

Årsredovisning för
BRF Borealis
702002-9919

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Handwritten initials: KL, R, V, K, B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen presenterar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under året 2017-01-01 t o m 2017-12-31, tillika föreningens 44:e verksamhetsår sedan föreningen registrerades den 17 oktober 1974. Föreningens organisationsnummer är 702002-9919.

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Kadetten 12 i Matteus församling, Stockholms kommun. Ändamålet med föreningen är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning för föreningens medlemmar. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Fakta om fastigheten

Fastigheten består av ett flerfamiljshus som uppfördes 1907. Föreningen förvärvade fastigheten 1975. Värdeåret (underlag för taxering) är 1965. Byggnadens totala yta är 3 193 kvm, varav 3092 kvm utgör lägenhetsyta och 101 kvm utgör lokalyta. Byggnaden värms upp av fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

I fastigheten finns 35 stycken medlemslägenheter samt en lokal med hyresrätt. Lokalen är uthyrd på ett kontrakt med tre års löptid. I huset finns även en gemensam tvättstuga.

Under verksamhetsåret överläts 4 lägenheter.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna i huset:

1 rok	4 st
2 rok	11 st
3 rok	6 st
4 rok	10 st
5 rok	4 st

Fastighetsförvaltning

Rondering och teknisk förvaltning sköts av C5 Gruppen AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BÅ Fastighetskonsult AB.

Städning i de gemensamma utrymmena sköts av Limpoy Puts och Städ HB.

Skötsel av hiss sköts av Hissen AB.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma för första godkännande av reviderade stadgar hölls den 6 april 2017 på Birkagården.

Ordinarie föreningsstämma 2017 hölls den 4 maj på Birkagården.

Styrelse

Styrelsen hade under 2017 11 stycken protokollförda sammanträden.

För tiden 2017-01-01 till 2017-05-04 hade styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Per Linder
Sekreterare	Karin Angus
Kassör	Roger Sundholm
Husansvarig	Lennart Willberg
Suppleant	Mikael Karlberg

För perioden efter föreningsstämman hade föreningen följande sammansättning:

Ordförande	Per Linder
Sekreterare	Kevin Parts
Kassör	Roger Sundholm
Husansvarig	Lennart Willberg
Suppleant	Mikael Karlberg

Revisorer har under perioden varit Karlis Goppers (ord. internrevisor) och Göran Emtesjö (vice internrevisor).

Valberedningen vald på stämman 2017 består av Helena Elvin Guillemain och Karin Angus.

Hänt under året

Snickerier i trapphus 69 och 69B har målats om.

Ett antal fönster mot gården har renoverats.

Bidrag har erhållits från Länsstyrelsen för renovering av målningar i entrén till trapphus 69. Arbetet kommer att göras under våren 2018.

Fiber för bredband mm har installerats av IP-Only AB, Ett gruppavtal för Internetanslutning har tecknats med Bahnhof AB.

Två nya tvättmaskiner samt en ny torktumlare har köpts in till tvättstugan. Samtliga maskiner i tvättstugan är därmed högst ett år gamla.

Skyddsanordningar för takarbete har installerats enligt Arbetsmiljöverkets bestämmelser. Takvärmeanläggningen har kompletterats och tätnings- och ommålningsarbete har gjorts på begränsade partier av taket.

En grundlig rengöring av samtliga avloppsstammar och anslutningar med sk vattenskrining har gjorts av Avloppsteknik AB. Inspektion av stammarna visar att stammarna har god godstjocklek och inget tyder på att stambyte skulle vara aktuellt inom den närmaste 10-års perioden.

Ett avtal har träffats med Fortum Värme innebärande att Fortum, som ett pilotprojekt på två år, tar över ansvaret för husets uppvärmning samt drift av undercentralen till ett fast pris. Som ett led i detta har fjärravlästa temperaturgivare installerats i ett antal lägenheter. Avtalet är ekonomiskt fördelaktigt för föreningen.

Därtill har ett antal mindre underhålls och reparationsarbeten utförts.

Reviderade stadgar för föreningen antogs slutgiltigt på föreningsstämman den 4 maj 2017 och registrerades av bolagsverket 3 juli 2017.



Ekonomisk översikt

Belopp i kr

Föreningens resultat för verksamhetsåret visar en förlust om 155 026 kr efter finansiella poster och ett negativt kassaflöde om 234 847 kr. Anledningen till det negativa resultatet är huvudsakligen att ett antal större underhållsarbeten som skulle ha utförts 2016 försköts till 2017 pga svårigheten att hitta utförare. Budgeterat för verksamhetsåret 2017 var en förlust om 773 995 kr.

Ytuppgifter: 3092 kvm bostäder och 101 kvm lokaler.

Jämförelsetal 2014-2016 ändrade på grund av justerad ytuppgift.

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 600 033	1 516 916	1 478 809	1 303 301
Resultat efter finansiella poster	-155 026	75 829	42 439	20 265
Soliditet, %	98	97	98	96
Årsavgift/kvm bostadsyta	419	407	390	335
Elkostnad/kvm totalyta	22	16	16	13
Värmekostnad/kvm totalyta	140	149	138	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	16	17	12

Eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	8 323 200	8 319 827	14 600	-3 642 068
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för yttre underhåll			9 400	-9 400
Årets resultat				-155 026
Belopp vid årets slut	8 323 200	8 319 827	24 000	-3 806 494

Resultatdisposition

Till fonden för yttre reparationer har avsatts 0,2% av anskaffningsvärdet för byggnaden enligt § 38 i föreningens stadgar.

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 651 468
årets resultat	-155 026
Totalt	-3 806 494
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	9 400
balanseras i ny räkning	-3 815 894
Summa	-3 806 494

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 600 033	1 516 916
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 600 033	1 516 916
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 491 309	-1 201 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-281 912	-258 896
Summa rörelsekostnader		-1 773 221	-1 459 957
Rörelseresultat		-173 188	56 959
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 795	17 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 367	1 070
Summa finansiella poster		18 162	18 870
Resultat efter finansiella poster		-155 026	75 829
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-155 026	75 829
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-196
Årets resultat		-155 026	75 633

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 711 798	10 960 101
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	96 273	106 871
Inventarier, verktyg och installationer	7	147 598	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 955 669	11 066 972
Summa anläggningstillgångar		10 955 669	11 066 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 236	3 597
Övriga fordringar		985	14 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 604	38 914
Summa kortfristiga fordringar		103 825	57 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 128 358	2 363 205
Summa kassa och bank		2 128 358	2 363 205
Summa omsättningstillgångar		2 232 183	2 420 289
SUMMA TILLGÅNGAR		13 187 852	13 487 261

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 323 200	8 323 200
Upplåtelseavgifter		8 319 827	8 319 827
Fond för yttre underhåll		24 000	14 600
Summa bundet eget kapital		16 667 027	16 657 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 651 468	-3 717 701
Årets resultat		-155 026	75 633
Summa fritt eget kapital		-3 806 494	-3 642 068
Summa eget kapital		12 860 533	13 015 559
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		124 073	235 432
Skatteskulder		5 746	-
Övriga skulder		11 273	5 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	186 227	230 854
Summa kortfristiga skulder		327 319	471 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 187 852	13 487 261

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-155 026	75 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	281 912	258 896
	126 886	334 725
Betald skatt	19 335	-14 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 221	320 714
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Hysesfordringar/kundfordringar	-11 639	8 822
Övriga rörelsefordringar	-48 691	42 860
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Leverantörsskulder	-111 359	121 176
Övriga rörelseskulder	-38 770	43 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64 238	536 709
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-170 609	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170 609	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-234 847	536 709
Likvida medel vid årets början	2 363 205	1 826 496
Likvida medel vid årets slut	2 128 358	2 363 205

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Förbättringsutgifter fastighet	20-50
-Installationer	10
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Avgifter bostäder	1 296 802	1 259 776
Hyra lokaler	259 980	257 140
Övrigt	43 251	-
Summa	1 600 033	1 516 916

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning	53 302	90 316
Sopor/tidningshämtning	20 774	16 956
Elkostnader	69 243	51 556
Bränslekostnader	445 510	474 842
Vatten	45 413	51 078
Underhållskostnader	571 615	203 699
Kabel-TV	37 848	35 864
Hisskötsel	6 071	30 724
Fastighetsskatt	68 875	67 230
Försäkring	43 298	42 892
Förvaltningsarvode	51 313	50 932
Konsultarvoden	-	19 850
Administration	19 454	21 945
Övriga driftskostnader	58 593	43 177
Summa	1 491 309	1 201 061

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	243 395	243 392
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 598	10 596
Inventarier, verktyg och installationer	27 919	4 908
Summa	281 912	258 896

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade totala anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 084 085	13 084 085
-Förbättring	-	-
	13 084 085	13 084 085
Ackumulerade totala avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 123 984	-1 875 684
-Årets avskrivning enligt plan	-248 303	-248 300
	-2 372 287	-2 123 984
Redovisat värde vid årets slut	10 711 798	10 960 101
Taxeringsvärde byggnader:	31 463 000	31 463 000
Taxeringsvärde mark:	57 822 000	57 822 000
	89 285 000	89 285 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	211 964	211 964
	211 964	211 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-105 093	-94 497
-Årets avskrivning enligt plan	-10 598	-10 596
	-115 691	-105 093
Redovisat värde vid årets slut	96 273	106 871

Not 7 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	170 609	
Vid årets slut	170 609	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 011	-
Vid årets slut	-23 011	-
Redovisat värde vid årets slut	147 598	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
ComHem	9 273	9 127
Länsförsäkringar	47 213	-
BÅ Konsult	12 768	12 733
Elkraft	-	17 054
Bahnhof	18 350	-
	87 604	38 914

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 700 000	8 700 000
	8 700 000	8 700 000
Summa ställda säkerheter	8 700 000	8 700 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

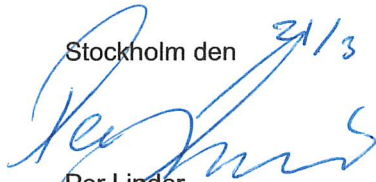
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fortum fjärrvärme	30 655	51 717
Städning		26 250
Fastighetsskötsel	7 812	4 250
Sopor	4 000	4 000
Konsultarvode		12 000
Förskottsaviserade avgifter	143 760	132 637
	186 227	230 854

Underskrifter

Stockholm den

21/3 2018



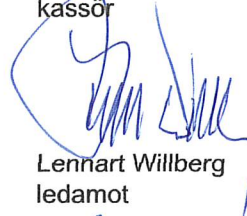
Per Linder
ordförande



Roger Sundholm
kassör



Kevin Parts
sekreterare



Lennart Willberg
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

9 april
2018

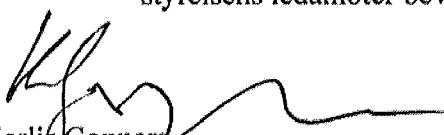


Karlis Goppers
internrevisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Borealis avseende verksamhetsåret 2017

Jag har gått igenom av *BÅ Fastighetskonsult AB* upprättad balansräkning och resultaträkning, tillika pärmarna med verifikationer respektive fakturor, samt på stickprovsbasis gjort några sifferkontroller mot huvudboken. Jag har även läst de aktuella styrelseprotkollen, 10 till antalet. Revisionen har inte givit någon anledning till anmärkning, och jag tillstyrker därför att

- resultaträkning och balansräkning fastställs
- resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag, samt
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Karlis Goppers
Internrevisor BRF Borealis

Stockholm 10 april 2018