



Årsredovisning 2019

Brf Polarvinden

Org. 769608-3315

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Finn Malmgrens väg 14-16, 121 23 JOHANNESHOV

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighet, Etnografen 3 i Stockholms kommun förvärvades 2002.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Finn Malmgrens väg 14 och 16. Byggnaden uppfördes 1939 och har värdeår 1939.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Etnografen 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 63 100 kr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 597 kvm. Hela ytan utgör lägenhetsyta. På fastigheten finns också 9 st parkeringsplatser och 3 st garage. 3 st parkeringsplatser hyrs idag ut till Sunfleet biluthyrning med 3 månaders uppsägningstid.

Lägenhetsfördelning
10 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 12 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde finns tecknat hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. I avtalet ingår bl a styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2009. Denna sträcker sig fram till år 2023. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering och grusning av p-platser	2018
Ombyggnation av torkrummet	2018
Nya sopskåp	2016
Installation bergvärme	2016
Ombyggnation av lokal till bostad	2015
Installation av fiber	2015
Takmålning	2014
Byte/renov av fönster	2013
Byte huvuddel elinstall.	2010
Spolning avloppsstammar	2010
Utbyte stamventiler värme	2010
Rensning ventilationskanaler	2009
Energideklaration	2009
OVK	2009

Förvaltningsavtal för den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-08-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 13. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som utträtt under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 13. Under året har inga överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Filipe Skagerfält	ledamot/ordf.
Daniel Tollstorp	ledamot/vice ordf.
Matilda Hermansson	ledamot/sekr.
Mikael Blingström	ledamot/kassör
Alfred Askeljung	ledamot/vice kassör
Markus Ernelli	ledamot/fast.ansvar
Pontus Lilliequist	suppleant

Till **revisor** har Jan-Erik Forsberg, PROJF Consulting AB valts. Till revisorssuppleant har Hans Karlsson valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på att föreningen har genomfört renovering och grusning av parkeringsplatser samt ombyggnation av torkrummet under 2018.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamspolning	17,5
Byte av elcentral i tvättstugan	7,7
Underhåll av maskinpark i tvättstugan	7,1
OVK	12,2

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Balkongrenoveringar	2020	450
Putsning av fasad	2020	850

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	7 112 782	473 122	311 357	-695 039	-185 544	7 016 679
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			25 611	-25 611		
Balanseras i ny räkning				-185 544	185 544	
Årets resultat					-56 315	-56 315
Belopp vid årets utgång	7 112 782	473 122	336 968	-906 194	-56 315	6 960 364

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	528	530	528	529	535
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-56	-185	53	92	72
Soliditet, %	70,8	71,0	72,0	71,5	69,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	733	733	733	733	733
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 982	4 623	4 982	4 982	4 982
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 839	11 914	12 839	12 839	12 839
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,48	1,48	1,00	1,49	1,66
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,5	32,3	32,0	31,8	31,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-906 194
Årets resultat	-56 315
	<hr/>
	-962 508
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	44 127
I ny räkning överföres	-1 006 635
	<hr/>
	-962 508

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>528 382</u>	<u>530 254</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		528 382	530 254
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-344 115	-461 009
Övriga externa kostnader	4	-69 914	-84 832
Personalkostnader	5	-23 656	-23 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-105 384</u>	<u>-105 384</u>
Summa rörelsens kostnader		-543 069	-674 881
Rörelseresultat		-14 687	-144 627
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-41 628</u>	<u>-40 917</u>
Summa finansiella poster		-41 628	-40 917
Resultat efter finansiella poster		-56 315	-185 544
Årets resultat		-56 315	-185 544

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 481 624	8 548 033
Inventarier, verktyg och installationer	7	668 306	707 281
Summa materiella anläggningstillgångar		9 149 930	9 255 314
Summa anläggningstillgångar		9 149 930	9 255 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		11 667	12 187
Övriga fordringar		11 055	11 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 815	27 462
Summa kortfristiga fordringar		52 537	50 704
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	202 802	202 802
Summa kortfristiga placeringar		202 802	202 802
Kassa och bank		439 980	370 476
Summa omsättningstillgångar		695 319	623 982
SUMMA TILLGÅNGAR		9 845 249	9 879 296

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 585 904	7 585 904
Yttre reparationsfond		336 968	311 357
Summa bundet eget kapital		7 922 872	7 897 261
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-906 194	-695 039
Årets resultat		-56 315	-185 544
Summa fritt eget kapital		-962 509	-880 583
Summa eget kapital		6 960 363	7 016 678
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		0	2 760 000
Summa långfristiga skulder		0	2 760 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 760 000	
Leverantörsskulder		23 630	23 661
Övriga skulder		19 156	8 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	82 100	70 857
Summa kortfristiga skulder		2 884 886	102 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 845 249	9 879 296

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 687	-144 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	105 384	105 384
Erlagd ränta	<u>-41 628</u>	<u>-40 917</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 069	-80 160
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 833	-15 162
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-31	-6 118
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>22 299</u>	<u>8 624</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 504	-92 816
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>-31 375</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 375
Förändring av likvida medel	69 504	-124 191
Likvida medel vid årets början	<u>573 278</u>	<u>697 469</u>
Likvida medel vid årets slut	642 782	573 278

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 200 år

Fastighetsförbättringar 50 år

Installationer 30 år respektive 5 år

Inventarier 10 år

Skulder

till

10

2 760 000

kreditin

stitut

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	406 032	406 033
	Hyresintäkter bostäder	54 528	54 252
	Hyresintäkter p-platser	44 440	44 250
	Hyresintäkter garage	22 937	22 937
	Överlåtelseavgifter	0	2 276
	Övriga intäkter	445	506
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	528 382	530 254

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsel	160 971	151 008
	Vatten och avlopp	23 171	22 826
	Sophämtning	9 744	9 560
	Tomträttsavgälder	63 100	41 300
	Kabel tv	3 358	4 199
	Reparationer och underhåll	33 002	203 867
	Försäkringspremier	5 147	5 063
	Fastighetsavgift/fastighetskatt	17 901	18 696
	Obligatorisk ventkontroll	23 350	0
	Övriga driftkostnader	4 371	4 490
	Summa driftkostnader	344 115	461 009

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	43 476	48 914
	Revisionsarvode	9 375	12 475
	Serviceavgifter och medlemsavgifter	5 142	5 082
	Bankkostnader	2 083	1 828
	Förbukningsmaterial	8 183	4 799
	Övriga administrativa kostnader	1 655	11 734
	Summa övriga externa kostnader	69 914	84 832

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	18 000	18 000
	Sociala kostnader	5 656	5 656
	Summa personalkostnader	23 656	23 656

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 361 736	9 361 736
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 361 736	9 361 736
	Ingående avskrivningar	-813 703	-747 294
	Årets avskrivningar	-66 409	-66 409
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-880 112	-813 703
	Utgående redovisat värde byggnader	8 481 624	8 548 033
	Redovisat värde byggnader	7 360 830	7 401 105
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 120 794	1 146 928
	Summa redovisat värde	8 481 624	8 548 033

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	14 709 000	10 123 000
varav byggnad:	7 109 000	5 200 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	898 978	867 603
	Inköp	0	31 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	898 978	898 978
	Ingående avskrivningar	-191 697	-152 722
	Årets avskrivningar	-38 975	-38 975
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 672	-191 697
	Utgående redovisat värde	668 306	707 281

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Tomträttsavgäld	17 825	15 775
	Ekonomisk förvaltning	11 141	10 869
	Försäkring	849	818
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 815	27 462

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	Kategori		
	Lux Korträntefond Mega	202 802	202 802
	Summa övriga kortfristiga placeringar	202 802	202 802
	Marknadsvärde	208 201	207 573

Not 10	Skulder hos kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 1 år	2 760 000	
	Amortering efter 5 år		2 760 000
	Summa skulder hos kreditinstitut	2 760 000	2 760 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	1,48	0	2 760 000
Summa			0	2 760 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				2 760 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

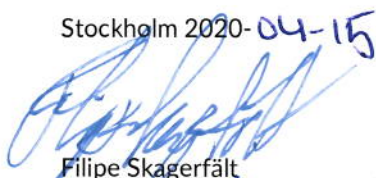
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	41 793	36 262
	Upplupet revisionsarvode	9 400	9 400
	Upplupen elkostnader	25 410	24 890
	Övriga upplupna kostnader	5 497	305
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 100	70 857

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 943 000	3 943 000
Summa ställda säkerheter	<u>3 943 000</u>	<u>3 943 000</u>

Stockholm 2020-04-15



Filipe Skagerfält



Matilda Hermansson




Daniel Töllstorp



Markus Ernelli



Alfred Askeljung



Mikael Bingström

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2020.



Jan-Erik Forsberg
Förtroendevald revisor