

Årsredovisning

för

Brf Polarforskaren 14

Org.nr 716419-6409

Räkenskapsåret

2020



Hasselquistvägen 23-25

Foto: Trönberg & Co

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11

Styrelsen för Brf Polarforskaren 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Polarforskaren 14 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen bildades i juni 1986. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1995-01-30. Föreningens nya stadgar har börjar gälla from 2018-02-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Länsstyrelsen 1995-03-29. Föreningen äger fastigheten Polarforskaren 14 i Johanneshov sedan 1995. Fastigheten är belägen på mark med tomträtt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda ordinarie sammanträden (föregående år 0 st).

Byggnaden uppfördes år 1939 i tre våningar med undervåning och inrymmer 18 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Av dess lägenheter har 12 st balkong och den totala bostadsytan är 720 kvm. Det finns tvättstuga, cykelrum och bastu. Det finns även 12 p-platser och 4 garageplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och i den ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl förening som enskild medlem vid inköp av vissa vitvaror, järn och färg, golv- och våtrumsmaterial.

Anslutning till kabelTV-nätet och internet sker via Ownit. Programutbudet betalas av respektive abonnent. Kameral- och teknisk förvaltning ombesörjs enligt avtal av Trönberg & Co Förvaltnings AB. Löpande fastighetsskötsel handhas av styrelsen. Trappstädning utförs av medlemmarna enligt schema.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig ändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer utförts:

2006 Målning av tre trapphus

2007 Bastun har målats om, snörasskydd monterats

2008 Balkonggolven har gjutits om och nya balkongräcken monterats

2009 Gården och p-platser har rustats upp med nya staketstolpar samt nytt cykelställ

2010 Nytt klinkergolv i tvättstugan och litet hobbyrum iordningställt

2010 Utvändig målning och renovering av samtliga fönster, garagedörrar och entrédörrar

2011 Tilläggsisolering av vinden

2012 Ny torktumlare i tvättstugan. Anslutning till Stockholms Stads stadsfibernet

2013 Parkeringsplatser har försetts med bergskross. Inköp av nya trädgårdsmöbler

2014 Löpande underhåll

2015 Byte av cirkulationspump och byte av tvättmaskin. Cykelförrådet har fått en ny ståldörr.
2016 Installation av fiber, byte av varmvattenberedare, byte av tvättmaskin samt byte av kodlås.
2019 Målning av tak. Stamspolning gjord.

Myndighetskrav

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning) är utförd 2017, nästa ordinarie besiktning sker 2023. Radonkontroll är genomförd och godkänd år 2008, nästa kontroll rekommenderas ske 2018 (ej krav).

År 2019 genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Brandvarnare är monterade i alla lägenheter och varje boende ansvarar själv för att brandvarnaren fungerar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att upprätta en underhållsplan för fastigheten.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 22st.

Antalet tillkommande medlemmar 4 st.

Antalet avgående medlemmar 3 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23 st.

Under året har 3 överlåtelse skett, föregående år 3 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	759	754	716	698
Resultat efter finansiella poster	-109	-105	-408	-72
Soliditet (%)	76,5	76,9	77,3	78,0
Belåningsgrad	1,7	1,7	1,7	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 094 326	159 999	-435 052	-105 049	4 714 224
Avsättning yttre fond		22 480	-22 480		0
Ianspråktagande yttre fond		-90 625	90 625		0
Disposition av föregående års resultat:			-105 049	105 049	0
Årets resultat				-108 744	-108 744
Belopp vid årets utgång	5 094 326	91 854	-471 956	-108 744	4 605 480

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-471 956
årets förlust	-108 744
	-580 700
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll överföres, enligt stadgar	22 480
fond för yttre underhåll ianspråktagas med	41 063
i ny räkning överföres	-644 243
	-580 700

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	758 670	754 491
Övriga rörelseintäkter		3 924	6 591
Summa rörelseintäkter		762 594	761 082
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-665 677	-661 222
Övriga externa kostnader		-5 692	-9 028
Personalkostnader	4	-40 352	-38 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 444	-141 444
Summa rörelsekostnader		-853 165	-850 173
Rörelseresultat		-90 571	-89 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 174	-16 126
Summa finansiella poster		-18 173	-15 958
Resultat efter finansiella poster		-108 744	-105 049
Resultat före skatt		-108 744	-105 049
Årets resultat		-108 744	-105 049

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6, 7

5 283 856

5 403 472

Inventarier, verktyg och installationer

8

113 361

135 189

Summa materiella anläggningstillgångar

5 397 217

5 538 661

Summa anläggningstillgångar

5 397 217

5 538 661

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

-2 773

Övriga fordringar

6 329

3 447

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

56 962

54 775

Summa kortfristiga fordringar

63 291

55 449

Kassa och bank

Kassa och bank

561 567

539 991

Summa kassa och bank

561 567

539 991

Summa omsättningstillgångar

624 858

595 440

SUMMA TILLGÅNGAR

6 022 075

6 134 101

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 094 326

5 094 326

Fond för yttre underhåll

91 854

159 999

Summa bundet eget kapital

5 186 180

5 254 325

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-471 956

-435 052

Årets resultat

-108 744

-105 049

Summa fritt eget kapital

-580 700

-540 101

Summa eget kapital

4 605 480

4 714 224

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

1 250 000

1 250 000

Summa långfristiga skulder

1 250 000

1 250 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

29 044

25 674

Skatteskulder

628

-308

Övriga skulder

5 903

5 687

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

131 020

138 824

Summa kortfristiga skulder

166 595

169 877

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 022 075

6 134 101

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 År
Markanläggningar	20 År
Ny-till och ombyggnad, balkongrenovering	30 År
Ny-till och ombyggnad, övrigt	50 År
Inventarier, verktyg och installationer	10 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad

Föreningens skuldsättning per kvm (räntebärande skuld i relation till föreningens totalyta, garageytor är exkluderade).

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	626 400	624 750
Hyror garage och p-platser	102 558	93 767
Övriga intäkter	29 712	35 974
	758 670	754 491

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Belysning/El	21 734	24 724
Bränsle/Värme	165 200	170 776
Vatten och avlopp	34 437	24 810
Tomträttsavgäld/arrende	88 300	78 100
Sophantering avtal	7 826	15 422
Reparationer/Ombyggnad	116 471	140 591
Städning avtal	9 400	0
Fastighetsförvaltning extra	31 164	16 375
Internet/TV avtal	38 084	39 398
Fastighetsskatt/avgift	28 942	28 006
Försäkringspremier	14 835	14 521
Fastighetsförvaltning avtal	64 088	62 445
Förenings- & styrelsekostnader	7 514	450
Föreningsavg. medlemskap	5 184	5 142
Värmeanläggning/service	8 354	0
Fastighetsskötsel	25 519	25 405
Förhandlingsarvode	-1 500	0
Energideklaration	0	7 733
Övriga kostnader	125	7 324
	665 677	661 222

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Revisionsarvode arvoderad	5 000	5 000
Sociala kostnader arvoden	10 352	8 479
Totalt arvoden och sociala kostnader	40 352	38 479

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 084 236	6 084 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 084 236	6 084 236
Ingående avskrivningar	-1 300 788	-1 207 872
Årets avskrivningar	-92 916	-92 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 393 704	-1 300 788
Utgående redovisat värde	4 690 532	4 783 448

Not 6 Byggnader och mark: Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 000	71 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 000	71 000
Ingående avskrivningar	-63 910	-60 358
Årets avskrivningar	-3 552	-3 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 462	-63 910
Utgående redovisat värde	3 538	7 090

Not 7 Byggnader och mark: Ny- till och ombyggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	914 477	914 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	914 477	914 477
Ingående avskrivningar	-301 543	-278 395
Årets avskrivningar	-23 148	-23 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 691	-301 543
Utgående redovisat värde	589 786	612 934
Taxeringsvärden byggnader	7 322 000	7 322 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	10 400 000
	17 722 000	17 722 000
Bokfört värde byggnader/markanläggningar	3 845 218	3 964 799
Bokfört värde mark	1 438 638	1 438 638
	5 283 856	5 403 437

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	257 138	257 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 138	257 138
Ingående avskrivningar	-121 949	-100 121
Årets avskrivningar	-21 828	-21 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 777	-121 949
Utgående redovisat värde	113 361	135 189

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	14 000	13 562
Kabel-TV/Bredband	2 862	3 638
Tomträttsavgäld	24 600	22 075
Förvaltningsarvode	15 500	15 500
	56 962	54 775

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,318	2021-03-15	1 250 000	1 250 000
			1 250 000	1 250 000

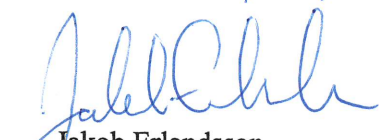
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	69 808	63 059
Upplupna kostnader för styrelsearvode	25 000	25 000
Upplupna kostnader revisionsarvode	5 000	5 000
Reserverat för soc.avg arvoden	9 426	8 500
Upplupna kostnader el	0	498
Upplupna kostnader värme	21 786	22 467
Upplupna kostnader övrigt	0	14 300
	131 020	138 824

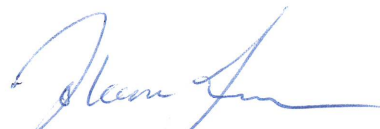
Not 12 Ställda säkerheter

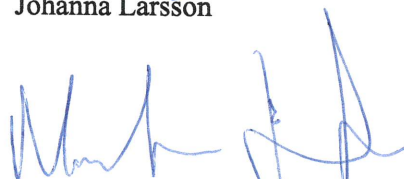
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 100 000	4 100 000
	4 100 000	4 100 000

Stockholm 21/05/07

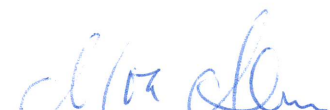

Jakob Erlandsson
Ordförande


Melker Ekman


Johanna Larsson


Mandus Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats


Moa Alm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Polarforskaren 14

Org.nr 716419-6409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polarforskaren 14 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Polarforskaren 14s finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Polarforskaren 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är lämpligt, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Polarforskaren 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Polarforskaren 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm 2021-04-15

Moa Alm