

Årsredovisning för
BRF Borealis
702002-9919

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen presenterar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under året 2018-01-01 - 2018-12-31, tillika föreningens 45: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 2 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 fastighetsskötsel utfördes till den 31 december 2018 av C5 Gruppen AB. Från den 1 januari har föreningen avtal med Fastighetsägarna Service AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BÅ Fastighetskonsult AB.

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

Hissen sköts av Hissen AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma 2018 hölls den 15 maj på Birkagården.

Styrelse

Styrelsen hade under 2018 12 stycken protokollförda sammanträden.

För tiden 2018-01-01 till
2018-05-15 hade styrelsen
följande sammansättning:

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

För perioden efter
föreningsstämman hade
föreningen följande
sammansättning:

Ordförande	Roger Sundholm
Sekreterare	Kevin Parts
Kassör	Sofie Fahlén
Husansvarig	Mikael Karlberg
Ledamot	Martina Huzell

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

Valberedningen vald på stämman 2018 består av Per Linder och Anton Waern.

Hänt under året

Styrelsen arbetar efter antagen underhållsplan och för året slutfördes renovering av väggmålningarna i entrén till trapphus 69 där bidrag från Länsstyrelsen motsvarande halva kostnaden erhöles. Dörr till barnvagnsrummet har monterats och ådringsmålning av den och svängdörrarna i port 69 har utförts.

Staketet som omgärdar föreningens främre gård har rostskyddsbehandlats och målats. Häcken som följer staketet har samtidigt beskurits kraftigt för förnyelse.

En intorkad vattenskada i mellanskiljande väggar mellan två bostadsrättslägenheter uppdagades under våren och skadeutredningsarbete har pågått. I samband med detta har också juridisk kompetens behövt tas in. Ärendet anmäldes sedermera av en av bostadsrättshavarna till Miljöförvaltningen. Deras beslut väntas under våren 2019.

Under slutet av året monterades en anordning (Wisetrapp) på föreningens utgående avloppsledning, som ett led i den förebyggande skadedjursbekämpningen.

Under hösten genomfördes ett antal åtgärder inom fastighetsägarens egenkontrollområde. En brandskyddsgenombgång genomfördes av fastigheten. Åtgärder utefter denna kommer att utföras under 2019. Förberedelser och upphandlingar av myndighetsåtgärder såsom radonmätning, uppdatering av energideklaration och obligatorisk ventilationskontroll har gjorts. Åtgärderna kommer att genomföras under våren 2019.

Föreningens avtal för fastighetsskötsel sades upp av entreprenören från 31 december 2018. Ny entreprenör blev Fastighetsägarna Service AB som tar vid från 1 januari 2019.

Fastighetens hiss drabbades av driftstopp. Styrelsen arbetar för en översyn för att förbereda för en totalrenovering av hissen. Det arbetet sker i så fall tidigast sommaren 2019. Därtill har ett antal mindre underhålls och reparationsarbeten utförts inom ramen för det löpande fastighetsunderhållet.

Ekonomisk översikt

Belopp i kr

Föreningens resultat för verksamhetsåret visar en förlust om 151 344 kr efter finansiella poster och ett positivt kassaflöde om 276 406 kr.

Budgeterat för verksamhetsåret 2018 var en förlust om 287 945 kr.

Yta: 3092 kvm bostäder och 101 kvm lokaler.

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 721 374	1 600 033	1 516 916	1 478 809
Resultat efter finansiella poster	-151 344	-155 026	75 829	42 439
Soliditet, %	94	98	97	98
Årsavgift/kvm bostadsyta	434	419	407	390
Elkostnad/kvm totalyta	19	22	16	16
Värmekostnad/kvm totalyta	112	140	149	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	14	16	17

Eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	8 323 200	8 319 827	24 000	-3 806 494
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för yttre underhåll			9 400	-9 400
Årets resultat				-151 345
Belopp vid årets slut	8 323 200	8 319 827	33 400	-3 967 239

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	-3 815 894
årets resultat	-151 345
Totalt	-3 967 239
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	9 400
balanseras i ny räkning	-3 976 639
Summa	-3 967 239

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	1 721 374	1 600 033
<i>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>		1 721 374	1 600 033
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-1 604 603	-1 491 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-288 586	-281 912
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-1 893 189	-1 773 221
Rörelseresultat		-171 815	-173 188
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 465	13 795
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 006	4 367
<i>Summa finansiella poster</i>		20 471	18 162
Resultat efter finansiella poster		-151 344	-155 026
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		-151 344	-155 026
<i>Skatter</i>		-	-
Årets resultat		-151 344	-155 026

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 467 931	10 711 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	85 675	96 273
Inventarier, verktyg och installationer	7	113 477	147 598
Summa materiella anläggningstillgångar		10 667 083	10 955 669
Summa anläggningstillgångar		10 667 083	10 955 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		305 633	15 236
Övriga fordringar		85	985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	131 988	87 604
Summa kortfristiga fordringar		437 706	103 825
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 404 764	2 128 358
Summa kassa och bank		2 404 764	2 128 358
Summa omsättningstillgångar		2 842 470	2 232 183
SUMMA TILLGÅNGAR		13 509 553	13 187 852
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 323 200	8 323 200
Upplåtelseavgifter		8 319 827	8 319 827
Fond för yttre underhåll		33 400	24 000
Summa bundet eget kapital		16 676 427	16 667 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 815 894	-3 651 468
Årets resultat		-151 344	-155 026
Summa fritt eget kapital		-3 967 238	-3 806 494
Summa eget kapital		12 709 189	12 860 533
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		305 857	124 073
Skatteskulder		4 950	5 746
Övriga skulder		10 480	11 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	479 077	186 227
Summa kortfristiga skulder		800 364	327 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 509 553	13 187 852

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-151 344	-155 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	288 586	281 912
Betald skatt	137 242 -796	126 886 19 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 446	146 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Hyresfordringar/kundfordringar	-290 397	-11 639
Övriga rörelsefordringar	-43 484	-48 691
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Leverantörsskulder	181 784	-111 359
Övriga rörelseskulder	292 057	-38 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 406	-64 238
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-170 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-170 609
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	276 406	-234 847
Likvida medel vid årets början	2 128 358	2 363 205
Likvida medel vid årets slut	2 404 764	2 128 358

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Avgifter bostäder	1 343 360	1 296 802
Hyra lokaler	264 096	259 980
Övrigt	113 918	43 249
Summa	1 721 374	1 600 031

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	78 220	53 302
Sopor/tidningshämtning	16 004	20 774
Elkostnader	59 628	69 243
Bränslekostnader	358 110	445 510
Vatten	52 645	45 413
Underhållskostnader	503 174	571 615
Kabel-TV	37 094	37 848
Hisskötsel	68 396	6 071
Fastighetsskatt	69 645	68 875
Försäkring	47 213	43 298
Förvaltningsarvode	51 936	51 313
Konsultarvoden	103 128	-
Administration	21 514	19 454
Övriga driftskostnader	137 896	58 593
Summa	1 604 603	1 491 309

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	243 395	243 395
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 598	10 598
Inventarier, verktyg och installationer	34 593	27 919
Summa	288 586	281 912

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade totala anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 084 085	13 084 085
-Förbättring		-
	13 084 085	13 084 085
Akkumulerade totala avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 372 287	-2 123 984
-Årets avskrivning enligt plan	-243 867	-248 303
	-2 616 154	-2 372 287
Redovisat värde vid årets slut	10 467 931	10 711 798
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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	211 964	211 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	211 964	211 964
-Vid årets början	-115 691	-105 093
-Årets avskrivning enligt plan	-10 598	-10 598
	-126 289	-115 691
Redovisat värde vid årets slut	85 675	96 273

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	170 609	
-Nyanskaffningar	-	170 609
Vid årets slut	170 609	170 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 011	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-34 121	-23 011
Vid årets slut	-57 132	-23 011
Redovisat värde vid årets slut	113 477	147 598

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
ComHem	9 475	9 273
Länsförsäkringar	48 556	47 213
BÅ Konsult	13 299	12 768
Elkraft	22 562	-
Bahnhof	18 375	18 350
Nomor, wisetrap	19 721	
	131 988	87 604

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fortum fjärrvärme		
Stockholm Exergi (fd Fortum fjärrvärme)		30 655
Fastighetskötsel	30 655	
Sopor	6 300	7 812
Utlägg	5 000	4 000
Förskottsaviserade avgifter	123	
	436 999	143 760
	479 077	186 227

Underskrifter

Stockholm den 9/4 2019



Roger Sundholm
ordförande



Sofie Fahlén
kassör



Kevin Parts
sekreterare



Mikael Karlberg
ledamot



Martina Huzell
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019



Karlis Goppers
Internrevisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Borealis avseende verksamhetsåret 2018

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, 12 st 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 8 april 2019