

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Upptäcktsresanden 3**

769607-9529

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Upptäcktsresanden 3, 769607-9529, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Bostadsrättsföreningen**

Brf Upptäcktsresanden 3 med säte i Stockholms län, registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2002. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 25 april 2007. Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten kv. Upptäcktsresanden 3. Marken är upplåten med tomträtt.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Byggnaden uppfördes år 1938 med har senaste värdeår 1959 och består av 12 st bostadsrättslägenheter om totalt 588 kvm boarea.

##### **Styrelsen**

Stefan Isbert, styrelseordförande  
Staffan Blomén, ledamot  
Magnus Koch, ledamot  
Erik Österberg, ledamot  
Peter Andersson, suppleant

Under året genomfördes 3 st protokollförda styrelsemöten.

##### **Revisor**

Staffan Lindquist, Soal ekonomi och revision AB

##### **Firmatecknare**

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Enligt särskilt styrelsebeslut krävs underskrift av två styrelseledamöter på fakturor överstigande 100.000 kr.

##### **Medlemsantal och rösträtt**

Vid verksamhetsårets ingång var medlemsantalet 17. Avgående medlemmar var 2 och tillkommande medlemmar 3 varvid antalet medlemmar vid årets slut var 18. Vid en stämma har varje bostadsrätt sammanlagt en röst oavsett antalet innehavare och en medlem har endast en röst oavsett antal innehavda bostadsrätter.

##### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under året har 1 st lägenhet varit föremål för överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

##### **Föreningsstämma**

Den ordinarie föreningsstämman/årsmötet hölls den 21 maj 2019.

##### **Styrelsens arbete**

Under året har styrelsen låtit utföra energideklarationen och den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK. Styrelsen har, i likhet med tidigare år, löpande följt upp driftskostnaderna. Föreningens

förvaltare, Kungsborg Förvaltning AB, har upprättat den legala redovisningen.

#### Drift

Evident Clean AB har ansvarat för städningen i trapphus och tvättstuga. Styrelsens driftansvarig har löpande kontrollerat fjärrvärmeanläggningen och utfört energiavläsningar.

#### Ekonomiskt utfall

Räntekostnaderna blev något lägre än föregående år vilket är en följd av att föreningen årligen amorterar en del av lånen. Driftskostnaderna, se not 3, blev högre än föregående år. Till största delen beror det på de genomförda åtgärderna på yttertaket och då dessa kostnader ej kan aktiveras och bli föremål för årlig avskrivning under den beräknade livslängden. Tomträttsavgälden höjs successivt fram till och med år 2022. Kostnaderna ökade också eftersom de obligatoriska besiktningarna genomfördes. Som ett resultat av den milda vintern minskade också fjärrvärmekostnaderna något. Trädgårdsmöbler och en grill har köpts in vilka har kostnadsförts. Taxeringsvärdena höjdes från och med 2019 vilket har medfört att fastighetsskatten ökat något. Föreningens stora ackumulerade underskott beror till stor del på att föreningen, för sin redovisning, tillämpar förenklingsregelverket K2. Föreningen har dock betryggande övervärden i fastigheten och styrelsen följer löpande upp likviditeten så att inte kapitalbrist uppstår.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året monterades nya taksäkerhetsanordningar på yttertaket och i anslutning utfördes en del bättringslagningar.

#### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	598 437	597 491	599 947	566 707
Resultat efter finansiella poster	-290 883	-89 508	-166 900	-2 152 292
Soliditet, %	72	72,5	72,4	71,1

#### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 220 546	2 828 489	224 790	-3 420 513
Disposition enl stämma			27 963	-27 963
Årets resultat				-290 883
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 220 546</b>	<b>2 828 489</b>	<b>252 753</b>	<b>-3 739 359</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 420 513
till yttre reparationsfond	-27 963
årets resultat	-290 883
Totalt	<u>-3 739 359</u>
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde	27 963
balanseras i ny räkning	-3 767 322

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

*o*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>	2	598 437	597 491
		<u>598 437</u>	<u>597 491</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-578 042	-374 063
Övriga externa kostnader	4	-46 655	-54 050
Personalkostnader	5	-17 741	-11 565
Avskrivningar		-187 166	-187 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-829 604</u>	<u>-626 844</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-231 167</u>	<u>-29 353</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 216	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 932	-61 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-59 716</u>	<u>-60 155</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-290 883</u>	<u>-89 508</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-290 883</u>	<u>-89 508</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-290 883</u>	<u>-89 508</u>

Ca

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	14 224 797	14 398 607
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	57 092	70 448
		<u>14 281 889</u>	<u>14 469 055</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 281 889</u>	<u>14 469 055</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		-	2 270
Övriga kortfristiga fordringar		2 213	2 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 159	22 973
		<u>27 372</u>	<u>27 456</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>348 701</u>	<u>483 048</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>376 073</u>	<u>510 504</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 657 962</u>	<u>14 979 559</u>

