

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

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

Styrelsen

Kaj Avrin	Ledamot
Lars Micael Billebjer	Ledamot
Eva Charlotta Anna Bodin	Ledamot
Eivor Ann-Christin Gräns	Ledamot
Mattias Karlsson	Ledamot

Lars Helmer Simon Jansson	Suppleant
Kent Kalervo Tapio Staaf	Suppleant
BDO Mälardalen AB	Revisor
John Samuel Peter Osser	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

John Osser	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
------------	------------------	-------------------

Handwritten signatures:
LP, MK, AC, AB

Valberedning

Martin Gode
Maja Holmberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 2	2001	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

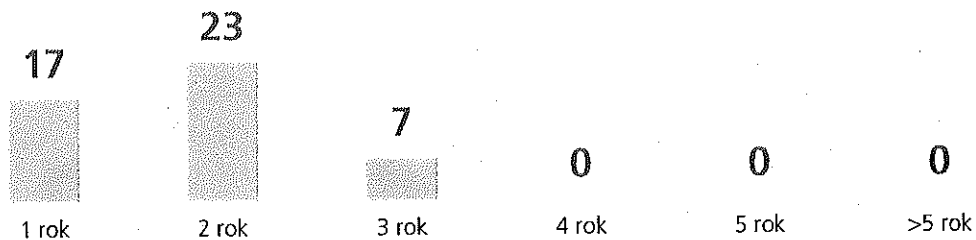
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 357 m², varav 2 289 m² utgör lägenhetsyta och 68 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta
Föreningsverksamhet	68 m ²

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

LB MK
stig

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Flytt av sopskåp med grävarbete	2015
Stamspolning	2015
Inköp av luddlåda till tvättstugan	2015
Inköp av avfuktare till torkrummet	2015
Två nya tvättmaskiner	2014
Anordnande av räcken utanför portarna	2014
Målning av fönster och nya tätningsslistor	2014
Byte till LED-belysning på vinden och i källaren	2014
Ny stensättning i portarna	2014
Rullstolshiss i port 11	2014
Byte av vajrar i rökluckor och inköp av fyra brandsläckare	2013
Byte av grundvattenpump	2012
Inköp av sopskåp	2012
Byte av elstigar	2011
Byte av armatur i trapphus	2010
Fasadrenovering	2010
Åtgärda fukt i källare	2010
Sanering av kryppgrund	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 tak	1999 - 2000
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000
Planerat underhåll	År
OVK-besiktning självdrag	2016
Renovering av takterassen	2016
Målning av gemensamma utrymmen	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningen sista bostadshyresgäst sa upp sitt hyresavtal under 2015. Föreningen upplät bostadsrätt till lägenheten och erhöll totalt 3 miljoner kr, varav drygt 500 000 kr utgör insats och resten upplåtelseavgift (vilket inte påverkar resultat- men balansräkningen).

Föreningen har i slutet av oktober 2015 amorterat drygt 1, 2 miljoner kr och flyttat resterande 7 miljoner kr från SEB till ett nytt lån hos SHB på 4 år.

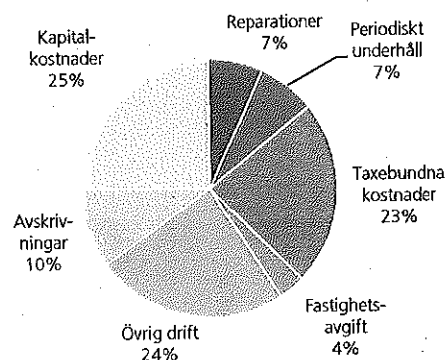
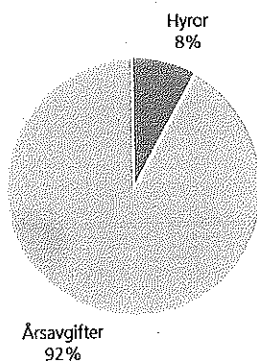
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 2,10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	983 827	1 130 076
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 777 824	1 798 788
Finansiella intäkter	982	442
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 156
Medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	25 465	0
	4 804 270	1 829 386
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 262 212	1 320 936
Finansiella kostnader	480 628	556 927
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	91 119
Ökning av kortfristiga fordringar	295	0
Minskning av långfristiga skulder	1 208 334	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 654
	2 951 469	1 975 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 836 628	983 827
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 852 801	-146 249

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har under år 2015 flyttat sopskåpen. I samband med detta utfördes grävarbeten. Föreningen utförde en stamspolning år 2015.

Föreningen sista bostadshyresgäst sa upp sitt hyresavtal under 2015. Föreningen upplät bostadsrätt till lägenheten och erhöll totalt 3 miljoner kr, varav drygt 500 000 kr utgör insats och resten upplåtelseavgift (vilket inte påverkar resultat- men balansräkningen).

Föreningen har i slutet av oktober 2015 amorterat drygt 1,2 miljoner kr och flyttat resterande 7 miljoner kr från SEB till ett nytt lån hos SHB på 4 år.

Föreningen har under 2015 beställt en ny underhållsplan och flerårsbudget från SBC.


Föreningen registrerade med hänsyn till en ny bestämmelse om avgift för andrahandsuthyrningar nya stadgar.

Händelser efter året

Föreningen har erhållit en ny underhållsplan och flerårsbudget från SBC. Arbetet med att se till att dessa är korrekta och kopplade till varandra fortsätter under år 2016.

I enlighet med den nya (inte riktigt klara) underhållsplanen ska Föreningen renovera takterrassen och utföra en OVK-besiktning under år 2016.

1


LB MK
AIG AB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	726	712	697
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 189	1 440	1 441	1 449
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 015	9 556	9 556	9 690
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	123	104	129	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	32	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	204	236	253	290
Soliditet (%)	55	50	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158	-268	0	-103
Nettoomsättning (tkr)	1 778	1 799	1 765	1 733

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 289 m² bostäder och 68 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 409
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 321 062
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 769
summa balanserat resultat	-3 623 240

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

142 575
-3 480 665

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 777 811	1 798 788
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13	0
Summa rörelseintäkter		1 777 824	1 798 788
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 015 242	-1 098 718
Övriga externa kostnader	Not 4	-188 026	-165 108
Personalkostnader	Not 5	-58 945	-57 109
Avskrivningar	Not 6	-194 374	-189 818
Summa rörelsekostnader		-1 456 587	-1 510 754
RÖRELSERESULTAT		321 237	288 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		982	442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 628	-556 927
Summa finansiella poster		-479 646	-556 484
ÅRETS RESULTAT		-158 409	-268 451

1

Handwritten signatures and initials:
LB MK
ACG QP

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 7	42 331 970
Maskiner och inventarier	Not 8	59 227
Summa materiella anläggningstillgångar	42 391 198	42 585 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 391 198	42 585 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	40
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	804 870
Summa kortfristiga fordringar	804 870	452 242
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 096 814	596 347
Summa kassa och bank	2 096 814	596 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 901 685	1 048 589
SUMMA TILLGÅNGAR	45 292 883	43 634 161

J

LB
LB HK
Acy CB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	24 500 387
Fond för yttre underhåll	Not 11	851 788	1 004 144
Summa bundet eget kapital		28 352 175	25 504 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 464 831	-3 348 736
Årets resultat		-158 409	-268 451
Summa fritt eget kapital		-3 623 240	-3 617 187
SUMMA EGET KAPITAL		24 728 935	21 887 344
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 158 266	21 366 600
Summa långfristiga skulder		20 158 266	21 366 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		108 057	107 555
Skatteskulder		130 080	128 529
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	167 545	144 133
Summa kortfristiga skulder		405 682	380 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 292 883	43 634 161
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	22 875 000	25 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	5 år	5 år
Pump	5 år	5 år
Sopskåp	5 år	5 år
Rörstambyte	40 år	40 år
Elstigare	Fullt avskriven	5 år
Stigarbyte	40 år	40 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 633 800	1 624 392
	Hyror bostäder	42 372	72 638
	Hyror lokaler	101 545	101 659
	Öresutjämning	94	99
		1 777 811	1 798 788

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	13	0
		13	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 000	33 750
	Fastighetsskötsel beställning	2 095	1 269
	Städning entreprenad	34 494	43 500
	Städning enligt beställning	23 463	0
	Sotning	3 089	4 051
	Hissbesiktning	2 583	2 498
	Gemensamma utrymmen	0	1 888
	Gård	1 916	3 199
	Serviceavtal	2 062	4 124
	Förbrukningsmateriel	1 433	9 428
	Fordon	200	1 895
		98 335	105 602
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 130
	Tvättstuga	5 793	9 591
	Entré/trapphus	88 588	0
	Lås	1 657	0
	VVS	0	34 273
	Värmeanläggning/undercentral	0	168
	Ventilation	0	5 374
	Elinstallationer	5 230	0
	Hiss	2 062	3 562
	Fönster	3 173	0
	Vattenskada	28 481	4 164
		134 984	72 262
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	19 500
	VVS	35 700	0
	Fönster	0	276 625
	Mark/gård/utemiljö	106 875	0
		142 575	296 125
	Taxebundna kostnader		
	El	30 560	28 767
	Värme	290 343	244 081
	Vatten	73 859	73 667
	Sophämtning/renhållning	47 518	50 298
	Grovsopor	5 276	0
		447 556	396 813
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 419	24 779
	Kabel-TV	24 081	37 909
	Bredband	80 640	100 800
		126 140	163 488
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 651	64 429
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 015 242	1 098 718

LB
MK
Aig

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	521	0
	Tele- och datakommunikation	1 440	0
	Juridiska åtgärder	10 938	0
	Hysesförluster	41	1 923
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	25 000
	Föreningskostnader	2 075	1 904
	Styrelseomkostnader	300	142
	Fritids- och trivselkostnader	599	410
	Förvaltningsarvode	83 766	81 642
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
	Administration	4 938	2 460
	Konsultarvode	48 000	39 187
	Föreningsavgifter	0	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	10 940
		188 026	165 108

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 950	43 456
	Sociala kostnader	12 995	13 653
		58 945	57 109

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	152 760	152 760
	Förbättringar	23 390	23 390
	Maskiner	18 224	13 668
		194 374	189 818

1

KB
LB MK
July OB

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 979 088	43 979 088
	Utgående anskaffningsvärde	43 979 088	43 979 088
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 470 967	-1 294 816
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 151	-176 151
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 647 118	-1 470 967
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 331 970	42 508 121
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 592 000	29 592 000
	Taxeringsvärde mark	18 331 000	18 331 000
		47 923 000	47 923 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
	Lokaler	723 000	723 000
		47 923 000	47 923 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 016	56 897
	Nyanskaffningar	0	91 119
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	148 016	148 016
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 564	-56 897
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 224	-13 668
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-88 788	-70 565
	Redovisat restvärde vid årets slut	59 227	77 451

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	65 057	64 722
	Klientmedel hos SBC	739 813	387 480
		804 870	452 202

Not 10 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	22 454 170	514 883	0	21 939 287
Upplåtelseavgifter	5 046 217	2 485 117	0	2 561 100
Fond för yttre underhåll	851 788	143 769	-296 125	1 004 144
S:a bundet eget kapital	28 352 175	3 143 769	-296 125	25 504 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 464 831	-143 769	27 674	-3 348 736
Årets resultat	-158 409	-158 409	268 451	-268 451
S:a ansamlad förlust	-3 623 240	-302 178	296 125	-3 617 187
S:a eget kapital	24 728 935	2 841 591	0	21 887 344

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 004 144	860 375
Reservering enligt stadgar	143 769	143 769
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-296 125	0
Vid årets slut	851 788	1 004 144

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB		0	8 208 334	Avslutat
SEB	2,840 %	5 824 933	5 824 933	2017-01-28
SEB	1,570 %	7 333 333	7 333 333	2018-10-28
Handelsbanken	1,000 %	7 000 000	0	2019-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 158 266	21 366 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		20 158 266	21 366 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 158 266 kr.

Handwritten signatures and initials:
LB MLC
Acy

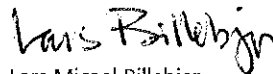
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	12 056	2 831
	Förutbetalda avgifter o hyror	155 489	141 302
		167 545	144 133

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 14 2016



Kaj Avrin
Ledamot



Lars Micael Billebjer
Ledamot



Eva Charlotta Anna Bodin
Ledamot



Eivor Ann-Christin Gräns
Ledamot



Mattias Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 2016



John Oasser
Extern revisor
BDO Mälardalen AB