



Välkommen till årsredovisningen för Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 2	2001	Sundbyberg

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1999

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 289 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 2357 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victoria Reinhold	Ordförande
Susanne Johansson	Styrelseledamot

Anneli Saarikettu	Styrelseledamot
Jamshid Dashti	Styrelseledamot
Deborah Mehreteab	Styrelseledamot
Lars Öberg	Suppleant
Therese Matthiesen	Suppleant

Valberedning

Ann-Marie Engback
Amanda Teir

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

John Osser Huvudansvarig revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

1999-2000	● Renovering av balkonger Renovering av tvättstugan Omdragning av el i lägenheterna Renovering av tak Rörstambyte Omputsning av fasad
2002	● Byte av panna/uppvärmningssystem
2004	● Motorbyte på hissar
2006	● Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck
2010	● Sanering av kryppgrund Byte av armatur i trapphus Fasadrenovering Åtgärda fukt i källare
2011	● Byte av elstigar
2012	● Inköp av sopskåp Byte av grundvattenpump

- 2013** ● Byte av vajrar i rökluckor och inköp av fyra brandsläckare
- 2014** ● Byte till LED-belysning på vinden och i källaren
Ny stensättning i portarna
Två nya tvättmaskiner
Anordnande av räcken utanför portarna
Målning av fönster och nya tätningsslistor
Rullstolshiss i port 11
- 2015** ● Stamspolning
Inköp av luddlåda till tvättstugan
Inköp av avfuktare till torkrummet
Flytt av sopskåp med grävarbete
- 2016** ● Byte av torkskåp
Montering av extra grundvattenpump
- 2017** ● Renovering av gemensamhetslokalen och toaletten i källaren
OVK-besiktning självdrag
Renovering av takterassen
- 2018** ● Bredbandsnät uppgraderat och switch bytt, med uppgraderad kapacitet upp till 500/1000 Mbit/s i varje lägenhet
Belysning i trapphusen utbytt till LED-belysning
- 2019** ● Kanalrengöring i alla lägenheter och rengöring av friskluftsventiler
- 2020** ● Stamspolning
Inköp och byte till nya tvättmaskiner
Räcke till yttertrappan ner till källaren har monterats
- 2021** ● Relining av avloppstammar i hela fastigheten
- 2023** ● Borttagning av rullstolshiss i port 11

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Stamspolning
Dränering
Fasadrenovering
Fönsterbyten och byten av balkongdörrar
- 2023-2024** ● OVK-besiktning självdrag

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Tele2
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Trappstäd	Städo
Mattor	Caleo
Sophämtning	Sundbyberg Avfall och Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen befinner sig i ett tidigt planeringsskede och ska under det kommande året planera för de renoveringsarbeten som finns under planerade underhåll i årsredovisningen. Vi har i nuläget inte bestämt vilken renovering vi kommer genomföra först och när det kan ske. Förhoppningen är att vi ska kunna genomföra en av renoveringarna detta året och sätta upp en tidsplan samtidigt som vi tar det höjda ränteläget och inflationen i beaktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 5 miljoner kronor gick ut 2023-10-30 och räntan blev förhandlad från 0,77 till 4,5 och blev bundet i två år amorteringsfritt. Ett annat lån på 7,33 miljoner kronor, vars ränta i dagsläget är 0.65 kommer att gå ut 2024-10-16.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %

Förändringar i avtal

I början av året observerade styrelsen att sopkärnen aldrig blev fulla när vi hade sophämtning två gånger i veckan. Av den anledningen ändrade vi avtalet med Sundbyberg Avfall och Vatten AB i april 2023 till sophämtning endast en gång i veckan. Genom att halvera antalet sophämtningar per vecka har föreningen minskat kostnaden med cirka 30% per år.

Övriga uppgifter

Under året har det varit två städdagar där vi städade alla gemensamma utrymmen samt rensade buskar, träd och ogräs på bak- och framsidan. På städdagen i höstas oljade vi in stenen som ramar in entrédörren i båda portarna. Vi har även spacklat och målat väggarna i trapphuset, pannrummet och torkrummet. Handikapphissen från port 11 har blivit borttagen eftersom behovet inte funnits under en längre tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 122 167	2 053 218	1 997 321	1 942 112
Resultat efter fin. poster	477 820	454 719	-350 722	305 854
Soliditet (%)	62	61	61	61
Yttre fond	3 492 372	3 131 103	3 521 101	3 093 457
Taxeringsvärde	67 955 000	67 955 000	58 803 000	58 803 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 105	7 122	7 136	7 136
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 900	6 917	6 930	6 930
Sparande per kvm totalyta, kr	273	326	303	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	23	16	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	95	102	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	54	59	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	172	177	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,75	-	-
Räntekänslighet (%)	8,22	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	22 454 170	-	-	22 454 170
Upplåtelseavgifter	5 046 217	-	-	5 046 217
Fond, yttre underhåll	3 131 103	-154 750	516 019	3 492 372
Balanserat resultat	-4 674 911	609 469	-516 019	-4 581 461
Årets resultat	454 719	-454 719	477 820	477 820
Eget kapital	26 411 298	0	477 820	26 889 118

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 065 442
Årets resultat	477 820
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-516 019
Totalt	-4 103 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	8 625
Balanseras i ny räkning	-4 095 016

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 122 167	2 053 218
Övriga rörelseintäkter	3	7 541	2 956
Summa rörelseintäkter		2 129 708	2 056 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 113 852	-1 094 269
Övriga externa kostnader	9	-152 124	-167 896
Personalkostnader	10	-95 569	-65 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 740	-157 741
Summa rörelsekostnader		-1 519 285	-1 485 353
RÖRELSERESULTAT		610 423	570 821
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 892	7 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-161 495	-123 129
Summa finansiella poster		-132 603	-116 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		477 820	454 719
ÅRETS RESULTAT		477 820	454 719

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	41 034 759	41 192 499
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 034 759	41 192 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 034 759	41 192 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 865	7 616
Övriga fordringar	14	2 283 476	1 497 185
Summa kortfristiga fordringar		2 311 341	1 504 801
Kassa och bank			
Kassa och bank		331 569	321 865
Summa kassa och bank		331 569	321 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 642 910	1 826 666
SUMMA TILLGÅNGAR		43 677 669	43 019 165

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll		3 492 372	3 131 103
Summa bundet eget kapital		30 992 759	30 631 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 581 461	-4 674 911
Årets resultat		477 820	454 719
Summa fritt eget kapital		-4 103 641	-4 220 192
SUMMA EGET KAPITAL		26 889 118	26 411 298
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 890 000	11 263 333
Summa långfristiga skulder		8 890 000	11 263 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 373 333	5 040 000
Leverantörsskulder		90 952	37 238
Skatteskulder		165 176	80 943
Övriga kortfristiga skulder		-2 776	-2 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	271 866	189 130
Summa kortfristiga skulder		7 898 551	5 344 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 677 669	43 019 165

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	610 423	570 821
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	157 740	157 741
	768 163	728 561
Erhållen ränta	28 892	7 027
Erlagd ränta	-130 319	-133 193
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	666 736	602 396
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 953	78 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	189 507	-90 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	740 291	590 709
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	700 291	560 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 824 704	1 263 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 524 995	1 824 704

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Polstjärnan i Sundbyberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 2,5 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 979 520	1 917 916
Hysesintäkter lokaler	115 344	113 602
Deb. fastighetsskatt	9 552	0
Pantsättningsavgift	7 350	19 079
Överlåtelseavgift	7 773	0
Andrahandsuthyrning	2 628	2 589
Öres- och kronutjämning	0	32
Summa	2 122 167	2 053 218

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	7 541	0
Övriga intäkter	0	2 956
Summa	7 541	2 956

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	126 126	93 098
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 642	0
Städning enligt avtal	41 750	47 137
Hissbesiktning	8 149	3 856
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	46 250	0
Myndighetstillsyn	0	6 246
Gårdkostnader	0	1 212
Gemensamma utrymmen	0	3 301
Sophantering	843	0
Serviceavtal	4 125	7 688
Mattvätt/Hyrmattor	4 805	0
Förbrukningsmaterial	3 358	519
Summa	237 048	163 056

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 284	0
Tvättstuga	-102	1 642
Trapphus/port/entr	0	6 902
Dörrar och lås/porttele	6 297	0
VVS	15 931	4 819
Ventilation	35 189	0
Elinstallationer	1 000	1 374
Hissar	10 960	11 365
Skador/klotter/skadegörelse	34 779	32 690
Summa	105 337	58 792

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	82 500
Hiss	8 625	0
Tak	0	72 250
Summa	8 625	154 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	42 588	53 688
Uppvärmning	263 022	224 510
Gas	1 793	0
Vatten	143 196	126 476
Sophämtning/renhållning	67 550	90 369
Summa	518 149	495 043

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 526	23 772
Kabel-TV	35 285	28 633
Bredband	99 648	89 280
Fastighetsskatt	84 233	80 943
Summa	244 692	222 628

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 127
Tele- och datakommunikation	1 674	2 325
Inkassokostnader	0	-463
Revisionsarvoden extern revisor	50 000	43 750
Föreningskostnader	1 660	450
Förvaltningsarvode enl avtal	46 030	74 203
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Administration	27 683	38 553
Konsultkostnader	1 269	0
Bostadsrätterna Sverige	5 950	5 950
Summa	152 124	167 896

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	73 960	51 040
Arbetsgivaravgifter	21 609	14 408
Summa	95 569	65 448

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	161 245	123 121
Dröjsmålsränta	36	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	214	0
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	161 495	123 129

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 979 088	43 979 088
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 979 088	43 979 088
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 786 589	-2 628 848
Årets avskrivning	-157 740	-157 741
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 944 329	-2 786 589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 034 759	41 192 499
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 093 748</i>	<i>13 093 748</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 677 000	41 677 000
Taxeringsvärde mark	26 278 000	26 278 000
Summa	67 955 000	67 955 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 016	148 016
Utgående anskaffningsvärde	148 016	148 016
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-148 016	-148 016
Utgående avskrivning	-148 016	-148 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90 050	-5 654
Klientmedel	0	462 615
Transaktionskonto	1 135 198	0
Borgo räntekonto	1 058 228	1 040 224
Summa	2 283 476	1 497 185

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	4,52 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2024-10-16	0,65 %	7 333 333	7 333 333
Stadshypotek	2027-01-30	1,11 %	3 930 000	3 970 000
Summa			16 263 333	16 303 333
Varav kortfristig del			7 373 333	5 040 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 063 333 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	44 938	13 762
Uppl kostnad arvoden	30 120	0
Uppl lagstadgade soc avg	9 464	0
Förutbet hyror/avgifter	187 344	175 368
Summa	271 866	189 130

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 875 000	22 875 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I slutet av mars utfördes en OVK-besiktning för självdrag och 19 av 47 lägenheter fick en eller flera anmärkningar. Under årets gång har det varit ett pågående arbete att hjälpa medlemmarna med diverse olika ventilationsfel. Samtliga lägenheter har sedan dess åtgärdat sina brister och en ny OVK-besiktning kommer att utföras i början av 2024 för att säkerställa att ventilation i alla lägenheter blir godkänd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Anneli Saarikettu
Styrelseledamot

Deborah Mehreteab
Styrelseledamot

Jamshid Dashti
Styrelseledamot

Susanne Johansson
Styrelseledamot

Victoria Reinhold
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
John Osser
Huvudansvarig revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 09:28

SENT BY OWNER:

Amanda Hagelberg • 03.05.2024 15:05

DOCUMENT ID:

BybZMZPGGA

ENVELOPE ID:

SJeaZ-vzfC-BybZMZPGGA

DOCUMENT NAME:

Brf Polstjärnan i Sundbyberg, 769606-4745 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JAMSHID DASHTI jamshid.dashti@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 11:43 04.05.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/14) IP: 94.191.136.118
SUSANNE MARGARETA JOHANSSON sussique6@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 21:01 05.05.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/19) IP: 84.55.68.45
VICTORIA REINHOLD victoriareinhold7@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 21:01 03.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/25) IP: 98.128.231.182
ANNELI SAARIKETTU annelisaarikettu@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 22:00 05.05.2024 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/11/13) IP: 85.76.71.41
DEBORAH MEHRETEAB deb.mehreteab@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 07:22 06.05.2024 07:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/26) IP: 115.136.53.224
John Samuel Peter Osser John.Osser@bdo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:28 07.05.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upphöra med 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 föreningen 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 den dag som framgår av digital signatur

BDO Mälardalen AB

John Osser

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 09:27

SENT BY OWNER:

Amanda Hagelberg • 07.05.2024 09:13

DOCUMENT ID:

B1scNlvfA

ENVELOPE ID:

HkOc48Dz0-B1scNlvfA

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar - Brf Polstjärnan.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Samuel Peter Osser	 Signed	07.05.2024 09:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/07/02)
John.Osser@bdo.se	Authenticated	07.05.2024 09:23	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed