

Årsredovisning 2022

Brf Nordpolen 1

769608-4552



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORDPOLEN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-12-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-02-25.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Polarforskaren 8 i Stockholms kommun förvärvades 2007-12-13. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Per Lindeströms väg 108 och 110. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1939.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2022-12-31 96 275 kr.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 688 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Anders Karlsson	Ordförande
Roger Marklund	Ledamot
Daniel Colson Knight	Ledamot
Katarina Rylander	Ledamot
Christine Nilsson	Suppleant
Ida Juvas Sjöström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mikael Siverwall Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en vinst. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021. Förändringen beror främst på ökade räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om avgiftshöjning om 20%.

Förändringar i avtal

Förnyat avtal med Simpleko AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	781 297	696 367	744 208	708 486
Resultat efter fin. poster	12 779	43 335	-61 907	64 136
Soliditet, %	41	41	41	41
Yttre fond	244 773	196 182	147 591	-
Taxeringsvärde	21 552 000	16 197 000	16 197 000	16 197 000
Bostadsyta, kvm	688	688	688	688
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	845	845	805	805
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 465	10 465	10 465	10 465
Genomsnittlig skuldränta, %	1,71	1,10	1,14	2,00
Belåningsgrad, %	62,34	61,70	61,07	60,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	8 135 148	-	-	8 135 148
Fond, yttre underhåll	196 182	-	48 591	244 773
Balanserat resultat	-3 285 058	43 335	-48 591	-3 290 314
Årets resultat	43 335	-43 335	12 779	12 779
Eget kapital	5 089 607	0	12 779	5 102 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 290 314
Årets resultat	12 779
Totalt	<u>-3 277 536</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	64 656
Balanseras i ny räkning	-3 342 192
	<u><u>-3 277 536</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		781 297	710 368
Rörelseintäkter		1	-14 001
Summa rörelseintäkter		781 298	696 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-391 961	-375 084
Övriga externa kostnader	7	-120 104	-76 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 600	-122 120
Summa rörelsekostnader		-644 665	-573 329
RÖRELSERESULTAT		136 633	123 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-123 883	-79 704
Summa finansiella poster		-123 854	-79 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 779	43 335
ÅRETS RESULTAT		12 779	43 335

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	11 549 417	11 669 441
Maskiner och inventarier	10	48 203	60 779
Summa materiella anläggningstillgångar		11 597 620	11 730 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 597 620	11 730 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 125	4 020
Övriga fordringar	11	28 749	2 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 388	51 853
Summa kortfristiga fordringar		102 262	58 173
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		822 394	678 484
Summa kassa och bank		822 394	678 484
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		924 656	736 657
SUMMA TILLGÅNGAR		12 522 276	12 466 877

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 135 148	8 135 148
Fond för yttre underhåll		244 773	196 182
Summa bundet eget kapital		8 379 921	8 331 330
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 290 314	-3 285 058
Årets resultat		12 779	43 335
Summa fritt eget kapital		-3 277 536	-3 241 723
SUMMA EGET KAPITAL		5 102 385	5 089 607
<i>Långfristiga skulder</i>			
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 200 000	7 200 000
Leverantörsskulder		33 522	21 623
Skatteskulder		54 204	53 485
Övriga kortfristiga skulder		21 045	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	111 120	102 162
Summa kortfristiga skulder		7 419 891	7 377 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 522 276	12 466 877

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	678 484	525 975
Resultat efter finansiella poster	12 779	43 335
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	132 600	122 120
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	145 379	165 455
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 089	47 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 621	2 564
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	143 911	215 384
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-62 875
Kassaflöde från investeringar	0	-62 875
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	143 911	152 509
Likvida medel vid årets slut	822 394	678 484

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nordpolen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	90 600	8 000
Hysesintäkter, p-platser	65 580	73 020
Årsavgifter, bostäder	581 304	581 304
Övriga intäkter	43 814	34 043
Summa	781 298	696 367

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	9 540	0
Summa	9 540	0

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Löpande reparationer	13 299	23 408
Summa	13 299	23 408

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	23 771	18 847
Sophämtning	10 908	8 772
Uppvärmning	128 538	133 757
Vatten	27 605	21 577
Summa	190 822	182 953

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	39 000	39 000
Fastighetsförsäkringar	15 758	15 136
Fastighetsskatt	27 267	26 937
Tomträttsavgälder	96 275	87 650
Summa	178 300	168 723

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	34 000	34 619
Förbrukningsmaterial	4 444	0
Juridiska kostnader	23	11 375
Konsultkostnader	47 500	0
Revisionsarvoden	15 625	14 375
Överlåtelse-/pantsättningskostn.	4 813	9 517
Övriga externa kostnader	7 930	2 099
Övriga förvaltningskostnader	5 769	4 140
Summa	120 104	76 125

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123 338	79 361
Övriga finansiella kostnader	0	100
Övriga räntekostnader	545	243
Summa	123 883	79 704

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 184 673	13 184 673
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 184 673</u>	<u>13 184 673</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 515 232	-1 395 208
Årets avskrivning	-120 024	-120 024
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 635 256</u>	<u>-1 515 232</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11 549 417</u></u>	<u><u>11 669 441</u></u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 319 000	7 164 000
Taxeringsvärde mark	13 233 000	9 033 000
Summa	21 552 000	16 197 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	62 875	0
Inköp	0	62 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>62 875</u>	<u>62 875</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 096	0
Avskrivningar	-12 576	-2 096
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 672</u>	<u>-2 096</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>48 203</u></u>	<u><u>60 779</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	28 389	750
Övriga fordringar	360	1 550
Summa	28 749	2 300

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	9 750	9 750
Försäkringspremier	14 956	14 398
Förvaltning	8 584	0
Tomträtt	25 700	23 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 398	4 180
Summa	72 388	51 853

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-07-28	3,40 %	1 600 000	1 600 000
SEB	2023-07-28	3,40 %	2 800 000	2 800 000
SEB	2023-06-28	3,42 %	2 800 000	2 800 000
Summa			7 200 000	7 200 000
<i>Varav kortfristig del</i>			7 200 000	7 200 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
El	3 465	3 772
Förutbetalda avgifter/hyror	65 492	59 192
Sophämtning	2 918	0
Uppvärmning	19 448	19 562
Utgiftsräntor	2 178	697
Vatten	5 119	4 246
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 193
Summa	111 120	102 162

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 200 000	7 200 000
Summa	7 200 000	7 200 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under 2022 gjordes ett antal mindre men nödvändiga åtgärder, bla OVK och energideklaration. En digital underhållsplan togs också fram via Fastighetsägarna och var 2022 största utgift.

Under 2023 kommer taket att läggas om samt kommer avgifterna för lägenheterna att höjas från och med augusti med 20% pga att vi vill börja amortera på lånen och ökade driftskostnader.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Karlsson
Ordförande

Daniel Colson Knight
Ledamot

Katarina Rylander
Ledamot

Roger Marklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Certe Revision AB
Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor