

Årsredovisning 2018

BRF POLARSTJÄRNAN 769608-0188

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-02-04.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Polarforskaren 2 och Polarforskaren 3 på adressen Per Lindeströms väg 88 i Johanneshov. Båda fastigheterna är byggda 1939 och finns med på Riksantikvarieämbetets lista över hus med positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 124 kvm och 5 lokaler om 25 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Stadius	Ordförande
Erik Ceder	Kassör
Anna Palm	Ledamot
Viktor Sjödin	Ledamot
Pilar Baettig	Suppleant

Valberedning

David Gonzalez och Emilie Nilsson.

Firmateckning

I förening av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Per Gustafsson Aukt Rev. KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret

Ventilation med självdrag och OVK utförd 2007 med godkänt resultat

Fjärrvärme installerat

Fibernät indraget 2012

Båda fastigheterna är stambytta mellan åren 2005 och 2011

Fibernät installerat i lägenheter 2015

Fasadrenovering, balkongrenovering, fönsterrenovering och takrenovering 2016-2017

Vindarna tilläggsisolerades hösten 2017

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Försäkring	Brandkontoret
Teknisk förvaltning	Borg och Merio
Bredbandsanslutning	Telenor
Städning trapphus	Hem och Miljö
Sophämtning	Stockholm stad och LL-Bolagen
Medlemmar i Fastighetsägarna	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året givit Borg och Merio i uppdrag att ta in anbud enligt elrevision och projektbeskrivning av nya elstammar samt ny el i gemensamma utrymmen. Vi förväntar oss att arbetet skall utföras under 2019. Målning av trapphusen kommer att genomföras efter det att elarbetena avslutats vilket vi fått in anbud på. Vi har utökat fraktionerna av sopsortering med plast för att vi önskar ta ett större miljöansvar. Nya garagedörrar är beställda och kommer monteras under våren 2019. Under december månad beslutade vi att byta ut vår undercentral för fjärrvärme för att långsiktigt få ett bättre effektutbyte och en lägre driftskostnad. Vår underhållsplan är nu uppdaterad och vi har arbetat med att ta fram en långsiktig ekonomisk plan med rättvisande avgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 248	1 241	1 270	1 215
Resultat efter fin. poster	-475	-254	-112	6
Soliditet, %	62	50	55	56
Yttre fond	668	610	552	497
Taxeringsvärde	19 398	19 398	19 398	18 158
Bostadsyta, kvm	1 173	1 173	1 124	1 124
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	915	905	894	865
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 610	14 834	10 676	8 897
Genomsnittlig skuldränta, %	0,76	1,56	1,80	2,30
Belåningsgrad, %	37,71	63,45	59,37	48,84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	12 558	-	-	12 558
Upplåtelseavgifter	5 767	-	-	5 767
Fond, yttre underhåll	610	-	58	668
Direkt kapitaltillskott	801	-	-	801
Balanserat resultat	-1 638	-254	-58	-1 950
Årets resultat	-254	254	-475	-475
Eget kapital	17 843	0	-475	17 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 950
Årets resultat	-475
Totalt	-2 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	58
Balanseras i ny räkning	-2 484
	-2 425

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



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 248	1 241
Rörelseintäkter		-0	-0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>1 248</i>	<i>1 241</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-834	-702
Övriga externa kostnader	8	-88	-243
Personalkostnader	9	-62	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635	-262
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 619</i>	<i>-1 266</i>
Rörelseresultat		<u>-371</u>	<u>-25</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104	-229
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-104</i>	<i>-229</i>
Resultat efter finansiella poster		<u>-475</u>	<u>-254</u>
Årets resultat		<u>-475</u>	<u>-254</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	26 786	27 421
Pågående projekt		72	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>26 858</u>	<u>27 421</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>26 858</u>	<u>27 421</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	16
Övriga fordringar	12	54	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67	67
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>141</u>	<u>117</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		794	8 049
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>794</u>	<u>8 049</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>935</u>	<u>8 166</u>
Summa tillgångar		<u>27 793</u>	<u>35 587</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 125	19 125
Fond för yttre underhåll		668	610
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 794</i>	<i>19 735</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 950	-1 638
Årets resultat		-475	-254
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 425</i>	<i>-1 892</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>17 368</u></u>	<u><u>17 843</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 100	17 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>10 100</i>	<i>17 400</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96	92
Skatteskulder		-14	-17
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	241	266
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>325</i>	<i>344</i>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>27 793</u></u>	<u><u>35 587</u></u>



Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	8 049	1 117
Resultat efter finansiella poster	-475	-254
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	635	262
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	160	7
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24	-25
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19	-239
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	117	-256
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-72	-1 112
Kassaflöde från investeringar	-72	-1 112
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 900
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7 300	5 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 300	8 300
Årets kassaflöde	-7 255	6 932
Likvida medel vid årets slut	794	8 049

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Polarstjärnan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	0-4,77 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	36	35
Hysesintäkter, p-platser	89	94
Årsavgifter, bostäder	1 073	1 062
Övriga intäkter	50	50
Summa	1 248	1 241

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	5	0
Fastighetsskötsel	117	40
Snöskottning	2	0
Städning	21	21
Trädgårdsarbete	13	14
Övrigt	0	1
Summa	158	76

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	110	14
Summa	110	14

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Övrigt	0	95
Summa	0	95

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	30	28
Sophämtning	26	15
Uppvärmning	268	254
Vatten	36	35
Summa	360	332

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	51	51
Fastighetsförsäkringar	32	19
Fastighetsskatt	39	32
Tomträttsavgälder	83	83
Summa	205	185

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	5
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	26	44
Konsultkostnader	0	61
Revisionsarvoden	25	21
Övriga förvaltningskostnader	37	111
Summa	88	243

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	7	0
Sociala avgifter	7	13
Styrelsearvoden	48	46
Summa	62	59

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	229
Summa	104	229

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 460	21 989
Årets inköp	0	7 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 460</u>	<u>29 460</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 038	-1 777
Årets avskrivning	-635	-262
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 673</u>	<u>-2 038</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>26 786</u></u>	<u><u>27 421</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 750	9 750
Taxeringsvärde mark	9 648	9 648
Summa	19 398	19 398

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	54	34
Summa	54	34

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	13	13
Fastighetsskötsel	11	10
Försäkringspremier	6	6
Förvaltning	11	11
Tomträtt	26	21
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6
Summa	67	67

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2021-10-25	1,63 %	2 000	2 000
Swedbank	2022-02-25	1,73 %	3 000	3 000
Swedbank	2018-09-25	1,21 %	2 500	2 500
Swedbank	2018-01-30	1,21 %	2 600	4 500
Swedbank	2018-01-30	0,80 %		5 400
Summa			10 100	17 400

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	7	0
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	115	110
Löner	48	25
Sociala avgifter	8	8
Uppvärmning	32	41
Utgiftsräntor	8	60
Summa	241	266

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 000	12 000
Summa	12 000	12 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Vi har under året gett Borg och Merio i uppdrag att ta in anbud enligt projektbeskrivning av nya elstammar i fastigheterna. Vi förväntar oss att arbetet skall utföras under 2019. Styrelsen har också fått in anbud på målning av trapphusen vilket kommer att utföras efter att elstammarna bytts. Vi har utökat fraktionerna av sopsortering för att ta ett utökat miljöansvar. Under december månad beslutade vi att byta ut vår undercentral för fjärrvärme för att långsiktigt få bättre effekt och en lägre driftskostnad. Nya garagedörrar är beställda och kommer monteras under våren 2019.

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 08

Ort och datum




Christian Stadius
Ordförande



Erik Ceder
Kassör



Anna Palm
Ledamot



Viktor Sjödin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 11



KPMG
Per Gustafsson
Auktoriserad revisör