

Brf Polstjärnan i Täby

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Polstjärnan i Täby, 769631-1351, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m föreningstämman</u>
Tobias Back	Ordförande	2023
David Tjärnén	Ledamot	2023
Elin Wettervik	Ledamot	2023
Oskar Strand	Ledamot	2023
Jonas Hugoson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Agneta Sundqvist	Suppleant	2023
Lena Tornving	Suppleant	2023
Nicole Masur	Suppleant	2023
Peter Nihlmar	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh	Huvudansvarig revisor	2023
--	-----------------------	------

Revisorssuppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisorssuppleant	2023
------------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Jonas Hugoson	Sammanställande	2023
Gunnar Andersson		2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mars 2, i Täby kommun, med därpå uppförd byggnad med 125 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende garageport, ventilation, sprinklersystem, utrymningsvägar och trappor, lanterniner, sopkasuner, belysning, ledningar för dagvatten och VA, körvägar, murar, lekutrustning, grönytor, brandpost, el för nämnda tekniska anläggningar, bjälklag och pelare, dilatationsfogbryggor samt för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med Brf Orion och Brf Pegasus. Till förmån för föreningens fastighet finns tre servitut avseende underjordiska ledningar.

Föreningen upplåter 125 lägenheter samt 1 parkeringsgarage med 102 platser, vilket är uthyrt i helhet till Aimo Park Sweden AB. Medlemmarna i föreningen disponerar platserna via Aimo Park Sweden AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	29	33	35	12

Total bostadsarea: 9 721 kvm
Total lokalarea varav garage: 1 976 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Aimo Park Sweden AB	1 976 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB	Kabel-TV
Telia Sverige AB	Bredband
Stockholm CC Service AB	Städning
Fortum Markets AB	Elavtal avseende volym
E.ON Försäljning AB	Fjärrvärme
Sustend AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
ElisTextil Service AB	Serviceavtal mattor
Kone AB	Serviceavtal hiss

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 514 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-24 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 543 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 159 kr per kvm bostadsarea.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen har en ekonomi i balans, men har under året beslutat att höja avgiften pga rådande inflation och ökade energipriser. Styrelsen gör sitt yttersta för att säkerställa god likviditet och att intäkter och kostnader är i balans över tid.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyningar 2022-12-31: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 198 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 194 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	8 359	7 617	7 907	8 134
Resultat efter finansiella poster	74	-454	535	819
Förändring av underhållsfond	1 543	1 667	219	291
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 849	1 475	3 619	3 872
Sparande kr / kvm	349	307	395	436
Soliditet (%)	79	79	78	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	654	654	654	654
Driftskostnad, kr / kvm	309	270	207	188
Energikostnad, kr / kvm	128	113	84	94
Ränta, kr / kvm	113	137	157	162
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	159	156	30	30
Lån, kr / kvm	11 935	12 360	12 722	13 071
Räntekänslighet (%)	18	19	19	20
Snittränta (%)	0,94	1,09	1,21	1,22

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av varmvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	444 100 000	2 201 872	176 864	-454 078
Disposition enligt föreningsstämma			-454 078	454 078
Avsättning till underhållsfond		1 543 000	-1 543 000	
Årets resultat				73 570
Vid årets slut	444 100 000	3 744 872	-1 820 214	73 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-277 214
Årets resultat före fondförändring	73 570
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 543 000
Summa över/underskott	-1 746 644

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 746 644**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 444 504	7 126 498
Övriga rörelseintäkter	3	914 844	490 789
Summa rörelseintäkter		8 359 348	7 617 287
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 034 526	-2 819 892
Övriga externa kostnader	7	-532 268	-314 992
Personalkostnader	8	-315 894	-303 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 318 500	-3 304 056
Summa rörelsekostnader		-7 201 188	-6 742 173
Rörelseresultat		1 158 160	875 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 266	4 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 102 856	-1 333 820
Summa finansiella poster		-1 084 590	-1 329 192
Resultat efter finansiella poster		73 570	-454 078
Årets resultat		73 570	-454 078

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	555 534 784	558 838 034
Inventarier, maskiner och installationer	11	48 834	23 385
Summa materiella anläggningstillgångar		555 583 618	558 861 419
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 090 719	3 708 862
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 090 719	3 708 862
Summa anläggningstillgångar		558 674 337	562 570 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23	14 817
Övriga fordringar	12	2 175 792	2 424 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	643 889	62 307
Summa kortfristiga fordringar		2 819 704	2 502 026
<i>Kassa och bank</i>	14	2 520 963	2 504 249
Summa omsättningstillgångar		5 340 667	5 006 275
SUMMA TILLGÅNGAR		564 015 004	567 576 556

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		444 100 000	444 100 000
Underhållsfond		3 744 872	2 201 872
Summa bundet eget kapital		447 844 872	446 301 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 820 214	176 864
Årets resultat		73 570	-454 078
Summa fritt eget kapital		-1 746 644	-277 214
Summa eget kapital		446 098 228	446 024 658
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15, 16	50 665 806	54 800 938
Summa långfristiga skulder		50 665 806	54 800 938
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	65 351 254	65 351 254
Leverantörsskulder		475 296	181 052
Skatteskulder		-	13 174
Övriga skulder		4 592	26 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 419 828	1 179 240
Summa kortfristiga skulder		67 250 970	66 750 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		564 015 004	567 576 556



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 158 160	1 006 982
Avskrivningar	3 318 500	3 304 056
	4 476 660	4 311 038
Erhållen ränta	18 266	4 628
Erlagd ränta	-1 102 856	-1 333 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 392 070	2 981 846
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 041 104	119 271
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	485 996	-16 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 836 962	3 084 753
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringsmoms	618 144	618 144
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 699	-24 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten	577 445	593 953
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-4 135 132	-3 516 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 135 132	-3 516 772
Årets kassaflöde	-720 725	161 934
Likvida medel vid årets början	4 389 566	4 227 631
Likvida medel vid årets slut	3 668 841	4 389 565

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och noter**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	6 359 927	6 359 928
Hyror p-platser/garage	1 084 577	766 570
Summa	7 444 504	7 126 498

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	329 900	330 000
Vatten	205 535	80 226
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	15 600	21 000
Överlåtelseavgifter	14 370	14 280
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 066	2 925
Övriga intäkter inklusive vidarefakturerering till grannföreningar	341 373	42 358
Summa	914 844	490 789

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 642	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 810	33 819
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 887	5 599
VA & sanitet, installationer	2 694	6 750
Värme, installationer	1 114	756
Ventilation, installationer	7 213	-
Hiss	-	7 161
Huskropp	1 940	-
P-platser/garage	-	1 500
Klottersanering	4 213	550
Summa	34 514	56 135

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	44 946
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	93 125
Summa	-	138 071

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	74 000	80 000
Teknisk förvaltning	292 228	277 011
Besiktningkostnader	9 761	-
Bevakningskostnader	12 688	-
Serviceavtal	64 738	50 903
Förbrukningsmaterial	69 524	21 307
Övriga utgifter för köpta tjänster	49 075	41 938
EI	634 661	400 123
Uppvärmning	345 026	438 369
Vatten och avlopp	260 901	260 901
Avfallshantering	208 150	154 721
Försäkringar	77 026	66 401
Systematiskt brandskyddsarbete	18 307	28 832
Samfälligheter	548 822	470 160
Kabel-TV	98 156	65 438
Bredband	236 949	269 583
Summa	3 000 012	2 625 686

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	-	844
Kontorsmateriel och trycksaker	1 315	2 355
Tele och post	8 125	9 215
Förvaltningskostnader	177 181	198 710
Revision	50 313	42 525
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	23
Jurist- och advokatkostnader	6 975	-
Bankkostnader	2 338	4 855
IT-tjänster	15 057	3 178
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 370	8 290
Övriga externa kostnader	262 595	44 998
Summa	532 268	314 992

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	241 500	238 000
Summa	241 500	238 000
Sociala avgifter	74 394	65 233
Summa	315 894	303 233

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	3 303 250	3 303 250
Inventarier, maskiner och installationer	15 250	806
Summa	3 318 500	3 304 056



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	396 473 824	396 473 824
-Mark	175 661 026	175 661 026
	<u>572 134 850</u>	<u>572 134 850</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 572 134 850	 572 134 850
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 296 816	-9 993 566
	<u>-13 296 816</u>	<u>-9 993 566</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 303 250	-3 303 250
	<u>-3 303 250</u>	<u>-3 303 250</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -16 600 066	 -13 296 816
 Redovisat värde	 555 534 784	 558 838 034
 <i>Varav</i>		
Byggnader	379 873 758	383 177 008
Mark	175 661 026	175 661 026
 Taxeringsvärden		
Bostäder	359 000 000	276 000 000
Lokaler	7 400 000	8 000 000
	<u>366 400 000</u>	<u>284 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	366 400 000	284 000 000
<i>Varav byggnader</i>	277 400 000	202 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	24 191	-
	<u>24 191</u>	<u>-</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	40 699	24 191
	<u>40 699</u>	<u>24 191</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	64 890	24 191
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-806	-
	<u>-806</u>	<u>-</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 250	-806
	<u>-15 250</u>	<u>-806</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-16 056	-806
 Redovisat värde	48 834	23 385

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	998 886	539 586
Transaktionskonto Handelsbanken	1 147 878	1 885 316
Skattefordran	6 655	-
Övriga kortfristiga fordringar	22 373	-
Summa	2 175 792	2 424 902

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	403 126	-
Förutbetalda kostnader	240 763	62 307
Summa	643 889	62 307

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Placeringskonto SBAB	2 520 963	2 504 249
Summa	2 520 963	2 504 249

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	65 351 254	65 351 254
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 665 806	54 800 938
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	116 017 060	120 152 192

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	116 017 060	120 152 192
Summa	116 017 060	120 152 192

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,14 %	2023-12-28	-	30 298 881	-	30 298 881
Stadshypotek	1,18 %	Löst	30 917 241	-	-30 917 241	-
Stadshypotek	1,86 %	2025-12-01	27 524 137	-	-3 393 104	24 131 033
Stadshypotek	0,47 %	2024-12-01	30 793 573	-	-123 668	30 669 905
Stadshypotek	2,93 %	2023-12-01	-	30 917 241	-	30 917 241
SEB	0,17 %	Löst	30 917 241	-	-30 917 241	-
Summa			120 152 192	61 216 122	-65 351 254	116 017 060

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden samt sociala avgifter	239 679	78 689
Upplupna räntekostnader	132 898	85 125
Förutbetalda intäkter	663 595	649 608
Upplupna revisionsarvoden	28 400	28 400
Upplupna driftskostnader	355 256	337 418
Summa	1 419 828	1 179 240

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000
Summa ställda säkerheter	133 000 000	133 000 000

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tobias Back
Styrelseordförande

David Tjárnén

Elin Wettervik

Oskar Strand

Jonas Hugoson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POLSTJÄRNAN I TÄBY 769631-1351 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS BACK

Tobias Back
Styrelseordförande

2023-05-24 21:30:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN WETTERVIK

Elin Wettervik

2023-05-24 12:52:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID TJÄRNÉN

David Tjärnén
Demand Manager

2023-05-24 22:22:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSKAR STRAND

Oskar Strand

2023-05-24 12:47:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Hugoson

Jonas Hugoson

2023-05-24 13:48:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

2023-05-24 22:25:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby, org.nr 769631-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby för år 2022 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 min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2023-05-24 22:25:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

