

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

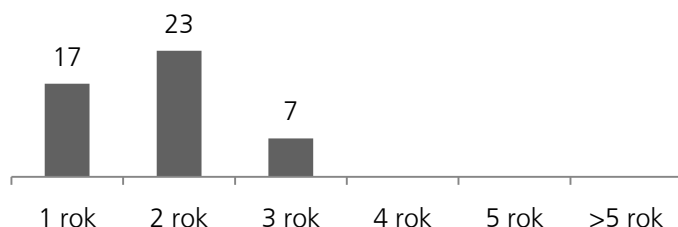
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1999.

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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Föreningsverksamhet	68 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Fasadrenovering	2010 - 2010
Byte av armatur i trapphus	2010 - 2010
Sanering av krypgrund	2010 - 2010
Åtgärda fukt i källare	2010 - 2010
Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck	2006
Motorbyte på hissar	2004
Byte av panna/uppvärmningssystem	2002
Rörstambyte	1999 - 2000
Renovering av tak	1999 - 2000
Renovering av balkonger	1999 - 2000
Omputsning av fasad	1999 - 2000
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Com Hem
Trappstädning	Stockholms Fastighetsägare
Fastighetsskötsel	PR Allt i bygg HB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Martin Gode	Ordförande	
Mats Ekblad	Ledamot	
Ulrica Arehag	Ledamot	Utträtt 1103
Marlene Cedergren	Ledamot	
Simon Jansson	Ledamot	
Marcus Fagerberg	Ledamot	Utträtt 1104
Martin Ekberg	Suppleant	Utträtt 1102
Mathias Staaf	Suppleant	Utträtt 1104
Bardia Kharazmi	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Ekblad, Bardia Kharazmi, Marcus Fagerberg, Mathias Staaf, Ulrica Arehag och Martin Ekberg

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magdalena Agrell	Intern revisor
------------------	----------------

Valberedning

Lena Huring	Sammanställande
Daniel Holub	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Se sida 2 under Genomförd åtgärd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

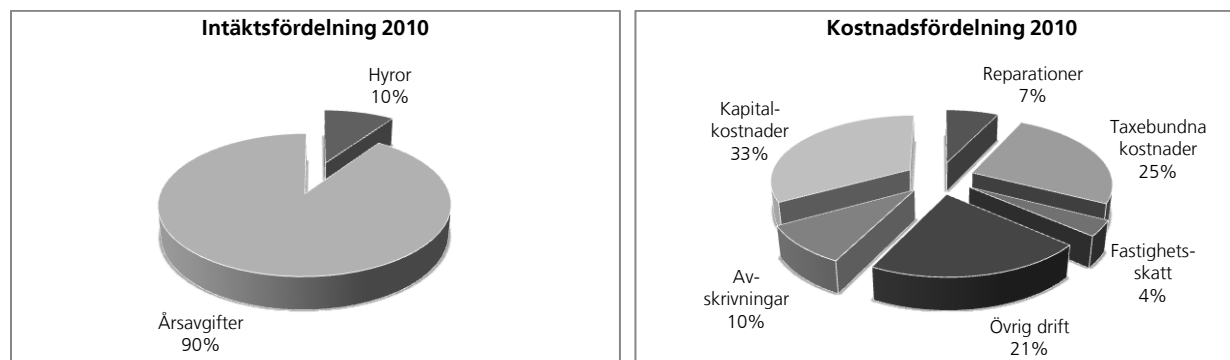
Planerade åtgärder 2011.

- Renovering/utbyte av fönster.
- Ersättning/inkoppling av elstigare från fastighetens elcentral till samtliga lägenheter samt eventuellt utbyte av fastighetens elcentral.
- Byte av maskin i tvättstugan.
- Upprustning av föreningslokalen.

Föreningens ekonomi

En långtidsbudget har inte upprättats under 2010, kommer att upprättas hösten 2011.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 525 kr
Årsavgifter	707 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	55 kr
Taxebundna kostnader	195 kr
Fastighetsskatt	29 kr
Övrig drift	162 kr
Avskrivningar	73 kr
Kapitalkostnader	254 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2289 kvm bostäder och 68 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	724	704	688	668
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 690	9 690	9 690	10 537
Elkostnad/kvm totalyta	17	15	15	10
Värmekostnad/kvm totalyta	131	116	102	98
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	27	24	29

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 553
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 573 791
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 777
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 703 121

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs 23 352
-2 677 769

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 790 028	1 744 599
Övriga rörelseintäkter		0	11 000
		1 790 028	1 755 599

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-93 570	-177 853
Reparationer		-105 196	-26 079
Periodiskt underhåll		-25 352	0
Taxebundna kostnader		-458 483	-409 184
Övriga driftskostnader		-162 241	-161 291
Fastighetsskatt		-68 609	-36 062
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 566	-128 014
Personalkostnader		-37 267	0
Avskrivningar		-172 540	-172 540
		-1 211 824	-1 111 023

RÖRELSERESULTAT

578 204

644 576

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 728	29 978
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	-2 196	0
Räntekostnader	-599 250	-827 731
Räntebidrag	8 961	11 616
	-589 756	-786 137

ÅRETS RESULTAT

-11 553

-141 561

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	42 907 224	43 068 384
Maskiner och inventarier	Not 4	34 138	45 517
		42 941 362	43 113 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 941 362	43 113 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 883	3 766
Övriga fordringar		46 384	72 991
Förutbetalda kostnader	Not 5	41 006	58 284
Upplupna räntebidrag		1 193	764
		90 466	135 805
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	517 388	519 584
		517 388	519 584
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		539 530	529 050
SBC klientmedel i SHB		304 848	92 946
		844 378	621 995
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 452 232	1 277 384
SUMMA TILLGÅNGAR		44 393 594	44 391 286

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	573 102	455 325
		25 073 489	24 955 712
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 691 568	-2 432 231
Årets resultat		-11 553	-141 561
		-2 703 121	-2 573 791
SUMMA EGET KAPITAL		22 370 368	22 381 921
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	21 666 600	21 666 600
		21 666 600	21 666 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		44 646	29 551
Skatteskulder		104 671	70 432
Övriga kortfristiga skulder		8 545	-69 132
Upplupna kostnader	Not 10	65 073	184 013
Förutbetalda avgifter och hyror		133 691	127 901
		356 626	342 765
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		44 393 594	44 391 286
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2010	2009
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	2010	2009
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 618 356	1 574 991
Hysesintäkter	171 672	169 608
	1 790 028	1 744 599

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	27 985	24 750
Fastighetsskötsel enl beställn	1 227	17 993
Snöröjning/sandning	14 875	0
Städning entreprenad	39 960	36 630
Sotning	0	42 250
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 075
Hissbesiktning	2 125	2 085
Myndighetstillsyn	1 250	375
Gård	0	636
Serviceavtal	4 124	0
Förbrukningsmateriel	2 024	2 815
Brandskydd	0	24 245
	93 570	177 853

Reparationer		
Brf Lägenheter	33 683	0
Tvättstuga	0	2 445
Källare	0	497
Entré/trapphus	3 213	0
Lås	158	2 678
VVS	29 585	2 953
Elinstallationer	12 000	1 438
Hiss	5 834	14 358
Fasad	18 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 973	1 710
	105 196	26 079

Periodiskt underhåll	2010	2009
Entré/trapphus	25 352	0
	25 352	0
Taxebundna kostnader		
El	39 930	36 326
Värme	309 529	273 036
Vatten	71 115	64 661
Sophämtning/renhållning	35 101	25 288
Grovsopor	2 808	9 873
	458 483	409 184
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 137	33 431
Kabel-TV	44 584	44 048
Bredband	83 520	83 812
	162 241	161 291
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 609	36 062
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	7 616	5 808
Styrelseomkostnader	0	2 894
Fritids och Trivselkostnader	478	859
Förvaltningsarvode	71 836	69 263
Förvaltningsarvoden övriga	1 288	40 825
Administration	2 138	3 495
Medlemsavgift SBC ek för	5 210	4 870
	88 566	128 014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	27 197	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 525	0
Sociala kostnader	8 545	0
	37 267	0
Avskrivningar		
Byggnad	152 760	152 760
Förbättringar	8 400	8 400
Inventarier	11 379	11 379
	172 540	172 540
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 211 824	1 111 023

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 687 825	43 687 825
Utgående anskaffningsvärde	43 687 825	43 687 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-619 441	-458 280
Årets avskrivningar enligt plan	-161 160	-161 160
Utgående avskrivning enligt plan	-780 601	-619 441
Planenligt restvärde vid årets slut	42 907 224	43 068 384
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 679 000	24 086 000
Taxeringsvärde mark	12 580 000	8 131 000
	39 259 000	32 217 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	38 400 000	31 600 000
Lokaler	859 000	617 000
	39 259 000	32 217 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 897	34 375
Nyanskaffningar	0	22 522
Utgående anskaffningsvärde	56 897	56 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 379	0
Årets avskrivningar enligt plan	-11 379	-11 379
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 758	-11 379
Redovisat restvärde vid årets slut	34 138	45 518
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 541	8 512
Kabel-TV	11 585	11 012
Bredband	20 880	20 880
SBC Förvaltn. avg.	0	17 880
	41 006	58 284

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Kurs	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Robur Penningmarknadsfond	98,43	517 388	517 388	519 584
		517 388	517 388	519 584

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	573 102	117 777	0	455 325
Summa bundet eget kapital	25 073 489	117 777	0	24 955 712
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 691 568	-117 777	-141 561	-2 432 231
Årets resultat	-11 553	-11 553	141 561	-141 561
Summa ansamlad förlust	-2 703 121	-129 330	0	-2 573 791
Summa eget kapital	22 370 368	-11 553	0	22 381 921

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	455 325	358 674
Reservering enligt stadgar	117 777	96 651
Vid årets slut	573 102	455 325

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Swedbank Hypotek AB	2,360 %	8 208 334	8 208 334	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	3,770 %	7 333 333	7 333 333	2011-10-26
Swedbank Hypotek AB	2,360 %	6 124 933	6 124 933	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		21 666 600	21 666 600	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	21 666 600	21 666 600

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	4 279	3 484
Värme	47 754	38 993
Ränta	12 728	141 328
Grovsopor	312	0
Sophämtning	0	208
	65 073	184 013

SUNDBYBERG den / 2011

Martin Gode
Ordförande

Simon Jansson
Ledamot

Marlene Cedergren
Ledamot

Mats Ekblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Magdalena Agrell
Intern revisor