

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby

769631-1351

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby, 769631-1351, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Mars GA:1 tillsammans med grannföreningarna Bostadsrättsförening Orion i Täby och Bostadsrättsförening Pegasus i Täby. Gemensamhetsanläggningen Täby Mars GA:1 ändamål är att förvalta gård, parkering, belysning, spillvatten-, dagvatten- och dräneringsvattenledningar, garage, ventilation, sprinklersystem, rökluckor och sopkasuner.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m föreningstämman
Tobias Back	Ordförande	2024
David Tjärnén	Ledamot	2024
Elin Wettervik	Ledamot	2024
Charlotta Cedermarck	Ledamot	2024
Natalia Tozlovanu	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Agneta Sundqvist	Suppleant	2024
Lena Tornving	Suppleant	2024
Nicole Masur	Suppleant	2024
Arif Majumder	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh	Huvudansvarig revisor	2024
--	-----------------------	------

Revisorssuppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisorssuppleant	2024
------------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Styrelsen

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 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: 9721 kvm

Total lokalaria varav garage: 1976 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 Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 216 373 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 1 574 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 135 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 194 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 192 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 %.

I årsavgiften ingår värme.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	9 142	8 359	7 617	7 907
Resultat efter finansiella poster	-1 704	74	-454	535
Förändring av underhållsfond	1 574	1 543	1 667	219
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	38	1 849	1 475	3 619
Sparande, kr / kvm	138	290	255	328
Soliditet (%)	79	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	770	709	696	706
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	82	82	89	87
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	719	654	654	654
Driftskostnad, kr / kvm totalarea	259	256	224	174
Energikostnad, kr / kvm totalarea	104	106	94	70
Ränta, kr / kvm totalarea	258	94	114	130
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm totalarea	135	132	129	25
Lån, kr / kvm totalarea	9 748	9 919	10 272	10 573
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 729	11 935	12 360	12 722
Räntekänslighet (%)	15	17	18	18
Snittränta (%)	2,62	0,94	1,09	1,21

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt årets höga räntekostnaderna, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	444 100 000	3 744 872	-1 820 214	73 570
Disposition enligt föreningsstämma			73 570	-73 570
Avsättning till underhållsfond		1 574 000	-1 574 000	
Årets resultat				-1 704 124
Vid årets slut	444 100 000	5 318 872	-3 320 644	-1 704 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 746 644
Årets resultat före fondförändring	-1 704 124
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 574 000
Summa över/underskott	-5 024 768
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-5 024 768

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 410 161	7 979 939
Övriga rörelseintäkter	3	732 164	379 409
Summa rörelseintäkter		9 142 325	8 359 348
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 247 926	-3 034 526
Övriga externa kostnader	7	-1 009 215	-532 268
Personalkostnader	8	-343 825	-315 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 316 229	-3 318 500
Summa rörelsekostnader		-7 917 195	-7 201 188
Rörelseresultat		1 225 130	1 158 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 372	18 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 018 627	-1 102 856
Summa finansiella poster		-2 929 255	-1 084 590
Resultat efter finansiella poster		-1 704 125	73 570
Årets resultat		-1 704 124	73 570

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,19	552 231 533	555 534 784
Inventarier, maskiner och installationer	11	35 856	48 834
Summa materiella anläggningstillgångar		552 267 389	555 583 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 472 575	3 090 719
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 472 575	3 090 719
Summa anläggningstillgångar		554 739 964	558 674 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		298 333	23
Övriga fordringar	12	2 139 022	2 175 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	689 434	643 889
Summa kortfristiga fordringar		3 126 789	2 819 704
Kassa och bank	14	2 587 129	2 520 963
Summa omsättningstillgångar		5 713 918	5 340 667
SUMMA TILLGÅNGAR		560 453 882	564 015 004

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		444 100 000	444 100 000
Underhållsfond		5 318 872	3 744 872
Summa bundet eget kapital		449 418 872	447 844 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 320 644	-1 820 214
Årets resultat		-1 704 124	73 570
Summa fritt eget kapital		-5 024 768	-1 746 644
Summa eget kapital		444 394 104	446 098 228
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15, 16, 19	24 131 033	50 665 806
Summa långfristiga skulder		24 131 033	50 665 806
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16, 19	89 886 027	65 351 254
Leverantörsskulder		474 125	475 296
Övriga skulder		117 467	4 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 451 126	1 419 828
Summa kortfristiga skulder		91 928 745	67 250 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		560 453 882	564 015 004

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 225 131	1 158 160
Avskrivningar	3 316 229	3 318 500
	4 541 360	4 476 660
Erhållen ränta	89 372	18 266
Erlagd ränta	-3 018 627	-1 102 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 612 105	3 392 070
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-170 920	-1 041 104
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	143 002	485 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 584 187	2 836 962
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringsmoms	618 144	618 144
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-40 699
Kassaflöde från investeringsverksamheten	618 144	577 445
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 000 000	-4 135 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-4 135 132
Årets kassaflöde	202 331	-720 725
Likvida medel vid årets början	3 668 841	4 389 566
Likvida medel vid årets slut	3 871 172	3 668 841

- (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) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 992 543	6 359 927
Hyror p-platser/garage	920 732	1 084 577
Kommunikation	329 758	329 900
Vatten	167 128	205 535
Summa	8 410 161	7 979 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	18 000	15 600
Överlåtelseavgifter	22 584	14 370
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 873	8 066
Övriga intäkter inklusive vidarefakturerering till grannföreningar	675 707	341 373
Summa	732 164	379 409

I posten Övriga intäkter ingår det under 2023, 103 541 kr i form av elstöd samt vidarefaktureringar avseende GA:1.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 462	11 642
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 750	1 810
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 887
VA & sanitet, installationer	47 564	2 694
Värme, installationer	3 406	1 114
Ventilation, installationer	-	7 213
El, installationer	19 508	-
Hiss	117 865	-
Husropp	2 475	1 940
P-platser/garage	828	-
Klottersanering	2 515	4 214
Summa	216 373	34 514

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Summa	-	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	74 000	74 000
Teknisk förvaltning	291 119	292 228
Besiktningsskostnader	91 698	9 761
Bevakningskostnader	9 656	12 688
Serviceavtal	123 063	64 738
Förbrukningsmaterial	60 583	69 524
Övriga utgifter för köpta tjänster	47 883	49 075
El	481 662	634 661
Uppvärmning	432 487	345 026
Vatten och avlopp	305 050	260 901
Avfallshantering	184 340	208 150
Försäkringar	95 727	77 026
Systematiskt brandskyddsarbete	33 585	18 307
Samfälligheter	464 786	548 822
Kabel-TV	98 156	98 156
Bredband	237 758	236 949
Summa	3 031 553	3 000 012

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 713	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 929	1 315
Tele och post	8 438	8 125
Förvaltningskostnader	189 158	177 181
Revision	56 386	50 313
Jurist- och advokatkostnader	25 594	6 975
Bankkostnader	350	2 338
IT-tjänster	7 593	15 057
Övriga externa tjänster	85 323	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 490	8 370
Kostnader för gemensamhetsanläggningen	609 440	261 795
Övriga externa kostnader	801	799
Summa	1 009 215	532 268

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	262 500	241 500
Summa	262 500	241 500
Sociala avgifter	81 325	74 394
Summa	343 825	315 894

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 303 251	3 303 250
Inventarier, maskiner och installationer	12 978	15 250
Summa	3 316 229	3 318 500

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	396 473 824	396 473 824
-Mark	175 661 026	175 661 026
	572 134 850	572 134 850
 Utgående anskaffningsvärden	 572 134 850	 572 134 850
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 600 066	-13 296 816
	-16 600 066	-13 296 816
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 303 251	-3 303 250
	-3 303 251	-3 303 250
 Utgående avskrivningar	 -19 903 317	 -16 600 066
 Redovisat värde	 552 231 533	 555 534 784
 <i>Varav</i>		
Byggnader	376 570 507	379 873 758
Mark	175 661 026	175 661 026
 Taxeringsvärden		
Bostäder	359 000 000	359 000 000
Lokaler	7 400 000	7 400 000
 Totalt taxeringsvärde	 366 400 000	 366 400 000
<i>Varav byggnader</i>	277 400 000	277 400 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	64 890	24 191
	<u>64 890</u>	<u>24 191</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	40 699
	<u>-</u>	<u>40 699</u>
 Utgående anskaffningsvärden	64 890	64 890
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 056	-806
	<u>-16 056</u>	<u>-806</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 978	-15 250
	<u>-12 978</u>	<u>-15 250</u>
 Utgående avskrivningar	-29 034	-16 056
 Redovisat värde	35 856	48 834

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	230 174	998 886
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 284 042	1 147 878
Skattefordran	6 663	6 655
Övriga kortfristiga fordringar	618 143	22 373
Summa	2 139 022	2 175 792

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	536 952	403 126
Förutbetalda kostnader	152 482	240 763
Summa	689 434	643 889

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto SBAB	2 587 129	2 520 963
Summa	2 587 129	2 520 963

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	89 886 027	65 351 254
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 131 033	50 665 806
Summa	114 017 060	116 017 060

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	114 017 060	116 017 060
Summa	114 017 060	116 017 060

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*	4,52 %	2024-12-30	-	30 298 881	-	30 298 881
Stadshypotek	1,86 %	2025-12-01	24 131 033	-	-	24 131 033
Stadshypotek	0,47 %	2024-12-01	30 669 905	-	-	30 669 905
Stadshypotek	2,93 %	2023-12-01	30 917 241	-	30 917 241	-
Stadshypotek*	4,55 %	2024-12-02	-	28 917 241	-	28 917 241
Summa			116 017 060	59 216 122	61 216 122	114 017 060

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3 månader under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden samt sociala avgifter	115 684	239 679
Upplupna räntekostnader	170 593	132 898
Förutbetalda intäkter	711 460	663 595
Upplupna revisionsarvoden	28 400	28 400
Upplupna driftskostnader	424 989	355 256
Summa	1 451 126	1 419 828

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Avseende årsavgifterna för 2024 har beslut tagits att höja årsavgifterna med 5 %.

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000
Summa ställda säkerheter	133 000 000	133 000 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Underskrifter

Täby, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tobias Back
Styrelseordförande

David Tjärnén

Elin Wettervik

Charlotta Cedermark

Natalia Tozlovanu

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

2024-05-16 10:35:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN WETTERVIK

Elin Wettervik

2024-05-16 14:34:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID TJÄRNÉN

David Tjärnén

2024-05-16 11:11:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Charlotta Cedermark

Charlotta Cedermark

2024-05-16 10:43:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NATALIA TOZLOVANU

Natalia Tozlovanu

2024-05-16 16:07:26 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

2024-05-16 16:46:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby för år 2023 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

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-05-16 16:46:45 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh	Datum
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post