02

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 220 546	11 220 546
Upplåtelseavgifter		2 828 489	2 828 489
Fond för yttre underhåll		252 753	224 790
		<u>14 301 788</u>	<u>14 273 825</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 448 476	-3 331 005
Årets resultat		-290 883	-89 508
		<u>-3 739 359</u>	<u>-3 420 513</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 562 429</u>	<u>10 853 312</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>3 900 000</u>	<u>3 950 000</u>
		3 900 000	3 950 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 977	32 073
Skatteskulder		1 885	-
Övriga kortfristiga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>101 671</u>	<u>94 174</u>
		195 533	176 247
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 657 962</u>	<u>14 979 559</u>

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>6 525 000</u>	<u>6 525 000</u>
<b>Summa</b>	<u>6 525 000</u>	<u>6 525 000</u>

Belopp i kr

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningarna enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

- Byggnader: 200 år
- Förbättringar: 10-30 år
- Maskiner och inventarier: 6-10 år

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Rörelsens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	510 288	509 125
Hyror garage och parkeringsplatser	85 862	84 481
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 850	1 593
Övrigt	437	2 292
<b>Summa</b>	<b>598 437</b>	<b>597 491</b>

### Not 3 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tomträttsavgäld	65 225	47 150
El	15 363	16 655
Fjärrvärme	132 921	134 225
Vatten och avlopp	21 271	20 942
Städning	30 722	35 445
Sophämtning	9 794	9 516
Ventilation	14 313	
Snöröjning och trädgårdsskötsel	5 677	4 181
Bredband	18 576	18 576
Fastighetsförsäkring	17 198	16 722
Reparationer	181 254	24 340
Fastighetsförvaltning	27 751	27 752
Fastighetsskatt	19 034	18 234
Övriga driftskostnader	18 943	325
<b>Summa</b>	<b>578 042</b>	<b>374 063</b>

Q



## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	41 030	48 425
Revisionsarvode extern revisor	5 625	5 625
<b>Summa</b>	<b>46 655</b>	<b>54 050</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	13 500	8 800
Sociala kostnader	4 241	2 765
<b>Summa</b>	<b>17 741</b>	<b>11 565</b>

Föreningen har inte haft någon anställd

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Byggnader</b>		
Vid årets början	15 959 238	15 959 238
<b>Summa byggnad</b>	<b>15 959 238</b>	<b>15 959 238</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Vid årets början	-1 560 631	-1 386 821
Årets avskrivning enligt plan	-173 810	-173 810
	-1 734 441	-1 560 631
<b>Bokfört värde byggnader vid årets slut</b>	<b>14 224 797</b>	<b>14 398 607</b>
<b>Summa byggnader vid årets slut</b>	<b>14 224 797</b>	<b>14 398 607</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	6 251 000	5 419 000
Mark	7 600 000	4 851 000
<b>Summa</b>	<b>13 851 000</b>	<b>10 270 000</b>

Marken innehas med tomträtt. Den årliga ordinarie avgälden från och med 2018-10-01 är 95.500 kr. Under de fyra första åren erhålls en rabatt som successivt trappas ner i oktober varje år.

## Not 7 Maskiner och andra tekniska installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 763	124 763
	<u>124 763</u>	<u>124 763</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 315	-40 959
-Årets avskrivning enligt plan	-13 356	-13 356
	<u>-67 671</u>	<u>-54 315</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 092</b>	<b>70 448</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	17 825	15 800
Försäkringspremier	5 786	5 625
Internet	1 548	1 548
<b>Summa</b>	<b>25 159</b>	<b>22 973</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	Räntesats, %	Villkorsändringsdag	Belopp
Swedbank Hypotek AB 2754918866	1,46	2020-01-24	1 750 000
Swedbank Hypotek AB 2754918874	1,59	2020-12-22	2 200 000
Omföring kortfristig del			<u>-50 000</u>
			<b>3 900 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ei	3 791	2 298
Fjärrvärme	17 359	18 218
Vatten	5 188	
Styrelsearvode och sociala avgifter	17 741	12 222
Revisionsarvode	5 625	5 625
Förvaltningskostnader	10 000	10 000
Ränta	4 540	4 594
Förutbetalda årsavgifter och hyror	37 427	41 217
<b>Summa</b>	<b>101 671</b>	<b>94 174</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mot bakgrund av OVK-protokollet har rensning av frånluftskanaler och byte av erforderliga ventilationsdon påbörjats. I övrigt är inga större renoveringar planerade att utföras under 2020.

## Underskrifter

Johanneshov den

26/3 2020



Stefan Isbert

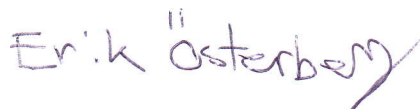


Magnus Koch

Staffan Blomén

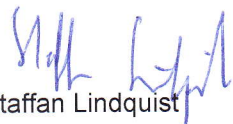


Erik Österberg



Min revisionsberättelse har lämnats den

14/4 - 2020



Staffan Lindquist

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
**Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 3**  
(769607-9529)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 3 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

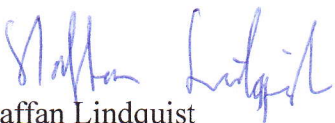
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möja 2020-04-14

  
Staffan Lindquist  
Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja