

Årsredovisning för
Brf Upptäcktsresanden 12
769615-3993

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 12 (769615-3993) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 2006-11-09. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2009-8-29 och godkändes hos Boverket 2009-09-04. Nuvarande stadgar registrerades 2010-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Upptäcktsresanden 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Petrejusvägen 47 och 49.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Lennart Lundin	Ordförande (omval 2 år)
Thomas Lindqvist	Ledamot
Josefin Hagberg	Ledamot (omval 2 år)
Lisa Forsman	Ledamot (nyval 2 år, fr.o.m. 1/7)
Stefan Texén	Ledamot (t.o.m. 30/6)

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

Auktoriserade revisor Marie Nordlander, Parameter Revision AB.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-24. På föreningsstämman deltog nio medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter. Antalet medlemmar i föreningen har under året varit 19 st. Under året har en försäljning skett. Inga kapitaltillskott har heller gjorts under året.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Upptäcktsresanden 12 i november 2009. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten byggdes 1939 och utgörs av ett flerbostadshus i tre våningar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 749 kvm, varav 686 utgör lägenhetsyta.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötsel sköts av Thomas Lindqvist EI AB.

Utförda underhåll under 2018

Målning av trapphus nr 49

Planerade underhåll under 2019

OVK besiktning samt sotning av öppna spisar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Brandkontoret AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomi

Avgifterna höjdes fr. o m. 2018-01-01 med 10 procent. Föreningen planerar ingen ytterligare avgiftsförändring under året.

Arvode

Styrelsearvoden har utgått med totalt 25 000 kr.

Underlag , förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	601	550	511	521
Resultat efter fin. poster (tkr)	-92	-52	-355	-646
Soliditet (%)	83,2	83,4	83,3	83,6

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	14 481 493	2 290 343	95 277	-1 558 499	-51 994	15 256 620
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			17 100	-17 100		
Balanseras i ny räkning				-51 994	51 994	
Upplåtelse av ny lägenhet						
Årets resultat					-91 614	-91 614
Belopp vid årets utgång	<u>14 481 493</u>	<u>2 290 343</u>	<u>112 377</u>	<u>-1 627 593</u>	<u>-91 614</u>	<u>15 165 006</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 627 593
Årets resultat	-91 614
Totalt	-1 719 207

Avsättning till yttre fond	17 100
Uttag ur yttre fond	-1 736 307
Balanseras i ny räkning	-1 719 207
Summa	-1 719 207

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	601 099	550 157
Övriga rörelseintäkter	3	2 048	935
Summa rörelseintäkter		<u>603 147</u>	<u>551 092</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-580 509	-539 044
Övriga externa kostnader		-179	-
Personalkostnader och arvoden	5	-31 349	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 028	-45 100
Summa rörelsekostnader		<u>-656 065</u>	<u>-584 144</u>
Rörelseresultat		-52 918	-33 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 726	-18 941
Summa finansiella poster		<u>-38 696</u>	<u>-18 941</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-91 614</u>	<u>-51 993</u>
Resultat före skatt		-91 614	-51 993
Årets resultat		<u>-91 614</u>	<u>-51 994</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 209 072	17 253 100
Summa materiella anläggningstillgångar		17 209 072	17 253 100
Summa anläggningstillgångar		17 209 072	17 253 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 211	21 848
Summa kortfristiga fordringar		25 212	21 848
Kassa och bank	7	997 019	1 008 940
Kassa och bank		997 019	1 008 940
Summa kassa och bank		997 019	1 008 940
Summa omsättningstillgångar		1 022 231	1 030 788
SUMMA TILLGÅNGAR		18 231 303	18 283 888

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 771 836	16 771 836
Fond för yttre underhåll		112 377	95 277
Summa bundet eget kapital		16 884 213	16 867 113
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 627 593	-1 558 499
Årets resultat		-91 614	-51 994
Summa fritt eget kapital		-1 719 207	-1 610 493
Summa eget kapital		15 165 006	15 256 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 850 000	2 850 000
Summa långfristiga skulder		2 850 000	2 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 264	-
Skatteskulder		34 118	33 608
Övriga skulder		44 480	27 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 435	116 204
Summa kortfristiga skulder		216 297	177 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 231 303	18 283 888

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,25%	0,25%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	533 005	484 572
Hyror	68 094	65 585
	<u>601 099</u>	<u>550 157</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt	2 048	935
Summa	<u>2 048</u>	<u>935</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	27 500	34 750
Trädgårdsskötsel	-	1 158
Reparationer	21 727	52 333
El	57 845	34 430
Uppvärmning	130 785	130 480
Vatten	22 629	23 388
Sophämtning	6 996	6 752
Försäkringspremie	13 163	12 220
Tomträttsavgäld	41 250	48 750
Fastighetsavgift bostäder	17 381	17 095
Övriga fastighetskostnader	9 372	19 291
Kabel-tv/Bredband/IT	39 816	36 454
Förvaltningsarvode ekonomi	36 847	20 714
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelser	2 048	-
Förvaltningsarvode teknik	2 500	-
Övriga externa tjänster	25 962	32 479
	<u>461 759</u>	<u>470 294</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	59 375	-
Övrigt	59 375	68 750
	<u>580 509</u>	<u>539 044</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	25 000	-
Sociala kostnader	6 349	-
	<u>31 349</u>	-

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 611 893	17 611 893
-Mark	-	-
	<u>17 611 893</u>	<u>17 611 893</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-358 793	-313 693
-Årets avskrivning enligt plan	-44 028	-45 100
	<u>-402 821</u>	<u>-358 793</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 209 072	17 253 100
Taxeringsvärde		
Byggnader	5 800 000	5 800 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	<u>11 400 000</u>	<u>11 400 000</u>
Bostäder	11 400 000	11 400 000
	<u>11 400 000</u>	<u>11 400 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	779 709	977 717
Avräkningskonto Fastighetsägarna	217 310	31 223
Summa	997 019	1 008 940

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,25	1 322 000		1 322 000
Stadshypotek		1,45	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek		1,45	528 000		528 000
			<u>2 850 000</u>		<u>2 850 000</u>

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 528 000	5 528 000
Summa ställda säkerheter	5 528 000	5 528 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

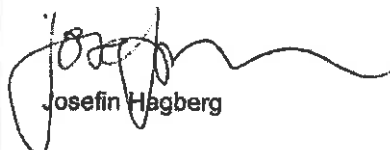
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019-03-25



Lennart Lundin


Thomas Lindqvist


Josefin Hagberg


Lisa Forsman

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-25


Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Upptäcktsresanden 12
Org.nr. 769615-3993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Upptäcktsresanden 12 för år 2018.

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 31 december 2018 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 föreningen 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 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

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. Risker 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 Upptäcktsresanden 12 för år 2018 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/3 2019

Marie Nordlander

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor