

Årsredovisning 2017

BRF POLARFORSKAREN 13 716421-1331

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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 1989-09-25.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Polarforskaren 13 på adressen Hasselquistvägen 27 i Johanneshov. Föreningen har 18 lägenheter om totalt 738 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Rasmus Ståhlberg Ordförande
Oskar Kviman
Miriam Gottfarb
Susanna Garke Suppleant

Valberedning

Svante Kvarnström och Saga Perron.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar

Revisorer

Martin Jonas Rana Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringar

Isolering av vinden med celluslosa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	595	595	594	628
Resultat efter fin. poster	-148	-72	26	-121
Soliditet, %	74	73	75	74
Yttre fond	239	203	171	140
Taxeringsvärde	12 150	12 150	10 537	10 537
Bostadsyta, kvm	738	738	738	738
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	765	765	765	765
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 998	2 034	2 065	2 101
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,22	2,10	1,81
Belåningsgrad, %	27,67	27,15	26,84	26,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	1 800	-	-	1 800
Upplåtelseavgifter	3 227	-	-	3 227
Fond, yttre underhåll	203	-	36	239
Balanserat resultat	-280	-72	-36	-388
Årets resultat	-72	72	-148	-148
Eget kapital	4 878	0	-148	4 730

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-388
Årets resultat	-148
Totalt	<u>-536</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	36
Balanseras i ny räkning	<u>-573</u>
	-536

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		595	595
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		595	595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-407	-380
Övriga externa kostnader	8	-57	-78
Personalkostnader	9	-65	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197	-151
Summa rörelsekostnader		-726	-648
Rörelseresultat		-131	-53
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17	-19
Summa finansiella poster		-17	-18
Resultat efter finansiella poster		-148	-72
Årets resultat		-148	-72

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 331	5 527
Pågående projekt		128	128
Summa materiella anläggningstillgångar		5 459	5 655
Summa anläggningstillgångar		5 459	5 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	-3
Övriga fordringar	12	13	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43	30
Summa kortfristiga fordringar		58	34
Kassa och bank			
Kassa och bank		858	1 006
Summa kassa och bank		858	1 006
Summa omsättningstillgångar		916	1 040
Summa tillgångar		6 375	6 695

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 027	5 027
Fond för yttre underhåll		239	203
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 266</i>	<i>5 230</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-388	-280
Årets resultat		-148	-72
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-536</i>	<i>-352</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>4 730</i>	<i>4 878</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 475	1 501
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 475</i>	<i>1 501</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43	184
Skatteskulder		-3	0
Övriga kortfristiga skulder		12	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	117	118
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>170</i>	<i>316</i>
Summa eget kapital och skulder		6 375	6 695

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Polarforskaren 13 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-3 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	30	30
Årsavgifter, bostäder	565	565
Summa	595	595

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Städning	17	4
Trädgårdsarbete	2	3
Summa	19	7

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	3	54
Summa	3	54

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Isolering	53	0
Från garage till förråd.	0	2
Summa	53	2

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	10	10
Sophämtning	19	17
Uppvärmning	146	158
Vatten	24	23
Summa	200	208

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Avgälder	50	50
Bredband	26	10
Fastighetsförsäkringar	23	22
Fastighetsskatt	25	24
Kabel-TV	3	4
Övrigt	6	0
Summa	133	109

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	2	21
Kameral förvaltning	26	25
Revisionsarvoden	16	15
Övriga förvaltningskostnader	14	17
Summa	57	78

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Löner, arbetare	0	10
Sociala avgifter	16	8
Styrelsearvoden	49	20
Summa	65	38

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	17	19
Summa	17	19

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 898	8 898
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 898	8 898
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 370	-3 219
Årets avskrivning	-197	-151
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 567	-3 370
Utgående restvärde enligt plan	5 331	5 527
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>0</i>	<i>2 272</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 282	6 282
Taxeringsvärde mark	5 868	5 868
Summa	12 150	12 150

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	3
Skattekonto	13	3
Summa	13	6

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	9	0
El	3	0
Försäkringspremier	12	11
Förvaltning	7	6
Tomträtt	12	12
Summa	43	30

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SEB	2018-03-28	0,99 %	624	624
SEB	2018-03-28	0,99 %	850	876
Summa			1 475	1 501

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	55	55
Löner	30	30
Sociala avgifter	9	9
Uppvärmning	22	22
Utgiftsräntor	1	1
Summa	117	118

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 766	2 766
Summa	2 766	2 766

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 05 - 07
Ort och datum

Miriam Gottfarb
Miriam Gottfarb

Oskar Kviman
Oskar Kviman

Rasmus Ståhlberg
Rasmus Ståhlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 07

Martin Jonas Rana
Parameter Revision AB
Martin Jonas Rana
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Polarforskaren 13
Org.nr. 716421-1331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polarforskaren 13 för år 2017.

Enligt vår 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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Polarforskaren 13 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2018

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor