



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Polstjärnan i Sundbyberg



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Mats Widebäck	Ordförande
Sana Adem	Ledamot
Andrea Celing Brink	Ledamot
Susanne Johansson	Ledamot
Johanna Larsson	Ledamot
Therese Matthiesen	Ledamot
Anneli Saarikettu	Ledamot

Lina Thorén
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Via kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Sana Adem, Andrea Celting Brink, Susanne Johansson, Johanna Larsson, Therese Matthiesen, Anneli Saarikettu, Lina Thorén och Mats Widebäck.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

John Osser

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Kaj Avrin

Lars Billebjer

Marcus Wählin Antoniadis

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

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.

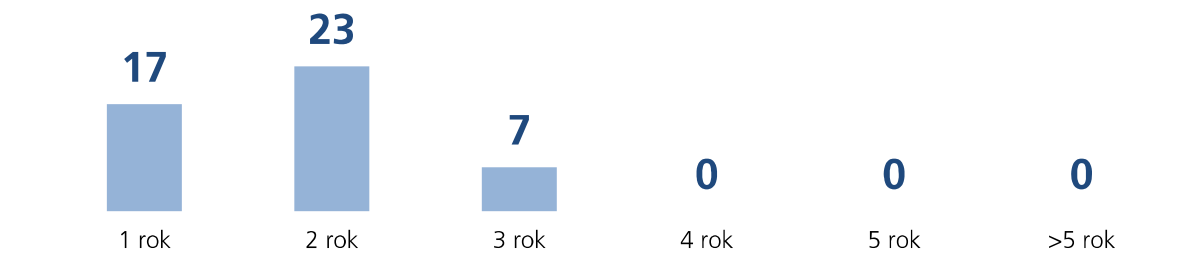
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 357 m², varav 2 289 m² utgör boyta 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	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Terrass	Gemensam terrass

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining av avloppstammar i hela fastigheten	2021
Räcke till yttertrappan ner till källaren har monterats	2020
Inköp och byte till nya tvättmaskiner	2020
Stamspolning	2020
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 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
Rullstolshiss i port 11	2014
Ny stensättning i portarna	2014
Byte till LED-belysning på vinden och i källaren	2014
Två nya tvättmaskiner	2014
Målning av fönster och nya tätningslister	2014
Anordnande av räcken utanför portarna	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
Renovering av balkonger	1999 - 2000
Omputsning av fasad	1999 - 2000
Rörstambyte	1999 - 2000
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000
Renovering av tak	1999 - 2000

Planerat underhåll	År
Fönsterbyten och byten av balkongdörrar	2022
Dränering	2022
Fasadrenovering	2022

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
Trappstäd	Keab Service

Föreningens ekonomi

De renoveringsarbeten som stundar är ganska omfattande och kan komma att påverka höjningen av årsavgifterna. I detta nu är dock inget klart och det finns inga godkända offerter eller nya lån att utgå ifrån.

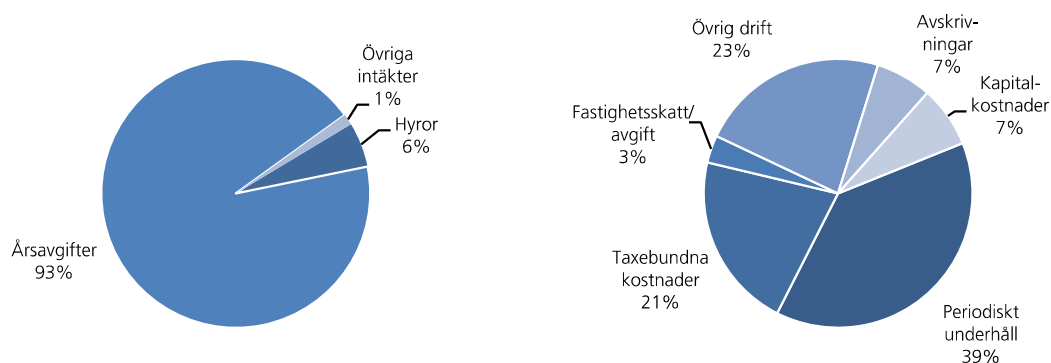
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 433 810	1 009 195
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 003 920	1 942 112
Finansiella intäkter	1 885	2 012
Ökning av kortfristiga skulder	30 185	0
	2 035 990	1 944 124
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 027 559	1 313 488
Finansiella kostnader	171 228	167 041
Ökning av kortfristiga fordringar	7 018	2 810
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 169
	2 205 805	1 519 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 263 996	1 433 810
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-169 815	424 615

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren genomfördes reniling av avloppsrören och under hösten anordnades den årliga städdagen och vi städade alla gemensamma utrymmen samt rensade buskar och ogräs på framsidan. Under städdagen rättsäkrades även källarventilationen på baksidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 6 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	817	791	776	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 593	1 589	1 565	1 533
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 136	7 136	7 136	8 009
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	102	110	130	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	41	41	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	71	82	99
Soliditet (%)	61	61	61	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-351	306	335	367
Nettoomsättning (tkr)	1 997	1 942	1 906	1 859

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	3 521 101	516 019	-88 375	3 093 457
S:a bundet eget kapital	31 021 488	516 019	-88 375	30 593 844
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 714 187	-516 019	394 229	-4 592 397
Årets resultat	-350 722	-350 722	-305 854	305 854
S:a ansamlad förlust	-5 064 909	-866 741	88 375	-4 286 543
S:a eget kapital	25 956 579	-350 722	0	26 307 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-350 722
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 198 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-516 019
summa balanserat resultat	-5 064 908

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

906 017
-4 158 891

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 997 321	1 942 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 599	0
Summa rörelseintäkter		2 003 920	1 942 112

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 818 376	-1 029 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 641	-228 961
Personalkostnader	Not 6	-73 542	-55 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 741	-157 741
Summa rörelsekostnader		-2 185 300	-1 471 229

RÖRELSERESULTAT

-181 380 470 883

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 885	2 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 228	-167 041
Summa finansiella poster		-169 343	-165 029

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-350 722 305 854

ÅRETS RESULTAT

-350 722 305 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	41 350 240	41 507 981
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 350 240	41 507 981
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 350 240	41 507 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 574	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 017 929	1 190 050
Summa kortfristiga fordringar		1 025 503	1 190 050
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		318 920	317 169
Summa kassa och bank		318 920	317 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 344 423	1 507 219
SUMMA TILLGÅNGAR		42 694 662	43 015 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 521 101	3 093 457
Summa bundet eget kapital		31 021 488	30 593 844
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 714 187	-4 592 397
Årets resultat		-350 722	305 854
Summa ansamlad förlust		-5 064 909	-4 286 543
SUMMA EGET KAPITAL		25 956 579	26 307 301
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 333 333	9 000 000
Summa långfristiga skulder		12 333 333	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 000 000	7 333 333
Leverantörsskulder		53 463	15 976
Skatteskulder		151 796	147 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	199 492	210 648
Summa kortfristiga skulder		4 404 751	7 707 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 694 662	43 015 200

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stigarbyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 869 518	1 811 389
Hyror lokaler	108 308	108 028
Avgift andrahandsuthyrning	19 450	22 652
Öresutjämning	44	43
	1 997 321	1 942 112

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	6 599	0
	6 599	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 104	89 192
	Fastighetsskötsel beställning	563	1 161
	Städning entreprenad	45 724	44 580
	Hissbesiktning	8 427	3 668
	Myndighetstillsyn	0	3 792
	Gemensamma utrymmen	5 672	0
	Gård	0	5 109
	Serviceavtal	32 222	35 631
	Förbrukningsmateriel	2 744	10 057
	Fordon	58	338
		186 514	193 528
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 237	57 782
	Lås	0	780
	VVS	0	3 950
	Elinstallationer	5 143	5 251
	Hiss	4 772	1 735
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 851
		13 152	73 349
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	15 000
	VVS	906 017	73 375
		906 017	88 375
	Taxebundna kostnader		
	El	37 704	33 724
	Värme	240 387	260 137
	Vatten	139 516	96 290
	Sophämtning/renhållning	79 044	70 608
		496 651	460 759
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 779	21 734
	Kabel-TV	27 380	27 126
	Bredband	89 280	89 280
		139 439	138 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 603	75 193
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 818 376	1 029 344

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	2 325	3 100
	Inkassering avgift/hyra	2 016	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	32 500
	Föreningskostnader	3 350	438
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	72 612	71 088
	Administration	2 978	1 799
	Korttidsinventarier	0	11 994
	Konsultarvode	4 375	99 382
	Föreningsavgifter	0	1 500
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	1 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	5 810
		135 641	228 961

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 130	43 020
	Sociala kostnader	16 412	12 163
		73 542	55 183

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	152 760	152 760
	Förbättringar	4 980	4 980
		157 741	157 741

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-2 471 107	-2 313 367
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 741	-157 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 628 848	-2 471 107
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 350 240	41 507 981
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 557 000	33 557 000
	Taxeringsvärde mark	25 246 000	25 246 000
		58 803 000	58 803 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	803 000	803 000
		58 803 000	58 803 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-91 119	-91 119
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 119	-91 119
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	72 853	73 409
	Klientmedel hos SBC	500 987	1 116 641
	Räntekonto hos SBC	444 089	0
		1 017 929	1 190 050

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 093 457	2 652 626
	Reservering enligt stadgar	516 019	516 019
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 375	-75 188
	Vid årets slut	3 521 101	3 093 457

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,380 %	4 000 000	4 000 000	2022-01-30
Handelsbanken	0,000 %	0	7 333 333	Löst
Handelsbanken	0,770 %	5 000 000	5 000 000	2023-10-30
SBAB	0,650 %	7 333 333	0	2024-10-16
Summa skulder till kreditinstitut		16 333 333	16 333 333	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 000 000	-7 333 333	
		12 333 333	9 000 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 875 000	22 875 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	23 826	27 839
Avgifter och hyror	175 666	182 809
	199 492	210 648

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras större renoveringar i form av byte av fönster och balkongdörrar, renovering av fasad och dränering av fastigheten. Tanken är att alla renoveringar ska genomföras samtidigt för att påverka medlemmarna så lite som möjligt och bästa möjliga ekonomi.

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Mats Widebäck
Ordförande

Sana Adem
Ledamot

Andrea Celing Brink
Ledamot

Susanne Johansson
Ledamot

Johanna Larsson
Ledamot

Therese Matthiesen
Ledamot

Anneli Saarikettu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO Mälardalen AB

John Osser
Auktoriserad 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 2021.

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 2021 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. Risken 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 2021 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 räkenskaperna. 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 juni 2022 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

John Osser
Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se