

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 lokalarea 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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
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			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Kassa och bank</i>	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			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		444 100 000	444 100 000
Underhållsfond		5 318 872	3 744 872
Summa bundet eget kapital		449 418 872	447 844 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
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

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.