

Årsredovisning  
för  
**BRF IVERSON**

716411-7447

Räkenskapsåret

2013

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF IVERSON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 Engelbrektsgränd 15-17 och Iversongatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 659 m<sup>2</sup> och har 22 lägenheter och 1 lokal med en total yta om 2 438 m<sup>2</sup>. Byggnadsår är 1879. Fastigheten ombyggdes 1922, 1950, 1987 och 1994. 22 stycken lägenheter är upplåtna till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Föreningsstämma mm

Föreningsstämma hölls 2013-06-12. Föreningsfunktionärer är följande:

Styrelse	Carl Erik Nord, ordförande, Jacqueline Miura Daszak, Göran Åhgren, Carl Johan Renström, Erik Rickhammar, ledamöter, Lars Wirdemark, suppleant.
Revisor	Extern revisor Niklas Feiff (Feiff Företagsrevision AB). Intern revisor Johan Saxon med Anita Berggren som suppleant.
Valberedning	Björn Hall, Ola Hallengren och Gül Heper.
Medlemsantal	31 stycken

### Händelser under året

Föreningen har en hemsida [www.brfoverson.se](http://www.brfoverson.se).

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

Styrelsen har haft 9 möten.

Under året har en av föreningens medlemslägenheter överlåtit.

### Genomfört underhåll av fastigheten under verksamhetsåret

Under 2013 har ett stort antal renoveringar av fastigheten ägt rum, bland annat renovering av värmecentral samt värmekablar vid tak och hänggrännor. Vattenläckage i fyra lägenheter (001, 104, 201, 202) har inträffat. Föreningens försäkringsbolag Brandkontoret handlägger uppkomna skador tillsammans med styrelsen.

### Sammanfattning över utförda reparationer och underhåll

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Stambyte	2007
	2008
Fasadrenovering	2008
	2009
Fönsterrenovering	2009
Relining	2009
	2010
Taköverbyggnad-koppar	2010
Snörasskydd på taken	2011
Renovering av hissar	2011
Borttagande av trappa, murning och putsning	2011
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
Renovering av sten och marmor i trapphusen	2013
Ny värmecentral i källaren	2013
Värmekablar på tak och hänggrännor	2013
Nya lampor i källaren och på vinden	2013

### Övrigt

På grund av reparationer, renoveringar och underhåll av fastigheten har utgifterna varit höga under året. Tack vare försäljning av en hyresrätt under året så är föreningens finansiella position fortsatt stark.

### Planerat underhåll kommande år

Efter en tid av betydande investeringar avser styrelsen dra ned på investeringtakten under 2014.

## Ekonomi

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Genomsnittlig årsavgift bostäder / kvm (kr)	387	388	388	392	412
Låneskuld / kvm (kr)	615	1 846	899	898	705
Likvida medel (tkr)	817	262	0	0	0
Soliditet (%)	97	92	96	96	97
Årets resultat (tkr)	-719	-209	-115	-169	18
Eget kapital (tkr)	60 452	56 047	56 256	56 371	56 540

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 757 915
årets förlust	-718 998
	<b>-2 476 913</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras*	200 700
i ny räkning överföres	-2 677 613
	<b>-2 476 913</b>

\*) enligt föreningens stadgar

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 111 170	1 154 126
Övriga rörelseintäkter	2	46 513	87 083
		<b>1 157 683</b>	<b>1 241 209</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 456 090	-1 082 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 986	-254 144
		<b>-1 776 076</b>	<b>-1 336 420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-618 393</b>	<b>-95 211</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 049	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-109 654	-114 089
		<b>-100 605</b>	<b>-113 940</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-718 998</b>	<b>-209 151</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-718 998</b>	<b>-209 151</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-718 998</b>	<b>-209 151</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	61 314 937	60 821 836
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar	7	13 342	11 572
Övriga fordringar	8	35 629	1 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66 026	96 063
		<b>114 997</b>	<b>109 506</b>
<i>Kassa och bank</i>		817 176	262 314
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>932 173</b>	<b>371 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 247 110</b>	<b>61 193 656</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 034 372	51 241 542
Fond för yttre underhåll	11	821 994	663 186
Upplåtelseavgifter		9 072 058	5 741 088
		<b>62 928 424</b>	<b>57 645 816</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 757 915	-1 389 956
Årets resultat		-718 998	-209 151
		<b>-2 476 913</b>	<b>-1 599 108</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 451 511</b>	<b>56 046 708</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 500 000	4 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	13	0	0
Leverantörsskulder		171 820	475 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	123 780	171 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>295 600</b>	<b>646 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 247 110</b>	<b>61 193 656</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 270 742	8 270 742
		<b>8 270 742</b>	<b>8 270 742</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 redovisningsed.

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

#### Upplåtelseavgifter

Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att ta ut s.k. upplåtelseavgift vid förstagångsupplåtelse. Upplåtelseavgifterna utgör bundet eget kapital. I de fall föreningen har kostnader i samband med sådan upplåtelse reduceras erhållen upplåtelseavgift med dessa kostnader, d.v.s. kostnaderna belastar inte resultatet utan bokförs direkt mot eget kapital.

#### Anläggningstillgångar

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

Byggnad	0,5 %
Stambyte	2,0 %
Fasadrenovering	2,5 %
Fönsterrenovering	5,0 %
Relining	4,0 %
Trapphus, rör, gård	2,0 %

#### Ny normgivning

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

#### 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

### Belopp & procent

#### *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 22 %. Inkomstskatten sänktes från och med den 1 januari 2013 från 26,3 % till 22 %.

#### *Fastighetskatt och fastighetsavgift*

För inkomståret 2013 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

**Noter**

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2013	2012
Årsavgifter	913 732	893 148
Hyror lokaler	160 632	154 850
Fakt fast skatt	21 000	11 916
Hysesintäkter	15 806	94 212
	<b>1 111 170</b>	<b>1 154 126</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2013	2012
Brandkontoret: utdelning	10 540	10 456
Försäkringsersättningar	0	76 627
Ersättning för vattenskada	35 973	0
	<b>46 513</b>	<b>87 083</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2013	2012
El	53 669	69 506
Värme	401 366	365 912
Vatten och avlopp	36 599	37 797
Fastighetsskatt/-fastighetsavgift	47 620	49 390
Fastighetsförsäkring	52 855	49 866
Kabel-TV	11 363	11 320
Renhållning	20 024	19 499
Städning	46 844	41 588
Fastighetsskötsel	83 129	69 088
Snöröjning/ Trädgård	15 125	46 039
Rep och underhåll fastighet	518 783	156 475
Reparationer hissar	28 270	51 194
Reparationer maskiner	0	1 126
Servicekontrakt	17 224	9 821
Porto, kopior mm	2 942	1 851
Diverse omkostnader	5 045	31 620
Ekonomisk förvaltning	33 125	33 000
Övr fastighetskostnader	22 274	10 161
Förbrukningsinventarier	29 652	0
Telefon	2 180	3 723
Revisionsarvode	28 001	23 300
	<b>1 456 090</b>	<b>1 082 276</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013	2012
Ränteintäkter	9 049	149
	9 049	149

**Not 5 Räntekostnader**

	2013	2012
Räntekostnader	109 654	114 089
	109 654	114 089

**Not 6 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	20 682 077	20 682 077
Mark	34 803 109	34 803 109
Renovering, ny till och ombyggnad	8 549 494	7 736 407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 034 680</b>	<b>63 221 593</b>
Ingående avskrivningar	-2 399 757	-2 145 613
Årets avskrivningar renoveringar	-216 575	-150 733
Årets avskrivningar byggnad	-103 411	-103 411
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 719 743</b>	<b>-2 399 757</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 314 937</b>	<b>60 821 836</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 611 000	19 813 000
Taxeringsvärden mark	42 289 000	33 123 000
	66 900 000	52 936 000

**Not 7 Aktuella skattefordringar**

	2013-12-31	
Beräknad fastighetsavgift skatt 2014	-26 620	
Beräknad fastighetsskatt skatt 2014	-21 000	
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2013	60 962	
	13 342	
<b>Föregående år</b>	<b>2012-12-31</b>	
Fastighetsavgift taxering 2013	-30 030	
Fastighetsskatt taxering 2013	-19 360	
Inbetald preliminärskatt räkenskapsår 2012	60 962	
	11 572	

**Not 8 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Saldo skattekonto	35 629	1 871
	35 629	1 871

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald kostnad; Brandkontoret fastighetsförsäkring (2014-04-28)	18 129	16 596
Förutbetald kostnad; Com hem kabel TV (kv 1-2014)	2 840	2 840
Upplupen intäkt; retroaktiv fastighetsskatt	9 084	0
Upplupen intäkt; Försäkringsersättning avs. vattenskador	0	76 627
Upplupen intäkt; Ersättning för vattenskada	35 973	0
	66 026	96 063

**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	663 186	-1 389 956	-209 151
*Ökning av insatskapital	1 792 830	3 330 970			
Disposition av föregående års resultat:			158 808	-367 959	209 151
Årets resultat					-718 998
Belopp vid årets utgång	53 034 372	9 072 058	821 994	-1 757 915	-718 998

\*) Köpeskilling vid upplåtelse av bostadsrätt: Lägenhet 104

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående saldo	663 186	504 378
Omföring till yttre fond	158 808	158 808
Anspråktagande av yttre fond för underhåll	0	0
	821 994	663 186

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	2,840	2014-06-30	1 500 000	3 000 000
Handelsbanken Stadshypotek			0	1 500 000
			1 500 000	4 500 000


**Not 13 Checkräkningskredit**

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna utgiftsräntor	8 875	25 891
Försk bet hyror/ avgifter	43 985	30 944
Övr interimsskulder	70 920	114 732
	123 780	171 567


Stockholm den 25/3 2014.



Carl Erik Nord



Jacqueline Miura Daszak



Erik Rickhammar




Carl Johan Renström



Göran Åhgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2014.



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor  
Feiff Företagsrevision AB



Johan Saxon  
Revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF IVERSON**  
Org.nr 716411-7447

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF IVERSON för räkenskapsåret 2013.

#### *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 2013-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

## 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 BRF IVERSON för räkenskapsåret 2013.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Uppsala den 3/mars 2014

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i

**Bostadsrättsföreningen Iverson**

Organisationsnummer 716411-7447

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Iverson för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har haft 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 redovisningssed 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 9 april 2014



Johan Saxon