

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

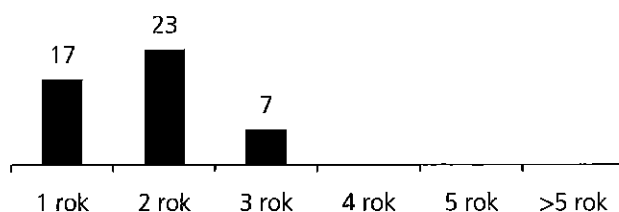
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 357 kvadratmeter, varav 2 289 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 68 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



MLL
MLL JKL
SP SP

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 2012 och sträcker sig fram till 2028.

Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av grundvattenpump	2012
Inköp av sopskåp	2012
Byte av elstigar	2011
Fasadrenovering	2010
Åtgärda fukt i källare	2010
Sanering av kryppgrund	2010
Byte av armatur i trapphus	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 balkonger	1999 - 2000
Omputsning av fasad	1999 - 2000
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000
Renovering av tak	1999 - 2000
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000
Planerat underhåll	År
Fönsterrenovering	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Com Hem
Trappstädning	Mosebacke städ
Fastighetsskötsel	AdEx fastighetsutveckling
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Norrenergi

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift utkrävs av köparen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mandira Paul	Ledamot
Joel Walldén	Ledamot
Mattias Karlsson	Ledamot
Martin Gode	Ledamot
Simon Jansson	Ledamot

Elisabeth Staaf	Suppleant
Kent Alpcrona	Suppleant
Pantea Seyed Tavakoli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Olsson	Ordinarie Intern
------------	------------------

Valberedning

Lena Hurig	Sammanställande
Daniel Holub	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omläggning av lån på 8 208 334 kr hos SEB med bindningstid på 3 år.

Under räkenskapsåret upptäcktes och åtgärdades en vattenskada i fastigheten (pumpgrop och en bostadsrättslägenhet). En majoritet av föreningens utgifter för återställandet täcktes av gällande försäkring. Återstående kostnader var vid skrivandet av denna förvaltningsberättelse fortfarande under slutlig utredning.

En handikapphiss demonterades i trapphuset på Råstensgatan 11. Kostnaderna för detta täcktes av Sundbyberg kommun.

Föreningen köpte in nya sopskåp för sortering av matavfall och övrigt hushållsavfall.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Omläggning av lån på 6 124 933 kr hos SEB med bindningstid på 4 år. Amortering om 300 000 kr gjordes i samband med omläggningen och återstående lån är 5 824 933 kr från och med 2013-01-28.

Inga större underhållsarbeten är planerade under året.

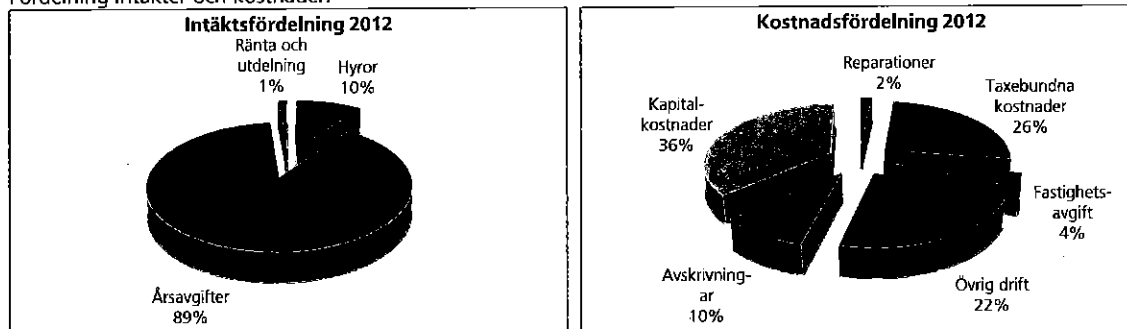
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022. Denna är baserad på 2012 års budget och föreningens underhållsplan. Flerårsbudgeten avses att uppdateras under 2013 för att bättre överensstämma med föreningens verksamhet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2,10 % för att täcka det kommande årets förväntade kostnadsinflation.

Handwritten signatures:
Mh Ju
SD

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 289 kvm bostäder och 68 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	697	697	724	704
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 449	1 430	1 419	1 402
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 690	9 690	9 690	9 690
Elkostnad/kvm totalyta	14	16	17	15
Värmekostnad/kvm totalyta	127	126	131	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	34	30	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	290	318	254	351

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-102 655
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-2 932 947
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 777
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 153 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	92 050
att i ny räkning överförs	-3 061 329

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

Handwritten signatures and initials:
MLL
MLG
SS
JP

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 733 593	1 731 120
Övriga rörelseintäkter		10 395	0
		1 743 988	1 731 120
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-101 807	-72 154
Reparationer		-32 200	-66 638
Taxebundna kostnader		-482 207	-460 938
Övriga driftskostnader		-152 693	-154 517
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-72 745	-69 784
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-106 280	-95 762
Personalkostnader		-60 413	-11 256
Avskrivningar		-179 054	-173 370
		-1 187 399	-1 104 418
RÖRELSERESULTAT		556 589	626 703
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		23 959	10 647
Räntekostnader		-683 203	-749 399
		-659 244	-738 752
ÅRETS RESULTAT		-102 655	-112 049

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: M, M, S, J, etc.]

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	42 868 822	42 944 447
Pågående byggnation	Not 4	293 526	0
Maskiner och inventarier	Not 5	11 379	22 758
		43 173 727	42 967 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 173 727	42 967 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		79 981	50 936
Förutbetalda kostnader	Not 6	41 377	37 845
		121 358	88 781
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		532 643	517 388
		532 643	517 388
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		331 496	573 246
SBC klientmedel i SHB		175 349	225 282
		506 846	798 528
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 160 847	1 404 697
SUMMA TILLGÅNGAR		44 334 574	44 371 903

MLL
SS
Fw
ML
MP

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 939 287	21 939 287
Upplåtelseavgifter		2 561 100	2 561 100
Fond för yttre underhåll	Not 9	808 656	690 879
		25 309 043	25 191 266
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 050 724	-2 820 898
Årets resultat		-102 655	-112 049
		-3 153 379	-2 932 947
SUMMA EGET KAPITAL		22 155 664	22 258 319
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	21 666 600	21 666 600
		21 666 600	21 666 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		126 048	100 631
Skatteskulder		142 529	138 393
Övriga kortfristiga skulder		31 538	0
Upplupna kostnader	Not 11	83 816	73 741
Förutbetalda avgifter och hyror		128 379	134 219
		512 310	446 984
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		44 334 574	44 371 903
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	25 000 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Stambyte	20,0%	20,0%
Inventarier	20,0%	20,0%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 558 227	1 558 116
Hyresintäkter	175 366	173 004
	1 733 593	1 731 120

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	27 000	20 250
Fastighetsskötsel enligt beställning	18 311	0
Snöröjning/sandning	750	0
Städning entreprenad	41 778	40 776
Hissbesiktning	2 248	2 183
Gemensamma utrymmen	5 671	0
Gård	0	3 908
Serviceavtal	4 124	4 124
Förbrukningsmateriel	127	374
Fordon	1 798	539
	101 807	72 154

Reparationer		
Fastighet förbättringar	8 215	0
Tvättstuga	0	4 340
Entré/trapphus	0	10 504
Lås	84	632
VVS	10 484	16 875
Elinstallationer	0	3 211
Hiss	7 406	11 076
Tak	6 011	0
Vattenskada	0	20 000
	32 200	66 638

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: NK, Jw, SJ, RP]

Not 2 forts	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	33 177	36 908
Värme	300 158	297 709
Vatten	79 005	80 466
Sophämtning/renhållning	69 867	43 963
Grovsopor	0	1 892
	482 207	460 938
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 197	25 704
Kabel-TV	47 856	46 973
Bredband	80 640	81 840
	152 693	154 517
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 745	69 784
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	541	3 839
Styrelseornkostnader	1 350	3 468
Fritids och Trivselkostnader	100	0
Förvaltningsarvode	77 084	73 816
Förvaltningsarvoden övriga	9 938	3 938
Administration	10 557	3 241
Föreningsavgifter	1 500	2 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 210
	106 280	95 762
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	45 970	8 565
Sociala kostnader	14 443	2 691
	60 413	11 256
Avskrivningar		
Byggnad	152 760	152 760
Förbättringar	14 915	9 230
Inventarier	11 379	11 379
	179 054	173 370
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 187 399	1 104 418

[Handwritten signature]

[Handwritten notes: MUK, My Ju, SJ 11]

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 887 038	43 687 825
Nyanskaffningar	92 050	199 213
Utgående anskaffningsvärde	43 979 088	43 887 038
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-942 591	-780 601
Årets avskrivningar enligt plan	-167 675	-161 990
Utgående avskrivning enligt plan	-1 110 266	-942 591
Planenligt restvärde vid årets slut	42 868 822	42 944 447
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 679 000	26 679 000
Taxeringsvärde mark	12 580 000	12 580 000
	39 259 000	39 259 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	38 400 000	38 400 000
Lokaler	859 000	859 000
	39 259 000	39 259 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	293 526	0
	293 526	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 897	56 897
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	56 897	56 897
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-34 138	-22 759
Årets avskrivningar enligt plan	-11 379	-11 379
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 517	-34 138
Redovisat restvärde vid årets slut	11 379	22 759
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 159	5 721
Kabel-TV	12 318	11 964
Bredband	20 385	20 160
Vattenkostnad	2 515	0
	41 377	37 845

MLL
MLL JU
80 M

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde 2012-12-31	Verkligt värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Robur Penningmarknadfond	500 011	532 643	534 068	517 388
		532 643	534 068	517 388

**Not 8
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	808 656	117 777	0	690 879
Summa bundet eget kapital	25 309 043	117 777	0	25 191 266
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 050 724	-117 777	-112 049	-2 820 898
Årets resultat	-102 655	-102 655	112 049	-112 049
Summa ansamlad förlust	-3 153 379	-220 432	0	-2 932 947
Summa eget kapital	22 155 664	-102 655	0	22 258 319

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	690 879	573 102
Reservering enligt stadgar	117 777	117 777
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	808 656	690 879

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,790 %	8 208 334	8 208 334	2015-05-28
SE-Banken Bolån	3,030 %	7 333 333	7 333 333	2013-10-28
SE-Banken Bolån	3,720 %	6 124 933	6 124 933	2013-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		21 666 600	21 666 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		21 666 600	21 666 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 366 600 Kr.

Handwritten signatures and initials:
MK
N/S Jw
SJ 1/1

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	3 235	2 867
Värme	44 984	33 223
Sophämtning	260	232
Ränta	21 505	22 415
Fastighetsskötsel	0	4 500
Entré/trapphus	0	10 504
Hiss	13 832	0
	83 816	73 741

SUNDBYBERG den 31/6 2013



Martin Gode
Ledamot



Mattias Karlsson
Ledamot



Simon Jansson
Ledamot

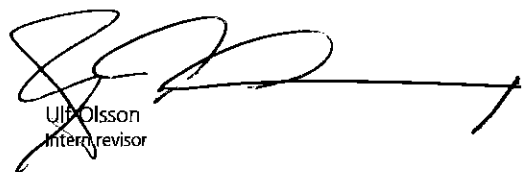


Mandira Paul
Ledamot



Joel Walldén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2013



Ulf Olsson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg
med organisationsnummer 769606-4745

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det kräver att jag följer etiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

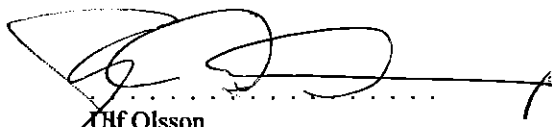
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 4 juni 2013



Ulf Olsson