



Årsredovisning 2020

Brf Polarforskaren 12
Org. 769608-3620

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Hasselqvistvägen 31-33, 121 46 Johanneshov

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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. Nuvarande tomträttsavtal löper tom. 2028.

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.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering och målning av trapphus	2019
Uppdatering av vitvaror i tvättstuga	2019
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 Simpleko 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 17 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 17. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Andersson	ledamot/ordf.
Valter Persell	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 2020 är en vinst, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var en förlust. Förändringen beror främst på minskade kostnader för reparationer och underhåll under 2020.

I resultatet för år 2020 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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Under 2020 har inget underhåll av fastigheten skett.

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	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 825 395	466 032	350 133	-1 983 975	-114 594	5 542 990

resultatdispositionen stamma:						
Avsättning till yttre fond			28 296	-28 296		
anspråktagande yttre fond			-90 625	90 625		
Balanseras i ny räkning				-114 594	114 594	
Upplåtelser						
Årets resultat					5 139	5 139
Belopp vid årets utgång	6 825 395	466 032	287 804	-2 036 240	5 139	5 548 129

4/14

Brf Polarforskaren 12, org.nr 769608-3620

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	522	529	532	529	519
Resultat efter finansiella poster, Kkr	5	-115	-1	31	-113
Soliditet, %	77,3	77,2	77,5	77,1	77,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	861	861	861	861	861
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 785	2 814	2 840	2 865	2 887
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 501	12 501	12 501	12 501	12 501
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,86	1,84	1,76	1,78	2,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,4	23,3	23,2	23,1	23,0

* 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	-2 036 240
Årets resultat	5 139
	-2 031 101
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	37 410
I ny räkning överföres	-2 068 511
	-2 031 101

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

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>521 716</u>	<u>528 531</u>
Summa rörelsens intäkter		521 716	528 531
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-295 718	-421 731
Övriga externa kostnader	4	-77 624	-79 800
Personalkostnader	5	-15 770	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-99 017</u>	<u>-97 349</u>
Summa rörelsens kostnader		-488 129	-614 650
Rörelseresultat		33 587	-86 119
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-28 448	-28 474
Summa finansiella poster		-28 448	-28 474
Resultat efter finansiella poster		5 139	-114 593
Årets resultat		5 139	-114 593

6/14

Brf Polarforskaren 12, org.nr 769608-3620

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 487 013	6 580 064
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 257	46 223
Summa materiella anläggningstillgångar		6 527 270	6 626 287
Summa anläggningstillgångar		6 527 270	6 626 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 976	3 087
Aktuell skattefordran		6 332	6 956
Övriga fordringar		1 933	1 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 573	29 030
Summa kortfristiga fordringar		56 814	41 006
Kassa och bank		601 022	515 134

Summa omsättningstillgångar	657 836	556 140
SUMMA TILLGÅNGAR	7 185 106	7 182 427

7/14 Brf Polarforskaren 12, org.nr 769608-3620

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 291 427	7 291 427
Yttre fond	287 804	350 133
Summa bundet eget kapital	7 579 231	7 641 560
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 036 241	-1 983 976
Årets resultat	5 139	-114 594
Summa fritt eget kapital	-2 031 102	-2 098 570
Summa eget kapital	5 548 129	5 542 990
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	1 512 307

Not

9

Summa långfristiga skulder	0	1 512 307
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 520 421	23 880
Leverantörsskulder	14 358	19 923
Övriga skulder	2 637	2 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 99 561	80 497
Summa kortfristiga skulder	1 636 977	127 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 185 106	7 182 427

8/14

Brf Polarforskaren 12, org.nr 769608-3620

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 587	-86 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	99 017	97 349
Erlagd ränta	-28 448	-28 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 156	-17 244
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 889	-3 087
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 919	-2 210
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-5 565	-1 361
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	18 871	9 888

Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 654	-14 014
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-34 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-34 455
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-15 766	-14 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 766	-14 539
Förändring av likvida medel	85 888	-63 008
Likvida medel vid årets början	515 134	578 143
Likvida medel vid årets slut	601 022	515 134

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar:

Materiella 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.

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetskatt/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 1 429 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.

10/14

Brf Polarforskaren 12, org.nr 769608-3620

NOTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	469 836	469 836
	Hyresintäkter förråd	0	5 000

	Hysesintäkter garage	47 043	45 293
	Hysesintäkter p-platser	2 100	3 500
	Övriga intäkter	-74	1 002
	Överlåtelseavgifter	2 346	3 435
	Pantförskrivningsavgifter	465	465
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	521 716	528 531
Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetskötsel	6 940	3 395
	Snöröjning och sandning	11 304	18 474
	Reparation och underhåll	1 750	120 168
	Fastighetsel	14 953	16 143
	Fjärrvärme	121 775	129 115
	Vatten	21 892	20 382
	Sophämtning	7 084	9 348
	Försäkringspremier	4 851	4 832
	Tomträttsavgälder	66 750	59 425
	Kabel TV	3 469	3 418
	Fastighetsskatt/avgift	19 848	19 024
	Övriga kostnader	15 102	18 007
	Summa driftkostnader	295 718	421 731
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	44 564	43 476
	Revisionsarvode	22 563	20 428
	Service- och medlemsavgifter	5 184	5 142
	Bankkostnader	3 130	2 998
	Inkassokostnader	826	1 023
	Övriga administrationskostnader	1 357	6 733
	Summa övriga externa kostnader	77 624	79 800

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
--------------	--------------------------	-------------	-------------

Styrelsearvoden	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	3 770	3 770
Summa personalkostnader	15 770	15 770

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 168 825	8 168 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 168 825	8 168 825
Ingående avskrivningar	-1 588 761	-1 495 710
Årets avskrivningar	-93 051	-93 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 681 812	-1 588 761
Utgående redovisat värde	6 487 013	6 580 064
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	12 470 000 5 470 000	12 470 000 5 470 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 095	125 640
Inköp	0	34 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 095	160 095
Ingående avskrivningar	-113 872	-109 574
Årets avskrivningar	-5 966	-4 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 838	-113 872
Utgående redovisat värde	40 257	46 223
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	782	797
Tomträttsavgäld	18 075	16 225
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 716	12 008
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 573	29 030

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	0	95 520
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	0	1 416 787
	Summa långfristiga skulder	0	1 512 307

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2021-10-11	1,81	11 179	647 167
SBAB	2021-01-21	1,71	4 805	724 036
SBAB	2021-07-19	1,72	1 093	149 218
Summa			17 077	1 520 421
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-17 077
Lån för villkorsändring under 2021				-1 503 344
Summa långfristiga skulder				0

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	54 602	35 010
	Revisionsarvode	19 250	18 000
	Fjärrvärme	15 534	16 075
	Övriga upplupna kostnader	10 175	11 412
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 561	80 497

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 557 000	3 557 000
	Summa ställda säkerheter	3 557 000	3 557 000

NOTER

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av pandemin Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-



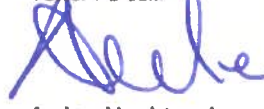
Krister Andersson



William Lorenz



Väner Perselli



Anders Nordstrand



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Matthias Vidh
Godkänd revisor Far

