

Årsredovisning för  
**BRF Borealis**

702002-9919

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen presenterar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under året 2019-01-01 - 2019-12-31, tillika föreningens 46: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 3 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 utförs av Fastighetsägarna Service AB.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BÅ Fastighetskonsult AB.

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

Hissen sköts av Hissen AB.

Föreningens medlemmar har genomfört en vår- och höststäddag där de gemensamma gårdarna och utrymmena har städats och gjorts i ordning inför säsongen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma 2019 hölls den 6 maj på Birkagården.

## Styrelse

Styrelsen hade under 2019 12 stycken protokollförda sammanträden.

För tiden 2019-01-01 till 2019-05-06 hade styrelsen följande sammansättning:

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

För perioden efter föreningsstämman hade föreningen följande sammansättning:

Ordförande	Roger Sundholm
Sekreterare	Martina Huzell
Kassör	Sofie Fahlén
Husansvarig	Mats Engstrand

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

Valberedningen vald på stämman 2019 består av Per Linder, Marianne Karlsson och Mikael Karlberg.

## Hänt under året

Styrelsen arbetar efter antagen underhållsplan och den största kostnaden för året avser utbyte av hissen som nått sin tekniska livslängd. Nya godkända branddörrar monterades i loftgången på plan 4 men den ena dörren var felbeställd från leverantören så den byttes ut under 2020.

Målningsarbeten av gatfönster genomfördes för våningsplanen 1-5. Bottenvåning och plan 6 sker under 2020.

Storsäcken byttes ut i sopanordningen. Elen drogs om till tvättstugan efter flertalet elavbrott. Föreningen har säkrat ned fastighetselen och därmed sänkt den fasta kostnaden för elabonnemanget. Styrelsen har upphandlat SBC som ny ekonomisk förvaltare från 1 januari 2020. Det innebär en lägre kostnad för dessa tjänster. Avtalet med Bahnhof för kollektivt bredband gick ut i september och styrelsen beslutade efter att ha tagit in offerter från två ytterligare företag inom stadsnätet att fortsätta med Bahnhof i ytterligare tre år.

Lokalhyresgästens ventilationsanläggning har renoverats.

Inom ramen för egenkontrollen inom Miljöbalkens område genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat, radonmätning genomfördes och godkändes i början på 2020 med radonvärden långt under gränsvärdena. Föreningens andra energideklaration upprättades då det var 10 år sedan den första upprättades. Utrymningsskyltar och brandsläckare har monterats i föreningens källarutrymmen och tvättstuga.

Föreningen erhöll efter anmälan från en bostadsrättshavare ett föreläggande från Miljöförvaltningen att sanera och återställa efter en intorkad vattenskada i mellanskiljande väggar mellan två bostadsrättslägenheter. Föreningen hade under processen fram till föreläggandet löpande dialog med Miljöförvaltningen och avsåg att följa åtgärderna enligt föreläggandet. Bostadsrättshavaren överklagade föreläggandet till Länsstyrelsen som meddelade beslut om att avslå överklagandet i slutet på 2019. Bostadsrättshavaren har därefter valt att överklaga Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen. Dom förväntas senare under 2020. Föreningen har trots att föreläggandet (beslutet) inte vunnit kraft valt att genomföra saneringsåtgärderna i den skadade lägenheten för att ta bort de skadliga ämnena. Saneringskostnader, kostnader för Miljöförvaltningens tillsyn och juridiska kostnader med anledning av detta ärende belastar årets resultat.

I samband med renovering av en lägenhet på bottenvåningen uppdagades en vattenskada i badrummet vilket inneburit kostnader för föreningen för utrivning och uttorkning. Kostnaderna understeg självrisken på 1,5 prisbasbelopp.

## Ekonomisk översikt

Belopp i kr

Föreningens resultat för verksamhetsåret visar en förlust om 836 447 kr efter finansiella poster och ett negativt kassaflöde om 744 047 kr.

Budgeterat för verksamhetsåret 2019 var en förlust om 764 667 kr. Föreningen har inga externa lån och kostnader på ca 550 000 kronor per år för underhålls- och renoveringsåtgärder belastar resultatet.

Yta: 3092 kvm bostäder och 101 kvm lokaler.

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 720 369	1 721 374	1 600 033	1 516 916
Resultat efter finansiella poster	-836 447	-151 344	-155 026	75 829
Soliditet, %	98	94	98	97
Årsavgift/kvm bostadsyta	440	434	419	407
Elkostnad/kvm totalyta	15	19	22	16
Värmekostnad/kvm totalyta	131	112	140	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	14	16

## Eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	8 323 200	8 319 827	33 400	-3 967 239
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för yttre underhåll			9 400	-9 400
Årets resultat				-836 447
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>8 323 200</b>	<b>8 319 827</b>	<b>42 800</b>	<b>-4 813 086</b>

## 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	-3 976 639
årets resultat	-836 447
<b>Totalt</b>	<b>-4 813 086</b>
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	9 400
balanseras i ny räkning	-4 822 486
<b>Summa</b>	<b>-4 813 086</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 720 369	1 721 374
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		1 720 369	1 721 374
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 297 725	-1 604 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-279 334	-288 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 577 059	-1 893 189
<b>Rörelseresultat</b>		-856 690	-171 815
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 465	16 465
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 778	4 006
<b>Summa finansiella poster</b>		20 243	20 471
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-836 447	-151 344
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-836 447	-151 344
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-836 447	-151 344

## 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 och mark	5	10 233 316	10 467 931
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	75 077	85 675
Inventarier, verktyg och installationer	7	79 356	113 477
Summa materiella anläggningstillgångar		10 387 749	10 667 083
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 387 749	10 667 083
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	305 633
Övriga fordringar		-	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	127 460	131 988
Summa kortfristiga fordringar		127 460	437 706
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 660 716	2 404 764
Summa kassa och bank		1 660 716	2 404 764
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 788 176	2 842 470
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 175 925	13 509 553

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 323 200	8 323 200
Upplåtelseavgifter		8 319 827	8 319 827
Fond för yttre underhåll		42 800	33 400
Summa bundet eget kapital		16 685 827	16 676 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 976 639	-3 815 894
Årets resultat		-836 447	-151 344
Summa fritt eget kapital		-4 813 086	-3 967 238
<b>Summa eget kapital</b>		11 872 741	12 709 189
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		98 092	305 857
Skatteskulder		7 809	4 950
Övriga skulder		9 631	10 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	187 652	479 077
Summa kortfristiga skulder		303 184	800 364
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		12 175 925	13 509 553

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-836 447	-151 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	279 334	288 586
	-557 113	137 242
Betald skatt	2 859	-796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-554 254</b>	<b>136 446</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		
Hyresfordringar/kundfordringar	305 633	-290 397
Övriga rörelsefordringar	4 613	-43 484
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Leverantörsskulder	-207 765	181 784
Övriga rörelseskulder	-292 274	292 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-744 047</b>	<b>276 406</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-744 047</b>	<b>276 406</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 404 763</b>	<b>2 128 358</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 660 716</b>	<b>2 404 764</b>



## 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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Avgifter bostäder	1 360 813	1 343 360
Hyra lokaler	271 919	264 096
Övrigt	87 637	113 918
<b>Summa</b>	<b>1 720 369</b>	<b>1 721 374</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	83 880	78 220
Sopor/tidningshämtning	16 688	16 004
Elkostnader	47 257	59 628
Bränslekostnader	417 838	358 110
Vatten	54 132	52 645
Underhållskostnader	643 418	503 174
Kabel-TV	37 904	37 094
Hisskötsel	553 493	68 396
Fastighetsskatt	74 095	69 645
Försäkring	48 556	47 213
Förvaltningsarvode	53 196	51 936
Konsultarvoden	75 865	103 128
Administration	29 479	21 514
Övriga driftskostnader	161 924	137 896
<b>Summa</b>	<b>2 297 725</b>	<b>1 604 603</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	234 615	243 395
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 598	10 598
Inventarier, verktyg och installationer	34 121	34 593
<b>Summa</b>	<b>279 334</b>	<b>288 586</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 616 154	-2 372 287
-Årets avskrivning enligt plan	-234 615	-243 867
	-2 850 769	-2 616 154
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 233 316</b>	<b>10 467 931</b>
Taxeringsvärde byggnader:	37 235 000	31 463 000
Taxeringsvärde mark:	86 355 000	57 822 000
	123 590 000	89 285 000

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	211 964	211 964
	<u>211 964</u>	<u>211 964</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-126 289	-115 691
-Årets avskrivning enligt plan	-10 598	-10 598
	<u>-136 887</u>	<u>-126 289</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>75 077</b>	<b>85 675</b>

## Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	170 609	170 609
Vid årets slut	<u>170 609</u>	<u>170 609</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 132	-23 011
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-34 121	-34 121
Vid årets slut	<u>-91 253</u>	<u>-57 132</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>79 356</b>	<b>113 477</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
ComHem	9 710	9 475
Länsförsäkringar	58 148	48 556
BÅ Konsult	10 639	13 299
Elkraft	13 511	22 562
Bahnhof	17 719	18 375
Nomor, wisetrap	17 733	19 721
	<u>127 460</u>	<u>131 988</u>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 700 000	8 700 000
	<u>8 700 000</u>	<u>8 700 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 700 000</b>	<b>8 700 000</b>

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Stockholm Exergi	61 035	30 655
Fastighetsskötsel		6 300
Sopor	5 000	5 000
Utlägg		123
Vatten och avlopp	9 070	
Förskottsaviserade avgifter	112 547	436 999
	<b>187 652</b>	<b>479 077</b>

## Underskrifter

Stockholm den



Roger Sundholm  
ordförande



Sofie Fahlén  
kassör



Martina Huzell  
sekreterare

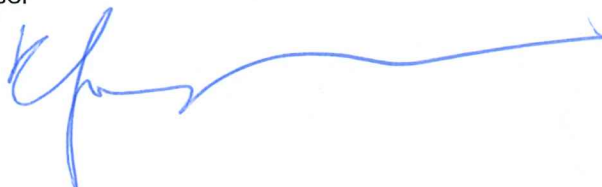


Mats Engstrand  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020

30 mars

Karlis Goppers  
internrevisor



**Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Borealis avseende verksamhetsåret 2019**

Jag har gått igenom av *BÅ Fastighetskonsult AB* upprättad balansräkning och resultaträkning, tillika datafilerna med fakturor och pärmen med verifikationer samt på stickprovsbasis gjort några sifferkontroller mot huvudboken. Jag har även läst de aktuella styrelseprotokollen, 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 31 mars 2020