



Årsredovisning 2019

Brf Polarforskaren 12
Org. 769608-3620

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Hasselqvistvägen 31-33, 121 46 Johanneshov

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Polarforskaren 12 i Stockholms kommun, förvärvades 2002-06-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på Hasselqvistvägen 31-33. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1939.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Polarforskaren 12 då föreningen hyr marken av Stockholms kommun via tomträtt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 546 kvm och utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 2 parkeringsplatser och 2 garage.

Lägenhetsfördelning
9 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt. Det finns nu också en källarlokal som är uthyrd.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2018
Varmvatten	2018
Reparation torkskåp i tvättstuga	2017
Radonmätningar	2017
Byte portkod	2017
Byte KV stråk	2016
Lagning av vattenläckage i källare	2015
Stuprör/del av fasad	2014
Byte av ytterdörrar	2012
Radiatorer	2010
El entreprenad	2005
Fönster	2004
Yttertak	2003

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-06-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2002-05-16. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 16 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 17. Under året har 4 överlåtelse skett.

g

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Andersson	ledamot/ordf.
Johanna Lindholm	ledamot
William Lorenz	ledamot
Anders Nordstrand	ledamot

Till **revisor** har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts. Som revisors-suppleant valdes Lennart Fransson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var en betydligt mindre förlust. Förändringen beror främst på kostnader för ommålning och renovering.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar och lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering och målning av trapphus	91
Inköp av tvättmaskin	34

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 825 395	466 032	321 837	-1 954 553	-1 126	5 657 584
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			28 296	-28 296		
Ianspråktagande yttre fond				0		
Balanseras i ny räkning				-1 126	1 126	
Upplåtelser						
Årets resultat					-114 594	-114 594
Belopp vid årets utgång	6 825 395	466 032	350 133	-1 983 975	-114 594	5 542 990

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	529	532	529	519	521
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-115	-1	31	-113	25
Soliditet, %	77,2	77,5	77,1	77,1	77,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	861	861	861	861	860
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 814	2 840	2 865	2 887	2 908
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 501	12 501	12 501	12 501	12 501
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,84	1,76	1,78	2,40	3,03
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,3	23,2	23,1	23,0	22,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 983 975
Årets resultat	-114 594
	-2 098 569
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	28 296
Ur yttre fond ianspråk tas	-90 625
I ny räkning överföres	-2 036 240
	-2 098 569

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	528 531	532 299
Summa rörelsens intäkter		528 531	532 299
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-421 731	-317 400
Övriga externa kostnader	4	-79 800	-76 615
Personalkostnader	5	-15 770	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 349	-95 571
Summa rörelsens kostnader		-614 650	-505 356
Rörelseresultat		-86 119	26 943
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-28 474	-28 069
Summa finansiella poster		-28 474	-28 069
Resultat efter finansiella poster		-114 593	-1 126
Årets resultat		-114 593	-1 126

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 580 064	6 673 115
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 223	16 066
Summa materiella anläggningstillgångar		6 626 287	6 689 181

Summa anläggningstillgångar

6 626 287 **6 689 181**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 087	0
Aktuell skattefordran		6 956	7 886
Övriga fordringar		1 933	933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 030	26 890
Summa kortfristiga fordringar		41 006	35 709

Kassa och bank

515 134 578 143

Summa omsättningstillgångar

556 140 613 852

SUMMA TILLGÅNGAR

7 182 427 **7 303 033**

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		513 510
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 291 427	7 291 427
Yttre fond	350 133	321 837
Summa bundet eget kapital	7 641 560	7 613 264
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 983 976	-1 954 554
Årets resultat	-114 594	-1 126
Summa fritt eget kapital	-2 098 570	-1 955 680
Summa eget kapital	5 542 990	5 657 584
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	1 512 307	1 537 323
Summa långfristiga skulder	1 512 307	1 537 323
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	23 880	13 403
Leverantörsskulder	19 923	21 284
Övriga skulder	2 830	2 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 80 497	70 609
Summa kortfristiga skulder	127 130	108 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 182 427	7 303 033

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 119	26 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	97 349	95 571
Erlagd ränta	<u>-28 474</u>	<u>-28 069</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 244	94 445
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 087	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 210	1 143
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 361	-5 876
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>9 888</u>	<u>-11 676</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 014	78 036
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>-34 455</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 455	0
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	10 477	663
Amortering långfristiga lån	<u>-25 016</u>	<u>-14 066</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 539	-13 403
Förändring av likvida medel	-63 008	64 633
Likvida medel vid årets början	<u>578 143</u>	<u>513 510</u>
Likvida medel vid årets slut	515 134	578 143

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar:

Materiala anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2%
Inventarier	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 168 825	8 168 825
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 168 825	8 168 825
	Ingående avskrivningar	-1 495 710	-1 402 659
	Årets avskrivningar	-93 051	-93 051
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 588 761	-1 495 710
	Utgående redovisat värde	6 580 064	6 673 115
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	12 470 000	9 432 000
	varav byggnader:	5 470 000	4 931 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	125 640	125 640
	Inköp	34 455	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 095	125 640
	Ingående avskrivningar	-109 574	-107 054
	Årets avskrivningar	-4 298	-2 520
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 872	-109 574
	Utgående redovisat värde	46 223	16 066
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	797	767
	Tomträttsavgäld	16 225	14 400
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 008	11 723
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 030	26 890
Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	95 520	53 612
	Amortering efter 5 år	1 416 787	1 483 711
	Summa långfristiga skulder	1 512 307	1 537 323

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2021-10-11	1,81	10 012	657 489
SBAB	2020-01-21	1,77	12 892	728 473
SBAB	2020-07-17	1,76	976	150 225
Summa			23 880	1 536 187
Avgår kortfristig del				23 880
Summa långfristiga skulder				1 512 307

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	469 836	469 836
	Hyresintäkter förråd	5 000	12 000
	Hyresintäkter garage	45 293	45 293
	Hyresintäkter p-platser	3 500	4 200
	Övriga intäkter	1 002	970
	Överlåtelseavgifter	3 435	0
	Pantförskrivningsavgifter	465	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	528 531	532 299
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	3 395	6 612
	Snöröjning och sandning	18 474	16 505
	Reparation och underhåll	120 168	25 612
	Fastighetsel	16 143	14 511
	Fjärrvärme	129 115	131 730
	Vatten	20 382	20 061
	Sophämtning	9 348	6 621
	Försäkringspremier	4 832	3 891
	Tomträttsavgälder	59 425	42 975
	Kabel TV	3 418	3 363
	Fastighetsskatt/avgift	19 024	18 094
	Övriga kostnader	18 007	27 425
	Summa driftkostnader	421 731	317 400
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	43 476	42 664
	Revisionsarvode	20 428	22 188
	Service- och medlemsavgifter	5 142	5 082
	Bankkostnader	2 998	2 730
	Inkassokostnader	1 023	237
	Övriga administrationskostnader	6 733	3 714
	Summa övriga externa kostnader	79 800	76 615
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	12 000	12 000
	Arbetsgivaravgifter	3 770	3 770
	Summa	15 770	15 770

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	35 010	30 289
	Revisionsarvode	18 000	18 000
	Fjärrvärme	16 075	18 456
	Övriga upplupna kostnader	11 412	3 864
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 497	70 609

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 557 000	3 557 000
	Summa ställda säkerheter	3 557 000	3 557 000

Stockholm 2020-05-08.

Krister Andersson



Johanna Lindholm



William Lorenz



Anders Nordstrand



Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2020.



Matthias Vidh

Godkänd revisor Far

