

Årsredovisning 2019

BRF POLARFORSKAREN 13 716421-1331

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har tomträtt.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen med säte i Stockholm registrerades 1989-09-25.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Polarforskaren 13 på adressen Hasselquistvägen 27 i Johanneshov.

Föreningen har 18 lägenheter om totalt 738 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Miriam Gottfarb	Ordförande
Oskar Kviman	Ledamot
Rasmus Ståhlberg	Ledamot
Johanna Garke	Ledamot
Märta Ekblom Rydstern	Ledamot

Valberedning

Anna Heuer

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Martin Jonas Rana Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Sopsortering	Office Recycling Technology
Städning	Städhuset i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringar

Namnskyltar
Trädgårdsskötsel
Branddörrar

Avgiftshöjning

En avgiftshöjning med 5% från maj har skett under året. Även under kommande år kommer avgiften att höjas med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	606	585	595	595
Resultat efter fin. poster	-272	-275	-148	-72
Soliditet, %	72	72	74	73
Yttre fond	312	276	239	203
Taxeringsvärde	16 327	12 150	12 150	12 150
Bostadsyta, kvm	738	738	738	738
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	791	765	765	765
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 938	1 959	1 998	2 034
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	1,32	1,12	1,22
Belåningsgrad, %	28,97	28,17	27,67	27,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	1 800	-	-	1 800
Upplåtelseavgifter	3 227	-	-	3 227
Fond, yttre underhåll	276	-	36	312
Balanserat resultat	-573	-275	-36	-884
Årets resultat	-275	275	-305	-305
Eget kapital	4 456	0	-305	4 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-884
Årets resultat	-305
Totalt	-1 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	49
Att från yttre fond i anspråk ta	-78
Balanseras i ny räkning	-1 159
	-1 188

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		606	585
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		606	585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-546	-512
Övriga externa kostnader	8	-63	-59
Personalkostnader	9	-61	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220	-210
Summa rörelsekostnader		-890	-840
Rörelseresultat		-283	-255
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-21	-19
Summa finansiella poster		-21	-19
Resultat efter finansiella poster		-305	-275
Årets resultat		-305	-275

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	4 937	5 134
Maskiner och inventarier	12	193	215
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 130</i>	<i>5 349</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>5 130</i></u>	<u><i>5 349</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	0
Övriga fordringar	13	-1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54	56
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>59</i>	<i>56</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		604	812
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>604</i>	<i>812</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>662</i></u>	<u><i>869</i></u>
Summa tillgångar		<u>5 792</u>	<u>6 218</u>

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		5 027	5 027
Fond för yttre underhåll		312	276
Summa bundet eget kapital		5 339	5 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-884	-573
Årets resultat		-305	-275
Summa fritt eget kapital		-1 188	-847

Summa eget kapital

4 151 4 456

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	1 406	1 446
Summa långfristiga skulder		1 406	1 446

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		24	0
Leverantörsskulder		52	162
Skatteskulder		-2	-2
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	161	156
Summa kortfristiga skulder		235	316

Summa eget kapital och skulder

5 792 6 218

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Polarforskaren 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-3 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	23	20
Årsavgifter, bostäder	584	565
Summa	606	585

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	2	0
Fastighetsskötsel	12	49
Städning	40	31
Summa	55	80

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	6	58
Summa	6	58

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
brandsäkerhet	78	0
Summa	78	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	14	17
Sophämtning	47	18
Uppvärmning	127	151
Vatten	26	25
Summa	214	211

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	50	35
Fastighetsförsäkringar	25	25
Fastighetsskatt	26	26
Kabel-TV	3	3
Tomträttsavgälder	70	50
Övrigt	19	25
Summa	193	162

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	28	16
Revisionsarvoden	18	16
Övriga förvaltningskostnader	18	28
Summa	63	59

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	15	14
Styrelsearvoden	47	46
Summa	61	60

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	21	19
Summa	21	19

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 898	8 898
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 898	8 898
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 764	-3 567
Årets avskrivning	-197	-197
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 961	-3 764
Utgående restvärde enligt plan	4 937	5 134
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 033	6 282
Taxeringsvärde mark	9 294	5 868
Summa	16 327	12 150

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	228	0
Inköp	0	228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	228	228
Ingående ackumulerad avskrivning	-13	0
Avskrivningar	-23	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-36	-13
Utgående restvärde enligt plan	193	215

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Övriga fordringar	2	0
Summa	1	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	9	24
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	7	7
Tomträtt	19	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0
Summa	54	56

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-10-28	0,97 %	624	624
SEB	2020-03-28	1,43 %	806	822
Summa			1 430	1 446
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			24	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	57	54
Löner	69	61
Sociala avgifter	22	19
Uppvärmning	0	20
Utgiftsräntor	3	1
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	0
Summa	161	156

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	1 997	1 997
Summa	1 997	1 997

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 03

Ort och datum

Johanna Garke

Johanna Garke
Ledamot

Märta Ekblom Rydstern

Märta Ekblom Rydstern
Ledamot

Rasmus Ståhlberg

Rasmus Ståhlberg
Ledamot

Miriam Gottfarb

Miriam Gottfarb
Ordförande

Oskar Kviman

Oskar Kviman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 05

Martin Jonas Rana

Parameter Revision AB
Martin Jonas Rana
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Polarforskaren 13
Org.nr. 716421-1331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polarforskaren 13 för år 2019.

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 31 december 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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

misstag, 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 Polarforskaren 13 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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.

Stockholm den 5/5 - 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor