

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2000-12-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 2	2001	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

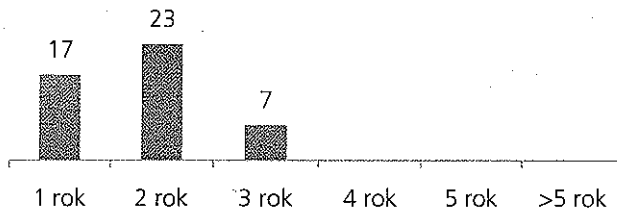
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2357 kvadratmeter, varav 2289 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 68 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a circled 'O', a signature, and the number '80'.

Verksamhet	Yta	Löptid
Föreningsverksamhet	68 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck	2006
Motorbyte på hissar	2004
Byte av panna/uppvärmningssystem	2002
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000
Renovering av tak	1999 - 2000
Omputsning av fasad	1999 - 2000
Renovering av balkonger	1999 - 2000
Rörstambyte	1999 - 2000

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Gode	Ordförande
Simon Jansson	Ledamot
Marcus Fagerberg	Ledamot
Marlene Cedergren	Ledamot
Mats Ekblad	Ledamot
Thord Redman	Ledamot
Ulrica Arehag	Ledamot
Bardia Kharazmi	Suppleant
Annica Jansson	Suppleant
Mathias Staaf	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magdalena Agrell	Revisor Intern
------------------	----------------

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'M' and several smaller initials.

Valberedning

Yvonne Strand
Daniel Holub

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2009-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fuktmätning kryppgrund källare.
Underhållsplan upprättad.
OVK och energideklaration genomförd.
Utbyte torktumlare.
Torkskåp inköp.

Fuktmätning visade att dränering längs husets baksida inte behöver utföras de närmaste åren.
Ny fuktmätning kommer att utföras 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

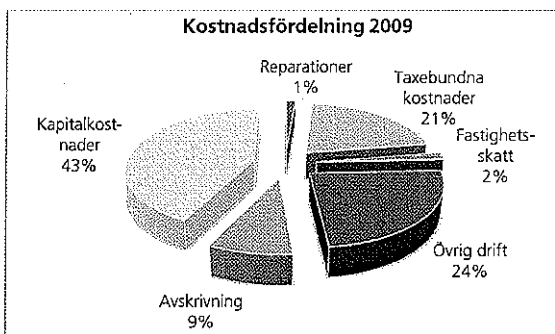
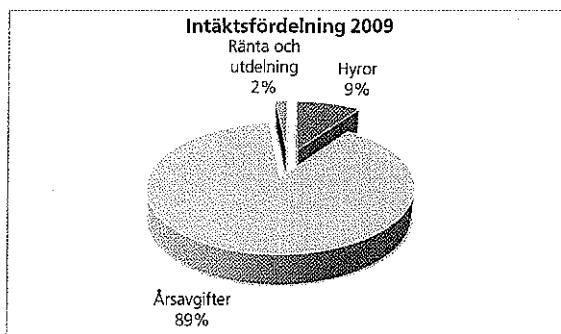
Sanering av kryppgrund.

Föreningens ekonomi

Under 2010 kommer föreningen att upprätta en långtidsbudget som sträcker sig från 2011-2021.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 494 kr
Årsavgifter	688 kr
Ränta och utdelning	13 kr
Räntebidrag	5 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	11 kr
Taxebundna kostnader	174 kr
Fastighetsskatt	15 kr
Övrig drift	198 kr
Avskrivningar	73 kr
Kapitalkostnader	351 kr

Qll
H
M
S
dh

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2289 kvm bostäder och 68 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	688	688	668	548
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 690	9 690	10 537	10 537
Elkostnad/kvm totalyta	15	15	10	16
Värmekostnad/kvm totalyta	116	102	98	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	24	29	28

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Redovisningsprinciper

Föreningen gjorde 2008 en ny upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt. Den redovisades enligt 5 kap. 15 § i Årsredovisningslagen. Det innebar ändring av redovisningsprincip och 2009 har korrigering av en tidigare gjord ny upplåtelse gjorts till samma princip. Jämförelseårets balansräkning har ändrats i enlighet med 3 kap. 5 § i Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation 5 punkt 10.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat

-141 561

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-2 335 579

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-96 651

summa fritt eget kapital

-2 573 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-2 573 791

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
✓
O-MA
MS SJ
db

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 744 599

1 722 590

Övriga rörelseintäkter

11 000

0

1 755 599

1 722 590

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-177 853

-90 035

Reparationer

-26 079

-143 263

Taxebundna kostnader

-409 184

-353 113

Övriga driftskostnader

-161 291

-160 469

Fastighetsskatt

-36 062

-34 370

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-128 014

-84 115

Avskrivningar

-172 540

-152 760

-1 111 023

-1 018 125

RÖRELSERESULTAT

644 576

704 465

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

29 978

32 880

Räntekostnader

-827 731

-1 000 545

Räntebidrag

11 616

18 086

-786 137

-949 579

ÅRETS RESULTAT

-141 561

-245 115

Handwritten notes and signatures:
11
14 57
da

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	43 068 384	43 229 545
Maskiner och inventarier	Not 4	45 517	34 375
		<u>43 113 902</u>	<u>43 263 920</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 113 902	43 263 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 766	0
Övriga fordringar		72 991	95 991
Förutbetalda kostnader	Not 5	58 284	39 787
Upplupna räntebidrag		764	2 600
		<u>135 805</u>	<u>138 378</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	519 584	647 835
		<u>519 584</u>	<u>647 835</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		529 050	527 779
SBC klientmedel i SHB		92 946	175 230
		<u>621 995</u>	<u>703 009</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 277 384	1 489 222
SUMMA TILLGÅNGAR		44 391 286	44 753 142

Handwritten notes and signatures:
lll
mx
1/2 50
ch

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 939 287	21 939 287
Upplåtelseavgifter		2 561 100	2 561 100
Fond för yttre underhåll	Not 8	455 325	358 674
		24 955 712	24 859 061
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 432 231	-2 090 465
Årets resultat		-141 561	-245 115
		-2 573 791	-2 335 580
SUMMA EGET KAPITAL		22 381 921	22 523 481
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	21 666 600	21 666 600
		21 666 600	21 666 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 551	150 161
Skatteskulder		70 432	91 740
Övriga kortfristiga skulder		-69 132	0
Upplupna kostnader	Not 10	184 013	227 038
Förutbetalda avgifter och hyror		127 901	94 121
		342 765	563 060
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		44 391 286	44 753 142
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten notes and signatures:
@ m
14/5
58
CH

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Stambyte	20%	20%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	1 574 991	1 537 623
Hysesintäkter	169 608	184 967
	1 744 599	1 722 590

Not 2		
RÖRELSENS KOSTnader		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	24 750	27 031
Fastighetsskötsel enl beställning	17 993	2 391
Städning entreprenad	36 630	38 388
Sotning	42 250	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	26 075	0
Hissbesiktning	2 085	1 955
Myndighetstillsyn	375	8 744
Gård	636	7 101
Serviceavtal	0	4 000
Förbrukningsmateriel	2 815	425
Brandskydd	24 245	0
	177 853	90 035

Reparationer		
Tvättstuga	2 445	1 005
Källare	497	10 479
Entré/trapphus	0	969
Lås	2 678	207
VVS	2 953	26 275
Elinstallationer	1 438	6 419
Hiss	14 358	13 768
Skador/klotter/skadegörelse	1 710	0
Vattenskada	0	84 141
	26 079	143 263

Handwritten signature and initials:
@ m
H
ll
80

Forts. Not 2	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	36 326	34 729
Värme	273 036	239 618
Vatten	64 661	55 405
Sophämtning/renhållning	25 288	22 386
Grovsopor	9 873	975
	409 184	353 113
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 431	31 742
Kabel-TV	44 048	45 207
Bredband	83 812	83 520
	161 291	160 469
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 062	34 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	5 808	2 132
Styrelseomkostnader	2 894	0
Stämman	0	3 100
Fritids och Trivselkostnader	859	0
Förvaltningsarvode	69 263	66 186
Förvaltningsarvoden övriga	40 825	1 250
Administration	3 495	6 340
Konsultarvode	0	238
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	4 870
	128 014	84 115
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	152 760	152 760
Förbättringar	8 400	0
Inventarier	11 379	0
	172 540	152 760
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 111 023	1 018 125

Handwritten signatures and initials:
Q
ms
CH
8

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 687 825	43 645 825
Nyanskaffningar	0	42 000
Utgående anskaffningsvärde	43 687 825	43 687 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-458 280	-305 520
Årets avskrivningar enligt plan	-161 160	-152 760
Utgående avskrivning enligt plan	-619 441	-458 280
Planenligt restvärde vid årets slut	43 068 384	43 229 545
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 086 000	24 086 000
Taxeringsvärde mark	8 131 000	8 131 000
	32 217 000	32 217 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	31 600 000	31 600 000
Lokaler	617 000	617 000
	32 217 000	32 217 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 375	0
Nyanskaffningar	22 521	34 375
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	56 896	34 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-11 379	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 379	0
Redovisat restvärde vid årets slut	45 517	34 375
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 512	7 895
Kabel-TV	11 012	11 012
Bredband	20 880	20 880
SBC Förvalt. avg.	17 880	0
	58 284	39 787

202
all
SH 50

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2009-12-31	Verkligt värde 2009-12-31	Bokfört värde 2008-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Robur Penningmarknadsfond	500 011	519 584	514 774	647 835
		519 584	0	647 835

Försäljning av andelar	-150 000
Utdelning	19 573
Kapitalvinst vid avyttring andelar	2 176
Utdelning på andelar	

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 939 287	0	0	21 939 287
Upplåtelseavgifter	2 561 100	0	0	2 561 100
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	4 55 325	96 651	0	358 674
Summa bundet eget kapital	24 955 712	96 651	0	24 859 061
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 432 231	-341 766	0	-2 090 465
Årets resultat	-141 561	103 554	0	-245 115
Summa ansamlad förlust	-2 573 791	-238 212	0	-2 335 580
Summa eget kapital	22 381 921	-141 561	0	22 523 481

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Vid årets början	358 674	262 023
Reservering enligt stadgar	96 651	96 651
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	455 325	358 674

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	4,860 %	8 208 334	8 208 334	2010-05-11
Swedbank Hypotek AB	3,770 %	7 333 333	7 333 333	2011-10-26
Swedbank Hypotek AB	2,090 %	6 124 933	6 124 933	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		21 666 600	21 666 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		21 666 600	21 666 600	

2011

Ovill
Hj
H

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

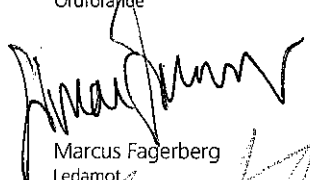
El
Värme
Ränta
Rörbyte
Fastighetsskötsel
Sophämtning

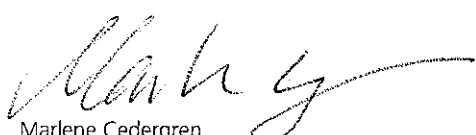
2009-12-31	2008-12-31
3 484	3 286
38 993	33 409
141 328	177 614
0	10 479
0	2 250
208	0
184 013	227 038

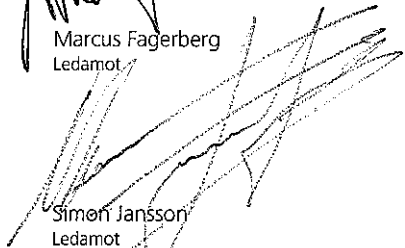
SUNDBYBERG den 30 / 5 2010

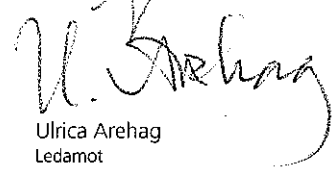

Martin Gode
Ordförande


Mats Ekblad
Ledamot


Marcus Fagerberg
Ledamot


Marlene Cedergren
Ledamot


Simon Jansson
Ledamot


Ulrica Arehag
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2010


Magdalena Agrell
Intern revisor

Revisionsberättelse

gällande

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

org.nr 769606-4745

Jag har granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning av Brf Polstjärnan i Sundbyberg, organisationsnummer 769606-4745 för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 maj 2010



Magdalena Agrell

Förtroendevald revisor