

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2015-09-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kaj Avrin	Ledamot
Victor Ernst Birger Birgersson	Ledamot
Susanne Margareta Johansson	Ledamot
Eva Camilla Lamberg	Ledamot
Kent Kalervo Tapio Staaf	Ledamot
Mark Christer Henrik Tingvall	Ledamot

Alexander Pierre Chaves	Suppleant
Martta Anneli Saarikettu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lars Billebjer	Sammanställande
----------------	-----------------

VB
J2es
Ck
sf
KAB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-10. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar samt inkommen motion.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Berget 2	2001	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

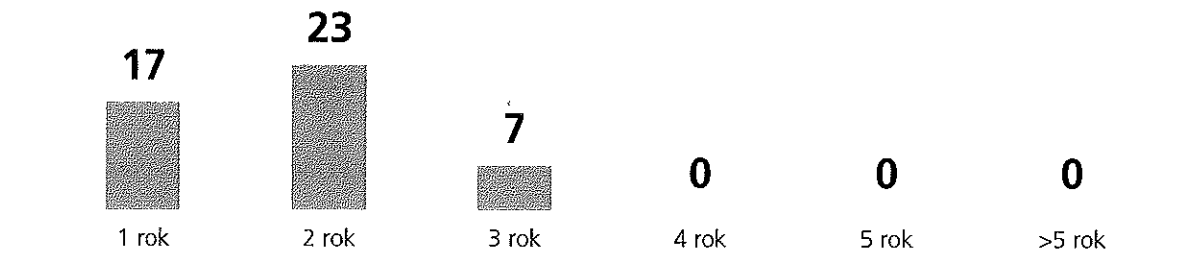
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

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	Löptid
Föreningsverksamhet	68 m ²	2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Handwritten signatures and initials, including "VB" and "HA".

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Belysning i trapphusen utbytt till LED-belysning	2018
Bredbandsnät uppgraderat och switch bytt, med uppgraderad kapacitet upp till 500/1000 Mbit/s i varje lägenhet	2018
Renovering av takterrassen	2017
OVK-besiktning självdrag	2017
Renovering av gemensamhetslokalen och toaletten i källaren	2017
Byte av torkskåp	2016
Montering av extra grundvattenpump	2016
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 tätningslister	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 krypgrund	2010
Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck	2006
Motorbyte på hissar	2004
Byte av panna/uppvärmningssystem	2002
Omputsning av fasad	1999 - 2000
Renovering av balkonger	1999 - 2000
Rörstambyte	1999 - 2000
Renovering av tak	1999 - 2000
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Com Hem
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Norrenergi

VB
SS
Ch
Sj
W

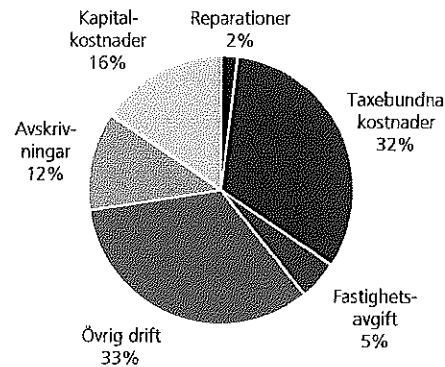
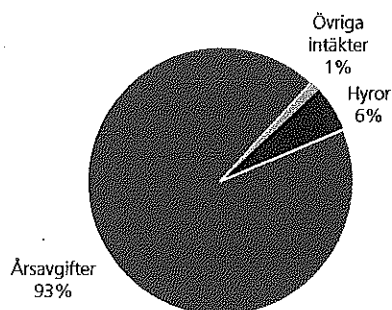
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 % samt 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 968 554	3 306 565
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 859 496	1 857 564
Finansiella intäkter	2 035	2 148
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 878
Ökning av kortfristiga skulder	2 780	24 518
	1 864 311	1 903 108
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 084 594	1 166 695
Finansiella kostnader	234 042	249 491
Ökning av kortfristiga fordringar	24 599	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 824 933
	1 343 235	3 241 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 489 630	1 968 554
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	521 076	-1 338 011

*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 1 337 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.

VB
JL
CZ
SF
Kd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar har antagits i enlighet med nya EU lagen General Data Protection Regulation (GDPR). Jurist avropades via SBC för detta.

Belysning i trapphusen har bytts till LED-belysning med rörelsedetektorer.

Föreningens hemsida har aktualiserats med uppdaterad aktuell information och dokument. Medlemmar har uppmanats att begära inloggning för att vi ska kunna börja använda hemsidans e-mailsystem för kommunikation med medlemmarna.

Styrelsen avtalade med vår internetleverantör Ownit om uppgradering av vårt nät och byte av switch. Uppgraderingen innebar en kapacitetshöjning från en tidigare hastighet om 100/100 Mbit/s till en hastighet om 500/1000 Mbit/s till alla lägenheter. Avtalet ger alla tillgång till kostnadsfri IP-telefoni samt möjlighet att, till egen bekostnad, få Bredbands-Tv via Ownit.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	757	741	731
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 533	1 507	1 494	1 189
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 009	8 009	8 807	9 015
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	125	125	127	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	30	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	106	149	204
Soliditet (%)	58	57	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	367	251	320	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 859	1 858	1 826	1 778

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

Förändringar 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	0	0	22 454 170
Upplåtelseavgifter	5 046 217	0	0	5 046 217
Fond för yttre underhåll	2 136 607	519 019	-123 663	1 741 251
S:a bundet eget kapital	29 636 994	519 019	-123 663	29 241 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 337 141	-519 019	374 348	-4 192 470
Årets resultat	366 931	366 931	-250 685	250 685
S:a ansamlad förlust	-3 970 211	-152 088	123 663	-3 941 785
S:a eget kapital	25 666 783	366 931	0	25 299 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	366 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 818 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 019
summa balanserat resultat	-3 970 210

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 970 210
----------------------------------	-------------------

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

✓

✓
A
VS
S
VID
UAB

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 859 496	1 857 564
Summa rörelseintäkter		1 859 496	1 857 564
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-898 014	-968 644
Övriga externa kostnader	Not 4	-153 016	-137 244
Personalkostnader	Not 5	-33 565	-60 807
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-175 965	-192 841
Summa rörelsekostnader		-1 260 559	-1 359 536
RÖRELSERESULTAT		598 937	498 028
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 035	2 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 042	-249 491
Summa finansiella poster		-232 007	-247 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		366 931	250 685
ÅRETS RESULTAT		366 931	250 685

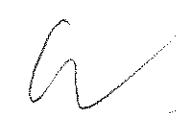
1

VB
SK
Ch
Sj

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	41 823 462	41 981 203
Maskiner	Not 8	4 556	22 780
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 828 018	42 003 983
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 828 018	42 003 983
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 425	2 505
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 245 821	1 701 935
Summa kortfristiga fordringar		2 248 246	1 704 440
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		313 392	311 523
Summa kassa och bank		313 392	311 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 561 638	2 015 963
SUMMA TILLGÅNGAR		44 389 656	44 019 946

✓




Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 136 607	1 741 251
Summa bundet eget kapital		29 636 994	29 241 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 337 141	-4 192 470
Årets resultat		366 931	250 685
Summa fritt eget kapital		-3 970 211	-3 941 785
SUMMA EGET KAPITAL		25 666 783	25 299 853
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 333 333	18 333 333
Summa långfristiga skulder		18 333 333	18 333 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		67 281	40 262
Skatteskulder		138 844	135 601
Övriga skulder		169	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	183 246	210 728
Summa kortfristiga skulder		389 540	386 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 389 656	44 019 946

1

V13

25

Ge

1605

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år
Pump	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Sopskåp	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Rörstambyte	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stigarbyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 732 557	1 732 557
Hyror lokaler	104 226	102 480
Avgift andrahandsuthyrning	22 716	22 535
Öresutjämning	-3	-8
	1 859 496	1 857 564

1

YS
VB
21

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 121	47 957
	Fastighetsskötsel beställning	1 114	0
	Städning entreprenad	44 580	44 328
	Sotning	0	3 228
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 500
	Hissbesiktning	3 434	2 699
	Gemensamma utrymmen	1 125	26 065
	Gård	4 969	0
	Serviceavtal	4 124	4 124
	Förbrukningsmateriel	32 519	2 632
	Brandskydd	0	5 850
		176 986	164 383
	Reparationer		
	Lokaler	7 320	0
	Tvättstuga	5 596	3 594
	Lås	0	2 597
	VVS	2 573	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 375
	Ventilation	3 228	2 390
	Hiss	0	8 334
	Tak	9 375	0
		28 092	24 290
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	61 163
	Balkonger/altaner	0	62 500
		0	123 663
	Taxebundna kostnader		
	El	38 735	38 706
	Värme	294 695	295 173
	Vatten	95 344	69 532
	Sophämtning/renhållning	57 460	49 719
	Grovsopor	0	6 666
		486 234	459 796
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 230	21 230
	Kabel-TV	26 254	25 737
	Bredband	89 280	80 640
		136 764	127 607
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 939	68 905
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	898 014	968 644

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials: VB, JS, CR, and others]

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	1 550	0
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 232	27 500
	Föreningskostnader	4 825	3 247
	Fritids- och trivselkostnader	273	841
	Förvaltningsarvode	80 203	89 572
	Administration	4 228	2 250
	Korttidsinventarier	0	2 490
	Konsultarvode	11 250	5 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		153 016	137 244

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 540	47 000
	Sociala kostnader	8 025	13 807
		33 565	60 807

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	152 760	152 760
	Förbättringar	4 980	21 857
	Maskiner	18 224	18 224
		175 965	192 841

1

JD
m
OK
VB
126

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 997 885	-1 823 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 741	-174 617
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 155 626	-1 997 885
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 823 462	41 981 203
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 555 000	29 555 000
	Taxeringsvärde mark	18 355 000	18 355 000
		47 910 000	47 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
	Lokaler	710 000	710 000
		47 910 000	47 910 000

Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 119	91 119
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 119	91 119
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 339	-50 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 224	-18 224
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-86 563	-68 339
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 556	22 780

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 897	56 897
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 897	56 897
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 897	-56 897
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 897	-56 897
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

VB
25
C2

21 8

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	69 483	44 904
	Skattefordran	100	0
	Klientmedel hos SBC	2 176 238	1 657 031
		2 245 821	1 701 935

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 741 251	1 225 232
	Reservering enligt stadgar	519 019	516 019
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-123 663	0
	Vid årets slut	2 136 607	1 741 251

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB		0	7 333 333	Löst
	Handelsbanken	1,000 %	7 333 333	0	2021-10-30
	Handelsbanken	1,000 %	7 000 000	7 000 000	2019-10-30
	Handelsbanken	1,380 %	4 000 000	4 000 000	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		18 333 333	18 333 333	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			18 333 333	18 333 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 333 333 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 875 000	22 875 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	18 130
	Sociala avgifter	0	5 696
	Ränta	33 904	21 506
	Avgifter och hyror	149 342	165 396
		183 246	210 728

VB
S
CJ
ST
K

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Efter årsskiftet har styrelsen företagit en ordentlig genomgång av elcentraler och stickprov av eluttag i samtliga lägenheter.

Radonmätning ska utföras.

Åtgärder ska vidtas för att förbättra ventilationen.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 25/2 2019



Kaj Avrin
Ledamot

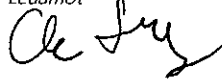
Victor Ernst Birger Birgersson
Ledamot



Susanne Margareta Johansson
Ledamot



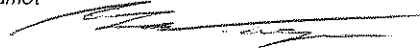
Eva Camilla Lamberg
Ledamot



Kent Kalervo Tapio Staaf
Ledamot



Mark Christer Henrik Tingvall
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2019



John Osser
Extern revisor
BDO Mälardalen AB

VB
YB
CL
ST
UB