

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Polarvinden

Org.nr 769608-3315



Innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8 |
| Tilläggsupplysningar | 9 |
| Underskrifter | 12 |
| Kassaflödesanalys | Bilaga 1 |

Kontaktinformation

Postadress: Finn Malmgrens Väg 14-16, 121 23 JOHANNESHOV

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08- 522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Tomträtten till 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.

Den totala byggnadsytan uppgår till 586 kvm. Hela ytan utgör lägenhetsyta. På fastigheten finns också 7 st parkeringsplatser och 3 st garage. 3 st parkeringsplatser hyrs idag ut till Sunfleet biluthyrning med 3 månaders uppsägningstid.

Lägenhetsfördelning
11 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 12 (11) upplåtna med bostadsrätt och 1 (1) med hyresrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen registrerades 2002-05-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-08-29.

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna Stockholm

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

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|----------------------------------|------|
| Takmålning | 2014 |
| Byte/renov. fönster | 2013 |
| Byte huvuddel elinstallationer | 2010 |
| Spolning avloppsstammar | 2010 |
| Utbyte stamventiler värme | 2010 |
| Rensning ventilationskanaler | 2009 |
| Energideklaration | 2009 |
| OVK | 2009 |

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 13 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 13. Under året har 2 överlåtelser skett och inga upplåtelser. Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har, sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------------|------------------|
| Helena Lenander | Ledamot/Ordf |
| Kjell Jannesson | Ledamot/Sekr |
| Mikael Bingström | Ledamot/Kassör |
| Markus Ernelli | Ledamot/Fastigh. |
| Sarah Andersson | Ledamot |
| Daniel Tollstorp | Ledamot |
| Filipe Skagerfält | Suppleant |
| Linnea Westlander Håland | Suppleant |

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

Valberedningen består av Fredrik Håland.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 10 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsens arbete omfattat bl a följande åtgärder:

- Slutit avtal med Driftec gällande bergvärmeinstallation.
- Ombyggnation av lokal till bostad.
- Borrning för bergvärme samt installation av tillhörande aggregat.
- Radonmätning slutfördes.
- Fiberinstallation tillsammans med IP-Only, dragning samt anslutning.
- Byggnation av cykelförråd kombinerat med verkstadsbod/förvaring.
- Nytt andelstal kopplat till ombyggnation av lokalen till bostadsrätt.

Avseende **Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är ca 72 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 om ca -9 kkr. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Driftkostnaderna har totalt sett minskat med ca 50 kkr jämfört med föregående år. Detta pga bl a lägre kostnader för reparationer och underhåll. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största utgiftspost är uppvärmningskostnaden i form av fjärrvärmen. I jämförelse med föregående år har denna

minskat med ca 9 kkr. I och med installationen av ny uppvärmningsanläggning i form av bergvärme hoppas föreningen kunna reducera dessa kostnader ytterligare framöver. Räntekostnaderna minskade under 2015 med ca 17 kkr jämfört med föregående år. Detta pga lägre räntenivåer.

Händelser efter räkenskapsåret

- Bergvärmeinstallation blir klar i början av 2016.
- Uppsägning av fjärrvärmeavtalet. Slutfaktura i februari 2016.
- Försäljning av nybyggda bostaden i markplan. Ny medlem i föreningen.
- Översyn av sophantering tillhörande bostadsrättsföreningen.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 300 kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

De enskilt största åtgärderna som planeras är följande:

| Planerad åtgärd | År | Kkr |
|--------------------|------|-----|
| Balkongreoveringar | 2020 | 450 |
| Putsning av fasad | 2020 | 850 |

Flerårsöversikt

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|------|------|------|------|------|
| Nettoomsättning, kkr | 492 | 486 | 505 | 511 | 535 |
| Resultat efter finansiella poster, kkr | -40 | -32 | -5 | -9 | 72 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm BR-yta, kr | 733 | 733 | 733 | 733 | 733 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 5482 | 5456 | 5455 | 5455 | 4982 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 3,9 | 4,0 | 2,9 | 2,3 | 1,6 |
| Fastighetens belåningsgrad, % * | 34 | 34 | 31 | 31 | 31 |

*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 | -835 553 |
| Årets resultat | 72 180 |
| | <hr/> |
| | -763 373 |
| Styrelsen föreslår att | |
| Till yttre fond avsätts | 25 611 |
| I ny räkning överföres | -788 984 |
| | <hr/> |
| | -763 373 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

| | | 2015-01-01 | 2014-01-01 |
|---|-----|---------------|---------------|
| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 534 850 | 511 402 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 534 850 | 511 402 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | -264 432 | -314 931 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -67 783 | -63 098 |
| Personalkostnader | 4 | -18 398 | -13 142 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -66 409 | -66 409 |
| Summa rörelsens kostnader | | -417 022 | -457 580 |
| Rörelseresultat | | 117 828 | 53 822 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 99 | 96 |
| Räntekostnader | | -45 747 | -63 135 |
| Summa finansiella poster | | -45 648 | -63 039 |
| Resultat efter finansiella poster | | 72 180 | -9 217 |
| Årets resultat | | 72 180 | -9 217 |

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|-------------------|------------------|
| | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 5 | 8 747 260 | 8 813 669 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 460 625 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 207 885 | 8 813 669 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 207 885 | 8 813 669 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Aktuell skattefordran | | 12 142 | 12 454 |
| Övriga fordringar | | 616 | 517 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 22 988 | 17 540 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 35 746 | 30 511 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 7 | 202 802 | 202 802 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 202 802 | 202 802 |
| Kassa och bank | | 661 231 | 780 931 |
| Summa omsättningstillgångar | | 899 779 | 1 014 244 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 107 664 | 9 827 913 |

BALANSRÄKNING

| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 7 585 904 | 7 585 904 |
| Yttre reparationsfond | | 234 524 | 208 913 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>7 820 428</u> | <u>7 794 817</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -835 553 | -800 725 |
| Årets resultat | | 72 180 | -9 217 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-763 373</u> | <u>-809 942</u> |
| Summa eget kapital | | 7 057 055 | 6 984 875 |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | <u>2 760 000</u> | <u>2 760 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 2 760 000 | 2 760 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 229 283 | 12 137 |
| Övriga skulder | | 7 538 | 6 189 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | <u>53 788</u> | <u>64 712</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 290 609 | 83 038 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 107 664 | 9 827 913 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckningar | | <u>3 943 000</u> | <u>3 943 000</u> |
| | | 3 943 000 | 3 943 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2). 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: 0,5 %

Fastighetsförbättringar: 2 %

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Nettoomsättning | 2015 | 2014 |
|-------|------------------------------|----------------|----------------|
| | Årsavgifter | 408 973 | 370 824 |
| | Hysesintäkter bostäder | 53 812 | 52 336 |
| | Hysesintäkter p-platser | 39 267 | 35 519 |
| | Hysesintäkter garage | 22 762 | 22 679 |
| | Hysesintäkter lokal | 0 | 26 481 |
| | Överlåtelseavgifter | 3 336 | 2 223 |
| | Övriga intäkter | 6 700 | 1 340 |
| | Summa nettoomsättning | 534 850 | 511 402 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 | Driftkostnader | 2015 | 2014 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsel | -17 826 | -19 582 |
| | Fjärrvärme | -135 012 | -143 845 |
| | Vatten och avlopp | -18 710 | -18 258 |
| | Sophämtning | -7 562 | -5 896 |
| | Tomträttsavgälder | -41 300 | -41 300 |
| | Kabel tv | -3 108 | -3 112 |
| | Reparationer och underhåll | -9 346 | -52 000 |
| | Försäkringspremier | -4 553 | -4 556 |
| | Fastighetsavgift/fastighetsskatt | -17 426 | -17 114 |
| | Övriga driftkostnader | -9 589 | -9 268 |
| | Summa driftkostnader | -264 432 | -314 931 |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2015 | 2014 |
| | Ekonomisk förvaltning | -39 633 | -38 400 |
| | Revisionsarvode | -6 050 | -6 250 |
| | Serviceavgifter och medlemsavgifter | -4 950 | -3 464 |
| | Bankkostnader | -2 214 | -1 743 |
| | Tillsynsavgifter | -3 150 | -9 180 |
| | Förbrukningsmaterial | -3 472 | -807 |
| | Övriga administrativa kostnader | -8 314 | -3 254 |
| | Summa övriga externa kostnader | -67 783 | -63 098 |
| Not 4 | Personalkostnader | 2015 | 2014 |
| | Styrelsearvoden | -14 000 | -10 000 |
| | Sociala avgifter | -4 398 | -3 142 |
| | Summa personalkostnader | -18 398 | -13 142 |
| Not 5 | Byggnader | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 9 361 736 | 9 361 736 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 361 736 | 9 361 736 |
| | Ingående avskrivningar | -548 067 | -481 658 |
| | Årets avskrivningar | -66 409 | -66 409 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -614 476 | -548 067 |
| | Utgående redovisat värde byggnader | 8 747 260 | 8 813 669 |
| | Redovisat värde byggnader | 7 521 930 | 7 562 205 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 1 225 330 | 1 251 464 |
| | Summa redovisat värde | 8 747 260 | 8 813 669 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| | | | | | |
|--|---|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: | | | 8 537 000 | 8 537 000 | |
| varav byggnad: | | | 4 696 000 | 4 696 000 | |
| Not 6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2015-12-31 | 2014-12-31 | |
| | Uppl intäkt vidarefakt fiberinstallation | | 5 375 | 0 | |
| | Tomträttsavgäld | | 10 325 | 10 325 | |
| | Funktionskontroll fjärrvärme | | 5 762 | 5 702 | |
| | Försäkring | | 748 | 736 | |
| | Kabel tv | | 778 | 777 | |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 22 988 | 17 540 | |
| Not 7 | Övriga kortfristiga placeringar | | 2015-12-31 | 2014-12-31 | |
| | Kategori | | | | |
| | Lux Korträntefond Mega | | 202 802 | 202 802 | |
| | Summa övriga kortfristiga placeringar | | 202 802 | 202 802 | |
| | Marknadsvärde | | 207 516 | 207 473 | |
| Not 8 | Eget kapital | | | | |
| | | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital |
| | Belopp vid årets ingång | 7 112 782 | 473 122 | 208 913 | -809 942 |
| | Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämma 2015: | | | 25 611 | -25 611 |
| | Årets resultat | | | | 72 180 |
| | Belopp vid årets utgång | 7 112 782 | 473 122 | 234 524 | -763 373 |
| Not 9 | Långfristiga skulder | | 2015-12-31 | 2014-12-31 | |
| | Amortering efter 5 år | | 2 760 000 | 2 760 000 | |
| | Summa långfristiga skulder | | 2 760 000 | 2 760 000 | |
| | Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2016 | Skuld per 2015-12-31 |
| | Stadshypotek | 2018-03-30 | 1,49 | 0 | 2 760 000 |
| | Summa | | | 0 | 2 760 000 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------|---|---------------|---------------|
| | Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter | 37 869 | 33 327 |
| | Upplupet revisionsarvode | 6 300 | 6 500 |
| | Upplupen fjärrvärmekostnad | 9 619 | 23 757 |
| | Upplupna elkostnader | 0 | 1 128 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 53 788 | 64 712 |

Stockholm, 2016-04-26



Helena Lenander



Kjell Jannesson



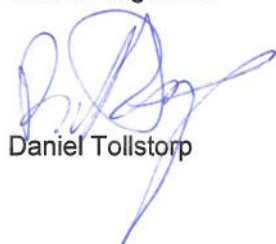
Mikael Bingström



Markus Ernelli



Sarah Andersson



Daniel Tollstorp

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2016.



Jan-Erik Forsberg
Förtroendevald revisor

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2015-01-01 | 2014-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 117 828 | 53 822 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 66 409 | 66 409 |
| Erhållen ränta mm | 99 | 96 |
| Erlagd ränta | -45 747 | -63 135 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 138 589 | 57 192 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -5 547 | 9 224 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 217 146 | -14 145 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -9 263 | 4 555 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 340 925 | 56 826 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av pågående nyanläggningar | -460 625 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -460 625 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upplåtelse av lägenheter | 0 | 525 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 525 000 |
| Förändring av likvida medel | -119 700 | 581 826 |
| Likvida medel vid årets början | 983 733 | 401 907 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | 864 033 | 983 733 |

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7