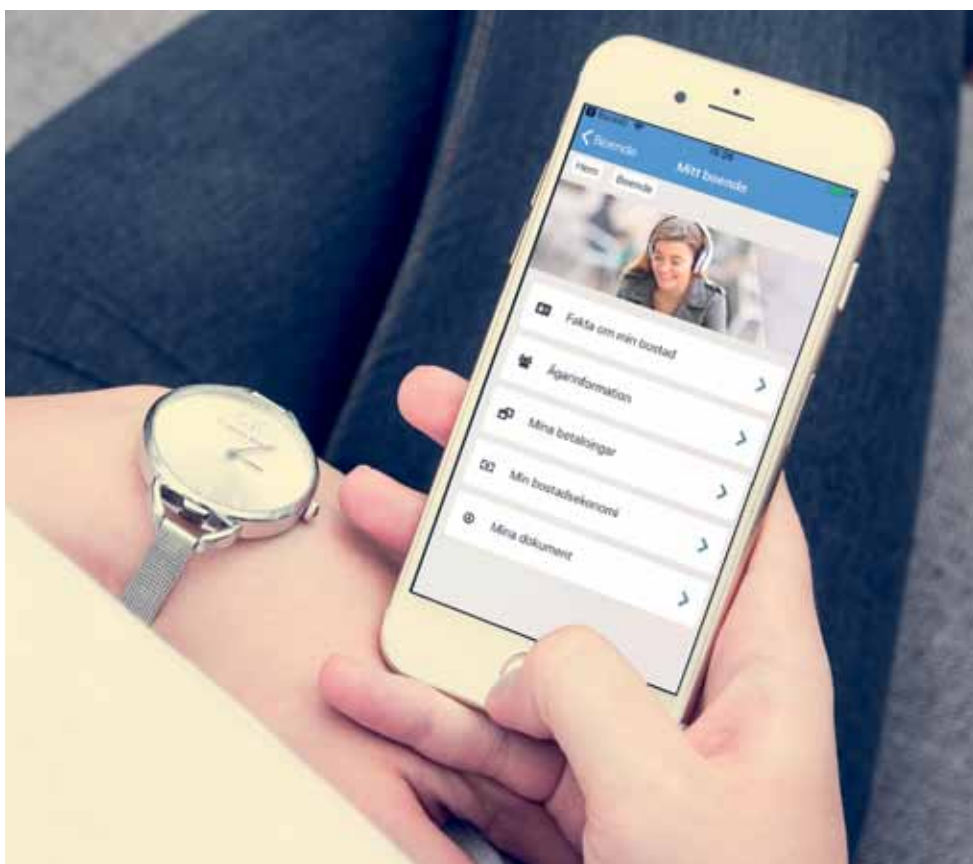




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Kaj Avrin	Ledamot
Alexander Pierre Chaves	Ledamot
Susanne Margareta Johansson	Ledamot
Martta Anneli Saarikettu	Ledamot
Kent Kalervo Tapio Staaf	Ledamot
Mark Christer Henrik Tingvall	Ledamot

Bente Madeleine Ehmer Norén	Suppleant
Therese Cecilia Matthiesen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

John Osser

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Lars Billebjer
Camilla Lamberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

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

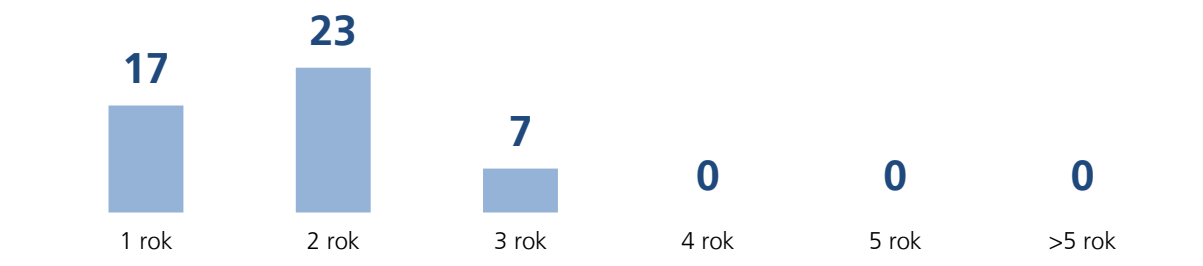
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

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	Löptid
Föreningsverksamhet	68 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Kanalrengöring i alla lägenheter och rengöring av friskluftsventiler	2019
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 takterassen	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
Rullstolshiss i port 11	2014
Byte till LED-belysning på vinden och i källaren	2014
Ny stensättning i portarna	2014
Målning av fönster och nya tätningslister	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

Föreningens ekonomi

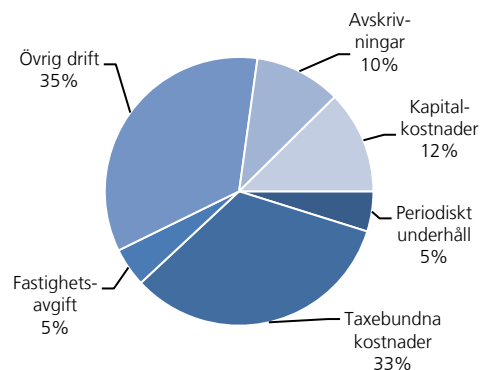
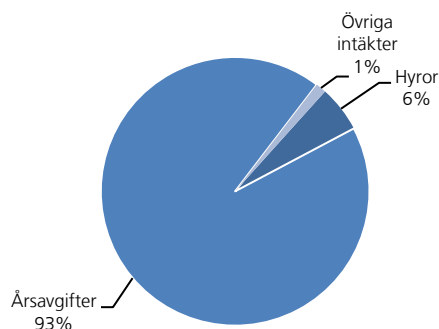
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 489 630	1 968 554
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 906 462	1 859 496
Finansiella intäkter	2 121	2 035
Minskning kortfristiga fordringar	1 409	0
Ökning av kortfristiga skulder	21 195	2 780
	1 931 188	1 864 311
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 218 322	1 084 594
Finansiella kostnader	193 301	234 042
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 599
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
	3 411 623	1 343 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 009 195	2 489 630
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 480 435	521 076

*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 1 377 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 räkenskapsåret

Kanalrengöring i alla lägenheter och rengöring av friskluftsventiler har utförts.

Obligatorisk energideklaration har upprättats under året.

Föreningen har utfört radonmätning.

Elsäkerhet inklusive el centraler har inspekterats i samtliga lägenheter under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	757	757	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 565	1 533	1 507	1 494
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 136	8 009	8 009	8 807
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	130	125	125	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	40	30	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	99	106	149
Soliditet (%)	61	58	57	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	335	367	251	320
Nettoomsättning (tkr)	1 906	1 859	1 858	1 826

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	2 652 626	516 019	0	2 136 607
S:a bundet eget kapital	30 153 013	516 019	0	29 636 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 486 230	-516 019	366 931	-4 337 141
Årets resultat	334 664	334 663	-366 931	366 931
S:a ansamlad förlust	-4 151 566	-181 356	0	-3 970 211
S:a eget kapital	26 001 447	334 663	0	25 666 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	334 664
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 970 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-516 019
summa balanserat resultat	-4 151 565

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

75 188
-4 076 377

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 906 462	1 859 496
Summa rörelseintäkter		1 906 462	1 859 496

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-1 043 038	-898 014
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 060	-153 016
Personalkostnader	Not 5	-54 224	-33 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-162 297	-175 965
Summa rörelsekostnader		-1 380 619	-1 260 559

RÖRELSERESULTAT

525 844 **598 937**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 121	2 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 301	-234 042
Summa finansiella poster		-191 180	-232 007

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

334 664 **366 931**

ÅRETS RESULTAT

334 664 **366 931**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	41 665 721	41 823 462
Maskiner	Not 8	0	4 556
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 665 721	41 828 018
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 665 721	41 828 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 425
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	764 521	2 245 821
Summa kortfristiga fordringar		764 521	2 248 246
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		315 273	313 392
Summa kassa och bank		315 273	313 392
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 079 794	2 561 638
SUMMA TILLGÅNGAR		42 745 515	44 389 656

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 652 626	2 136 607
Summa bundet eget kapital		30 153 013	29 636 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 486 230	-4 337 141
Årets resultat		334 664	366 931
Summa fritt eget kapital		-4 151 566	-3 970 211
SUMMA EGET KAPITAL		26 001 447	25 666 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 333 333	18 333 333
Summa långfristiga skulder		16 333 333	18 333 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		74 262	67 281
Skatteskulder		142 688	138 844
Övriga skulder		0	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	193 785	183 246
Summa kortfristiga skulder		410 735	389 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 745 515	44 389 656

Noter

Belopp anges 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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år
Stigarbyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 775 878	1 732 557
Hyrer lokaler	106 431	104 226
Avgift andrahandsuthyrning	23 989	22 716
Öresutjämning	164	-3
	1 906 462	1 859 496

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 822	85 121
	Fastighetsskötsel beställning	1 375	1 114
	Städning entreprenad	44 580	44 580
	Sotning	15 579	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 800	0
	Hissbesiktning	3 569	3 434
	Myndighetstillsyn	13 782	0
	Gemensamma utrymmen	1 533	1 125
	Gård	287	4 969
	Serviceavtal	2 062	4 124
	Förbrukningsmateriel	4 282	32 519
	Fordon	199	0
		223 870	176 986
	Reparationer		
	Lokaler	0	7 320
	Tvättstuga	10 832	5 596
	VVS	0	2 573
	Ventilation	0	3 228
	Hiss	4 337	0
	Tak	0	9 375
		15 169	28 092
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	75 188	0
		75 188	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 621	38 735
	Värme	306 128	294 695
	Vatten	96 300	95 344
	Sophämtning/renhållning	70 139	57 460
	Grovsopor	7 356	0
		518 544	486 234
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 430	21 230
	Kabel-TV	26 808	26 254
	Bredband	89 280	89 280
		137 518	136 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 749	69 939
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 043 038	898 014

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 325	1 550
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	30 232
	Föreningskostnader	5 961	4 825
	Fritids- och trivselkostnader	298	273
	Förvaltningsarvode	69 994	80 203
	Administration	917	4 228
	Konsultarvode	4 375	11 250
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	1 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		121 060	153 016
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 730	25 540
	Sociala kostnader	12 494	8 025
		54 224	33 565
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	152 760	152 760
	Förbättringar	4 980	4 980
	Maskiner	4 556	18 224
		162 297	175 965

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 155 626	-1 997 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 741	-157 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 313 367	-2 155 626
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 665 721	41 823 462
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 557 000	29 555 000
	Taxeringsvärde mark	25 246 000	18 355 000
		58 803 000	47 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	47 200 000
	Lokaler	803 000	710 000
		58 803 000	47 910 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-86 563	-68 339
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 556	-18 224
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 119	-86 563
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 556
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		70 599	69 483
Skattefordran		0	100
Klientmedel hos SBC		693 922	2 176 238
		764 521	2 245 821

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		2 136 607	1 741 251
Reservering enligt stadgar		516 019	519 019
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-123 663
Vid årets slut		2 652 626	2 136 607

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	7 333 333	7 333 333	2021-10-30
Handelsbanken	0,770 %	5 000 000	7 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,380 %	4 000 000	4 000 000	2022-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 333 333	18 333 333	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		16 333 333	18 333 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 333 333 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 875 000	22 875 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	27 839	33 904
	Avgifter och hyror	165 946	149 342
		193 785	183 246

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större arbeten planeras.

COVID-19 virusets spridning är en väsentlig risk men med hög osäkerhet i vilken utsträckning det kommer att påverka föreningen.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 15 / 4 2020



Kaj Avrin
Ledamot



Susanne Margareta Johansson
Ledamot



Kent Kalervo Tapio Staaf
Ledamot



Alexander Pierre Chaves
Ledamot



Therese Mathiesen
19950716 - 6909
Suppleant



Martta Anneli Saarikettu
Ledamot
Fast i rikens
PGD CORONA

Suppleant
MADELEIN NOREN
19700323-0184



Mark Christer Henrik Ingvall
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2020



John Osser
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Polstjärnan i Sundbyberg
Org.nr. 769606-4745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polstjärnan i Sundbyberg för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Polstjärnan i Sundbyberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som

utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2020

BDO Mälardalen AB



John Osser
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 775 000	1 775 878	1 775 000
Hyror lokaler	106 000	106 431	104 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	23 989	0
Öresutjämning	0	164	0
	1 881 000	1 906 462	1 879 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-90 000	-87 822	-87 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-1 375	-1 000
Städning entreprenad	-46 000	-44 580	-47 000
Sotning	0	-15 579	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-48 800	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 569	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-13 782	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 533	-2 000
Gård	-2 000	-287	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-2 062	-5 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-4 282	-3 000
Brandskydd	0	0	-7 000
Fordon	0	-199	0
	-164 000	-223 870	-160 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-22 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-10 832	0
Hiss	0	-4 337	0
	-22 000	-15 169	-50 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-75 188	0
	0	-75 188	0
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-38 621	-41 000
Värme	-307 000	-306 128	-308 000
Vatten	-96 000	-96 300	-70 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-70 139	-52 000
Grovsopor	0	-7 356	-7 000
	-504 000	-518 544	-478 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-21 430	-23 000
Kabel-TV	-28 000	-26 808	-27 000
Bredband	-93 000	-89 280	-84 000
	-144 000	-137 518	-134 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 791	-72 749	-72 000
	-72 791	-72 749	-72 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 325	-1 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-30 000	-29 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 961	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-298	-1 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-69 994	-95 000
Administration	-3 000	-917	-4 000
Konsultarvode	0	-4 375	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	-1 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 690	-6 000
	-134 000	-121 060	-140 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-41 730	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 494	-15 000
	-63 000	-54 224	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-153 000	-152 760	-153 000
Förbättringar	-8 750	-4 980	-5 000
Maskiner	0	-4 556	-19 000
	-161 750	-162 297	-177 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 265 541	-1 380 619	-1 273 000
RÖRELSERESULTAT	615 459	525 844	606 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 880	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	241	0
Låneräntor	-200 000	-193 282	-241 000
Räntekostnader skattekonto	0	-18	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-200 000	-191 180	-241 000
RESULTAT	415 459	334 664	365 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE