



Välkommen till årsredovisningen för Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Marken innehas med äganderätt.

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
Deborah Mehreteab	Styrelseledamot
Jonas Eriksson	Styrelseledamot
Emil Markström	Styrelseledamot
Lars Öberg	Suppleant
Lisa Wermelin	Suppleant
Daniel Sjösten	Suppleant

Valberedning

Amanda Teir
Ann-Marie Engback

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och i förening av Susanne Johansson samt Victoria Reinhold.

Revisorer

John Osser Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Utförda historiska underhåll

1999-2000	● Omdragning av el i lägenheterna Renovering av tak Rörstambyte Omputsning av fasad Renovering av balkonger Renovering av tvättstugan
2002	● Byte av panna/uppvärmningssystem
2004	● Motorbyte på hissar
2006	● Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck
2010	● Åtgärda fukt i källare Sanering av kryppgrund Fasadrenovering Byte av armatur i trapphus
2011	● Byte av elstigar
2012	● Inköp av sopskåp Byte av grundvattenpump
2013	● Byte av vajrar i rökluckor och inköp av fyra brandsläckare
2014	● Två nya tvättmaskiner Byte till LED-belysning på vinden och i källaren Ny stensättning i portarna Målning av fönster och nya tätninglistor Rullstolshiss i port 11 Anordnande av räcken utanför portarna
2015	● Stamspolning

- 2015** ● 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

- 2025** ● Fönsterbyten och byten av balkongdörrar
Fasadrenovering
OVK-besiktning självdrag
- 2025-2026** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mattor	Caleo
Sophämtning	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Trappstäd	Städo

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen vill uppmärksamma ett fel i årsredovisningen för 2023 gällande bokföringen av styrelsearvoden. Under personalkostnader (not 10) stod det att 73 960 kr betalades ut i styrelsearvoden, men den faktiska summan var 43 840 kr. I upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 17) redovisas de resterande 30 120 kr för arvoden som en upplupen kostnad men det betalades aldrig ut. Styrelsearvodet som betalades ut under räkenskapsåret 2024 var 41 090 kr.

Vi vill också förtydliga att inga avtal har ändrats gällande fastighetsskötsel och förvaltningsarvoden, men att dessa kostnader nu bokförs på ett annat sätt jämfört med tidigare år. Hittills har arvodet för den ekonomiska förvaltningen inkluderats i posten för fastighetsskötsel men nu redovisas det som förvaltningsarvode. På grund av den här ändringen är kostnaden för fastighetsskötsel enl avtal i (not 4) nu 58 948 kr jämfört med 126 126 kr tidigare. Samtidigt har förvaltningsarvode enl avtal (not 9) justerats och är nu 120 451 kr istället för 46 030 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7% från 2024-01-01. Ett viktigt skäl till höjningen var att ett av föreningens lån (5 miljoner kronor) förföll 2023-10-30 och räntan omförhandlades från 0,77% till 4,5%. Lånet omförhandlades med en bindningstid på två år och kommer att omförhandlas igen den 30 oktober 2025. Räntan förväntas då bli lägre, baserat på den prognos som finns i nuläget under första kvartalet 2025.

Ett lån på 7,33 miljoner kronor hade en ränta på 0,65% och den omförhandlades till 2,84% den 2024-10-16.

Med nuvarande räntor på föreningens lån har lånekostnaderna ökat avsevärt och i samband med räntejusteringen 2024-10-16 beslutades därför ytterligare en avgiftshöjning på 12 % från den 2024-10-01.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade 2024-07-08 att säga upp avtalet med SBC gällande projektledning för den planerade fasad- och fönsterrenoveringen. Beslutet togs efter en samlad bedömning av samarbetet, där styrelsen upplevde att kommunikationen inte fungerade som planerat och att transparensen kring kostnadsuppskattningar var otillräcklig.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen arrangerat två städdagar med föreningens medlemmar där vi städade alla gemensamma utrymmen in- och utvändigt på fastigheten, inklusive rensning av buskar, träd och ogräs på bak- och framsidan av huset.

Majoriteten av rökkanalerna i fastigheten fick vid brandskyddskontroll underkänt. Efter juridisk rådgivning fattade styrelsen beslut om plombering med förbehållet att om medlemmen själv önskade renovera så skulle medlemmen erbjudas möjlighet till detta till egen bekostnad. Majoriteten av medlemmarna med underkänd rökkanal valde att renovera med föreningen som samordnare. Av 16 lägenheter är nu 15 godkända för eldning och en har plomberats.

Styrelsen har monterat en brandvarnare i föreningens allmänna utrymmen (föreningslokalen intill tvättstugan) för att öka brandsäkerheten i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 341 016	2 122 167	2 053 218	1 997 321
Resultat efter fin. poster	368 591	477 820	454 719	-350 722
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	3 999 766	3 492 372	3 131 103	3 521 101
Taxeringsvärde	67 955 000	67 955 000	67 955 000	58 803 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	953	865	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	92,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 088	7 105	7 122	7 136
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 883	6 900	6 917	6 930
Sparande per kvm totalyta, kr	259	274	326	304
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	23	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	112	95	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	61	54	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	191	172	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	0,99	-	-
Räntekänslighet (%)	7,43	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 belänad 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	22 454 170	-	-	22 454 170
Upplåtelseavgifter	5 046 217	-	-	5 046 217
Fond, yttre underhåll	3 492 372	-8625	516 019	3 999 766
Balanserat resultat	-4 581 461	486 445	-516 019	-4 611 035
Årets resultat	477 820	-477 820	368 591	368 591
Eget kapital	26 889 118	0	368 591	27 257 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4095 016
Årets resultat	368 591
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 019
Totalt	-4 242 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-4 242 444

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 341 016	2 122 167
Övriga rörelseintäkter	3	8 625	7 541
Summa rörelseintäkter		2 349 641	2 129 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 151 335	-1 113 852
Övriga externa kostnader	9	-302 649	-152 124
Personalkostnader	10	-51 234	-95 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 740	-157 740
Summa rörelsekostnader		-1 662 958	-1 519 285
RÖRELSERESULTAT		686 682	610 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 038	28 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-353 129	-161 495
Summa finansiella poster		-318 091	-132 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		368 591	477 820
ÅRETS RESULTAT		368 591	477 820

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	40 877 019	41 034 759
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 877 019	41 034 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 877 019	41 034 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 427	27 865
Övriga fordringar	14	2 823 033	2 283 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14 432	0
Summa kortfristiga fordringar		2 840 892	2 311 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		344 489	331 569
Summa kassa och bank		344 489	331 569
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 185 381	2 642 910
SUMMA TILLGÅNGAR		44 062 400	43 677 669

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll		3 999 766	3 492 372
Summa bundet eget kapital		31 500 153	30 992 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 611 035	-4 581 461
Årets resultat		368 591	477 820
Summa fritt eget kapital		-4 242 444	-4 103 641
SUMMA EGET KAPITAL		27 257 709	26 889 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 223 333	8 890 000
Summa långfristiga skulder		11 223 333	8 890 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 000 000	7 373 333
Leverantörsskulder		71 875	90 952
Skatteskulder		170 393	165 176
Övriga kortfristiga skulder		-2 776	-2 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	341 867	271 866
Summa kortfristiga skulder		5 581 359	7 898 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 062 400	43 677 669

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	686 682	610 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	157 740	157 740
	844 422	768 163
Erhållen ränta	35 038	28 892
Erlagd ränta	-352 203	-130 319
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 257	666 736
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 517	-115 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 215	189 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 989	740 291
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	548 989	700 291
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 524 995	1 824 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 073 983	2 524 995

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 178 932	1 979 520
Hysesintäkter lokaler	122 868	115 344
Deb. fastighetsskatt	9 552	9 552
Gemensamhetslokal	1 800	0
Dröjsmålsränta	321	0
Pantsättningsavgift	14 277	7 350
Överlåtelseavgift	12 777	7 773
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	0	2 628
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	2 341 016	2 122 167

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 541
Övriga intäkter	8 625	0
Summa	8 625	7 541

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	58 948	126 126
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 269	1 642
Städning enligt avtal	36 091	41 750
Sotning	6 288	0
Hissbesiktning	4 388	8 149
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	46 250
Brandskydd	11 428	0
Gårdkostnader	246	0
Sophantering	0	843
Serviceavtal	4 126	4 125
Mattvätt/Hyrmattor	3 963	4 805
Fordon	298	0
Förbrukningsmaterial	1 127	3 358
Summa	128 171	237 048

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 284
Tvättstuga	2 716	-102
Dörrar och lås/porttele	9 600	6 297
VVS	32 694	15 931
Ventilation	0	35 189
Elinstallationer	1 463	1 000
Hissar	2 075	10 960
Vattenskada	22 403	0
Skador/klotter/skadegörelse	180	34 779
Summa	71 131	105 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hiss	0	8 625
Summa	0	8 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 783	42 588
Uppvärmning	395 924	263 022
Gas	0	1 793
Vatten	174 070	143 196
Sophämtning/renhållning	58 806	67 550
Grovsopor	744	0
Summa	671 327	518 149

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 649	25 526
Skadedjursförsäkring	37 393	0
Kabel-TV	24 672	35 285
Bredband	104 832	99 648
Fastighetsskatt	86 160	84 233
Summa	280 706	244 692

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 065	1 674
Revisionsarvoden extern revisor	57 500	50 000
Föreningskostnader	488	1 660
Förvaltningsarvode enl avtal	120 451	46 030
Överlåtelsekostnad	18 054	9 190
Pantsättningskostnad	20 640	8 668
Administration	9 710	27 683
Konsultkostnader	72 741	1 269
Bostadsrätterna Sverige	0	5 950
Summa	302 649	152 124

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	41 090	73 960
Arbetsgivaravgifter	10 144	21 609
Summa	51 234	95 569

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	351 509	161 245
Dröjsmålsränta	0	36
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 620	214
Summa	353 129	161 495

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 979 088	43 979 088
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 979 088	43 979 088
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 944 329	-2 786 589
Årets avskrivning	-157 740	-157 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 102 069	-2 944 329
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 877 019	41 034 759
<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	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	93 539	90 050
Transaktionskonto	1 659 196	1 135 198
Borgo räntekonto	1 070 298	1 058 228
Summa	2 823 033	2 283 476

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 076	0
Förutbet kabel-TV	8 356	0
Summa	14 432	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	4,52 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2026-11-09	2,84 %	7 333 333	7 333 333
Stadshypotek	2027-01-30	1,11 %	3 890 000	3 930 000
Summa			16 223 333	16 263 333
Varav kortfristig del			5 000 000	7 373 333

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 023 333 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	274	0
Uppl kostn el	3 544	0
Uppl kostnad Värme	43 905	0
Uppl kostn räntor	45 864	44 938
Uppl kostnad arvoden	30 120	30 120
Uppl lagstadgade soc avg	9 464	9 464
Förutbet hyror/avgifter	208 696	187 344
Summa	341 867	271 866

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 875 000	22 875 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15% från 2025-03-01. Under 2025 kommer fasad- och fönsterrenovering projektet att påbörjas vilket innebär att föreningen behöver ta upp ett större lån. Avgiftshöjningen beror till stor del på den beräknade kostnaden för det nya lånet. Vår förvaltares första förslag var en avgiftshöjning med 26% vilket vi med genomgång av underhållsplan, betänkande av befintlig kassa, genomgång av kostnader och nära samarbete med förvaltaren kunnat hålla till 15%. Styrelsen kommer under året fortsatt bevaka den ekonomiska situationen med tanke på ränteläget och eventuella oväntade kostnader samt vid behov justera avgiften ansvarsfullt efter de förutsättningar som infaller. Men det finns i nuläget inga planer på att varken höja eller sänka avgiften den närmsta tiden.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Deborah Mehreteab
Styrelseledamot

Emil Markström
Styrelseledamot

Jonas Eriksson
Styrelseledamot

Susanne Johansson
Styrelseledamot

Victoria Reinhold
Ordförande

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

BDO Mälardalen AB
John Osser
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 22:13

SENT BY OWNER:

Danielle Trocmé • 05.05.2025 21:38

DOCUMENT ID:

rJx-Cmqlllel

ENVELOPE ID:

HyZCQcUgxg-rJx-Cmqlllel

DOCUMENT NAME:

769606-4745 Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS ERIKSSON jonas.gerhard.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 21:44 05.05.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/24) IP: 109.74.14.212
2. SUSANNE MARGARETA JOHANSSON sussique6@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 21:45 05.05.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/19) IP: 84.55.68.45
3. EMIL MARKSTRÖM emil1993markstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 21:46 05.05.2025 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/09) IP: 84.55.68.4
4. VICTORIA REINHOLD victoriereinhold7@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 21:47 05.05.2025 21:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/25) IP: 84.55.68.5
5. DEBORAH MEHRETEAB deb.mehreteab@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 21:50 05.05.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/26) IP: 84.55.68.25
6. John Samuel Peter Osser john.ossler@bdo.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 22:13 05.05.2025 21:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/02) IP: 158.174.23.215

* 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

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnat den 5 maj 2025.
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 2024.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Polstjärnan i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 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.

Övriga upplysningar

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare avgiven revisionsberättelse, eftersom styrelsen avgivit en ny årsredovisning, då den ursprungligt påtecknade årsredovisningen var benämnd utkast. I övrigt skiljer sig inte den nya årsredovisningen mot tidigare påtecknad årsredovisning.

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 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 2024 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 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 vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

John Osser

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.