

Årsredovisning 2018

BRF POLARFORSKAREN 9 716421-6090

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Per Ohlin	Ordförande
Birgitta Enquist	Vice ordförande
Tanja Jarnehed	Ledamot
David Mårding	Ledamot

Revisorer

David Walman, Rävissor AB Revisor

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2003-02-17 är föreningens medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie stämma hölls 2018-05-19, extrastämma 2018-04-25 då beslut om att revidera stadgarna togs.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Polarforskaren 9 2003. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten byggdes 1938 och utgörs av ett flerbostadshus i tre våningar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 749 kvm, varav 642 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen består av 12 st bostadsrätter och 3 st lokaler.

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande

	Yta	Löptid
Privat sångrum	13 kvm	tills vidare
Privat studio	7 kvm	tills vidare
Förråd	2,7 kvm	tills vidare

Föreningen innehar 6 st parkeringsplatser samt 4 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Utförda historiska underhåll

2003-2004	Rörstambyte
2004-2005	Elstambyte
2006	Kodlås till portuppgångar
2007	Renovering av öppna spisar samt rökkanaler
2008	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2008	Radonmätning
2008	Energideklaration
2008	Miljörum inrättas
2009	Renovering yttre fönsterbågar
2010	Ventilationsbesiktning
2010	Målning av vägg och tak tvättstuga
2011	Inköp av ny tvättmaskin
2011	Installation av två lampor mot parkeringen
2011	Ny belysning och nya el-ledningar i källarförrådet
2011	Brandinspektion av Anticimex
2012	Ny säkerhetsdörr till miljörummet
2012	Besiktning av garage och cykelrum
2012	Trädet vid norra gaveln fällt
2014	Långsiktig underhållsplan framtagna (2014-2028)
2014	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2015	Nytt golv i tvättstuga och källargång
2015	Ytterligare en tvättmaskin inköpt
2015	Spolning av rörstammar
2016	Fiberanslutning
2016	Tilläggsisolering av vind
2017	Byte av fjärrvärmecentral
2017	Byte och injustering av radiatorventiler/termostater
2018	Handlingsplan för brandsäkerhet (SBA) upprättad
2018	Radonmätning genomförd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Ekonomi

Oförändrade avgifter.

Arvode

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	513	522	518	508
Resultat efter fin. poster	-25	-195	37	9
Soliditet, %	66	65	66	66
Yttre fond	348	315	282	253
Taxeringsvärde	11 000	11 000	11 000	9 765
Bostadsyta, kvm	642	642	642	642
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	696	696	675
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 808	5 008	5 008	5 008
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	1,00	0,68	1,64
Belåningsgrad, %	33,74	34,76	34,38	34,10

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	7 155	-	-	7 155
Fond, yttre underhåll	315	-	33	348
Balanserat resultat	-1 026	-195	-33	-1 254
Årets resultat	-195	195	-25	-25
Eget kapital	6 249	0	-25	6 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 254
Årets resultat	<u>-25</u>
Totalt	-1 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	33
Balanseras i ny räkning	<u>-1 311</u>
	-1 278

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		513	522
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		513	524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-309	-506
Övriga externa kostnader	7	-68	-48
Personalkostnader	8	-24	-27
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106	-106
Summa rörelsekostnader		-507	-686
Rörelseresultat		7	-163
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31	-32
Summa finansiella poster		-31	-32
Resultat efter finansiella poster		-25	-195
Årets resultat		-25	-195

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 150	9 250
Maskiner och inventarier	11	21	26
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 171</i>	<i>9 277</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>9 171</i></u>	<u><i>9 277</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	-0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10	36
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>10</i>	<i>37</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		240	268
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>240</i>	<i>268</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>250</i></u>	<u><i>305</i></u>
Summa tillgångar		<u>9 421</u>	<u>9 582</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 155	7 155
Fond för yttre underhåll		348	315
Summa bundet eget kapital		7 503	7 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 254	-1 026
Årets resultat		-25	-195
Summa fritt eget kapital		-1 278	-1 221
Summa eget kapital		6 225	6 249
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 055	3 215
Summa långfristiga skulder		3 055	3 215
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32	0
Leverantörsskulder		40	44
Övriga kortfristiga skulder		-0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	70	74
Summa kortfristiga skulder		141	118
Summa eget kapital och skulder		9 421	9 582

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Polarforskaren 9 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
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 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	14	14
Hysesintäkter, p-platser	53	61
Årsavgifter, bostäder	447	447
Övriga intäkter	0	1
Summa	513	524

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	20	3
Fastighetsskötsel	0	2
Städning	22	24
Trädgårdsarbete	9	3
Övrigt	0	6
Summa	52	38

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	7	226
Summa	7	226

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	20	19
Sophämtning	16	20
Uppvärmning	114	106
Vatten	20	19
Summa	169	163

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	15	15
Fastighetsskatt	16	16
Kabel-TV	3	3
Tomträttsavgälder	47	45
Summa	81	79

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	16	25
Revisionsarvoden	6	6
Övriga förvaltningskostnader	42	16
Summa	68	48

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	6	6
Styrelsearvoden	18	20
Summa	24	27

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	31	32
Summa	31	32

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 495	10 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 495	10 495
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 245	-1 144
Årets avskrivning	-101	-101
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 346	-1 245
Utgående restvärde enligt plan	9 150	9 250

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 400	5 400
Taxeringsvärde mark	5 600	5 600
Summa	11 000	11 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49	49
Ingående ackumulerad avskrivning	-23	-18
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-28	-23
Utgående restvärde enligt plan	21	26

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-0	-1
Summa	0	-1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	2	17
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	0	11
Summa	10	36

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-12-05	0,98 %	913	923
Stadshypotek	2019-12-09	0,98 %	863	973
Stadshypotek	2019-12-04	0,98 %	891	900
Stadshypotek	2021-10-30	0,84 %	420	420
Summa			3 087	3 215

Varav amorteras inom 12 månader 32

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfordr.	-14	-12
Beräknat revisionsarvode	5	5
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	43	43
Löner	11	11
Sociala avgifter	3	3
Städning	2	2
Uppvärmning	15	17
Utgiftsräntor	2	2
Summa	70	74

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

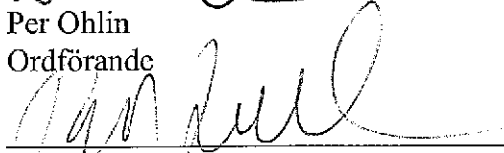
Underskrifter

Johanneskov 2019-04-09

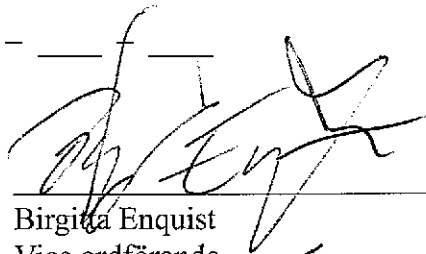
Ort och datum



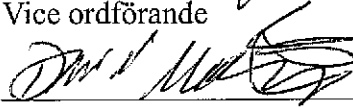
Per Ohlin
Ordförande



Tanja Jarnehed
Ledamot

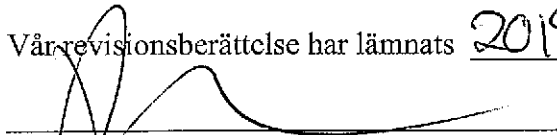


Birgitta Enquist
Vice ordförande



David Mårding
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 16



Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polarforskaren 9
Organisationsnummer 716421-6090**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polarforskaren 9 för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Polarforskaren 9 för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2019-04-16



Rävisor AB
David Walman
Revisor