåll	-128 940
Årets förlust	-6 363
Summa förlustmedel	<u>-996 412</u>

Styrelsen föreslår att förlusten balanseras i ny räkning

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Året 2007 dominerades av stambytet på Iversonsgatan. Efter en vattenläcka i lägenhet 203 som i våras upplåtits till Henrik Ribbing uppdagades att stammen i den delen av huset var i mycket dåligt skick.

SNB Bygg AB som av vårt försäkringsbolag Brandkontoret reparerade vattenskadan åtog sig även att byta stammen. Bygget som påbörjades i juni försenades kraftigt och omgavs av väldigt många problem. Flera medlemmar fick utstå hårda prövningar och vid årsskiftet var byggnationen ännu ej helt avslutad.

En återstående filmning av stammen på Iversonsidan har utförts. Den stammen visade inga synliga fel.

En konsult, Sören Lundgren Byggkonsult, anlätades av styrelsen för att göra en upphandling på fönsterrenovering och ev. fasadrenovering. På grund av få och bristfälliga offerter på en överhettad byggmarknad beslutade styrelsen att avvakta med renoveringen.

Årsmöte hölls den 30 maj. Lars Wirdemark som tidigare ingått i styrelsen återvaldes som ordinarie ledamot. Mikael Ludvigsson valdes in som ny ledamot. Jennika Lindholm avgick ur styrelsen.

Tack vare god ekonomi i föreningen beslutade styrelsen att sänka månadsavgifterna med 20% från årsskiftet 2007/2008.

I slutet av året har Carl Neumüller lämnat föreningen efter att ha sålt sin lägenhet nr 302 till de nya medlemmarna Jacqueline och John Daszak.

Verksamheten har genererat intäkter i form av årsavgifter samt hyresintäkter om totalt 1.517 tkr samt haft totala kostnader -1.461 tkr. Ränteintäkter och räntekostnader på -45 tkr. Skatt -18 tkr, vilket således ger ett nettoresultat för året på -6 tkr.

Föreningen disponerar vid årsskiftet likvida medel på banken om 2.006 tkr.

De totala skulderna uppgår till 3.345 tkr, medan det egna kapitalet uppgår till 54 573 tkr, av detta hänför sig 55.023 tkr till inbetalda insatser och upplåtelseavgifter samt en avsättning till fond för yttre underhåll om 547 tkr.

Tillgångssidan motsvaras förutom av likvida medlen, av materiella anläggningstillgångar i form av byggnader och mark om 55.879 tkr vilket är detsamma som anskaffningsvärdet minus planlig avskrivning. Årets kassaflödesanalys visar ett överskott på 755 tkr.

## RESULTATRÄKNING

Not

		2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
<b>INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 250 041	1 208 808
Hysesintäkter		252 813	322 581
Övriga intäkter		14 205	45 784
Summa intäkter		<u>1 517 059</u>	<u>1 577 173</u>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetsomkostnader	1	-1 006 949	-1 020 446
Övriga externa kostnader	2	-248 029	-119 755
Personalkostnader	3	3	-2 832
Avskrivningar	4	-205 824	-205 824
Summa kostnader		<u>-1 460 799</u>	<u>-1 348 857</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>56 260</b>	<b>228 316</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		68 679	29 497
Räntekostnader och liknande poster		-113 783	-138 051
Summa finansiella investeringar		<u>-45 104</u>	<u>-108 554</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>		<b>11 156</b>	<b>119 762</b>
Skatt		-17 519	-253 952
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-6 363</u></u>	<u><u>-134 190</u></u>

## BALANSRÄKNING

Not

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>55 878 547</u>	<u>54 469 113</u>
		55 878 547	54 469 113
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Hysesfordringar		10 886	1 849
Övriga kortfristiga fordringar	5	10 044	396 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 903	13 357
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 005 629</u>	<u>1 250 579</u>
		2 040 462	1 662 748
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 919 009</b>	<b>56 131 861</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
6			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 241 542	50 429 060
Upplåtelseavgifter		3 781 088	2 723 570
Fond för yttre underhåll		547 236	418 296
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-861 109	-622 345
Avsättning fond för yttre underhåll		-128 940	-104 574
Årets resultat		-6 363	-134 190
		<u>54 573 454</u>	<u>52 709 817</u>
<b>Skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		2 394 304	2 454 304
Förskott hyror/årsavgifter		114 168	152 459
Leverantörsskulder		472 771	71 793
Skatteskuld		0	319 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>364 312</u>	<u>423 693</u>
		3 345 555	3 422 044
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>57 919 009</b>	<b>56 131 861</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda panter	8	8 270 742	8 270 742
Ansvarsförbindelser		inga	inga

## KASSAFLÖDESANALYS

Not

		2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		56 260	228 316
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		205 824	205 824
Betald skatt		-337 314	-381 483
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-75 230</b>	<b>52 657</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning - Minskning + av fordringar		377 336	34 382
Ökning + Minskning - av skulder		303 306	-38 750
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>605 412</b>	<b>48 289</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i anläggningstillgångar	5	-1 615 258	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 615 258</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Från medlemmarna inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6	1 870 000	650 000
Erhållna räntor		68 679	29 497
Amortering av skuld	7	-60 000	-3 978 608
Erlagda räntor		-113 783	-138 051
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>1 764 896</b>	<b>-3 437 162</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>755 050</b>	<b>-3 388 873</b>
Likvida medel vid årets början		1 250 579	4 639 452
Likvida medel vid årets slut		2 005 629	1 250 579

## 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 planenlig avskrivning om 1% årligen av byggnadens anskaffningsvärde.

#### Fordringar

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

### Not 1 Fastighetsomkostnader

	2007	2006
Städning inre och yttre	82 171	95 072
Reparationer och underhåll	259 732	247 026
Gas och el	33 286	23 383
Fjärrvärme	307 749	308 821
Vatten och avlopp	45 182	37 239
Sophämtning	49 446	50 605
Försäkring, bevakning	33 667	32 482
Kabel TV	10 616	10 616
Fastighetsskötsel	34 500	34 842
Fastighetsskatt	150 600	180 360
	<u>1 006 949</u>	<u>1 020 446</u>

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2007	2006
Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	12 641	33 250
Förvaltningsarvode	54 696	53 988
Konsultarvoden	91 843	4 650
Övriga diverse kostnader	88 849	27 867
	<u>248 029</u>	<u>119 755</u>

### Not 3 Personal

	2007	2006
<i>Medeltalet anställda</i>		
varav kvinnor	0	0
varav män	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
till styrelse	0	2 223
till övriga anställda	0	0
	<u>0</u>	<u>2 223</u>
<i>Sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	0	0
Sociala avgifter enl lag o avtal	-3	609
	<u>-3</u>	<u>609</u>

**Not 4 Byggnader och mark** **2007** **2006**

Ingående anskaffningsvärden	55 385 530	55 385 530
Årets investeringar	1 615 258	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>57 000 788</u>	<u>55 385 530</u>
Ingående avskrivningar	-916 417	-710 593
Årets avskrivningar	-205 824	-205 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 122 241</u>	<u>-916 417</u>
Bokfört planenligt restvärde	55 878 547	54 469 113
I ovanstående anskaffningsvärde ingår mark med kr	34 803 109	34 803 109
Taxeringsvärden		
Byggnad	17 044 000	12 717 000
Mark	<u>25 936 000</u>	<u>21 419 000</u>
	42 980 000	34 136 000
Bostad	40 800 000	32 200 000
Lokal	<u>2 180 000</u>	<u>1 936 000</u>
	42 980 000	34 136 000

**Not 5 Övriga kortfristiga fordringar** **2007** **2006**

Tillgodohavande skattekonto för täckande av inkomst och fastighetskatteskulder	10 044	396 963
Övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	10 044	396 963

**Not 6 Eget kapital** **2007** **2006**

<i>Bundet eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	53 570 926	52 816 352
Inbetalda insatser	812 482	325 000
Upplåtelseavgifter	1 057 518	325 000
Överfört från fritt kapital till fond för yttre underhåll	<u>128 940</u>	<u>104 574</u>
Belopp vid årets utgång	55 569 866	53 570 926
<i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	-861 109	-622 345
Överfört till fond yttre underhåll	-128 940	-104 574
Årets resultat	-6 363	-134 190
Belopp vid årets utgång	<u>-996 412</u>	<u>-861 109</u>
<i>Summa eget kapital</i>	54 573 454	52 709 817

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 7 Skulder** **2007** **2006**

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	2 199 304	2 199 304
mer än 5 år	<u>135 000</u>	<u>195 000</u>
	2 394 304	2 454 304

**Not 8 Ställda panter**

	2007	2006
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

\_\_\_\_\_  
Göran Åhgren ordförande

\_\_\_\_\_  
Mikael Berglund

\_\_\_\_\_  
Erik Rickhammar

\_\_\_\_\_  
Björn Hall

\_\_\_\_\_  
Lars Wirdemark

Min revisionsberättelse har avgivits den

\_\_\_\_\_  
Per Andersson  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Eva Kassander  
Intern revisor