

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby

Org.nr: 769631-1351

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby, 769631-1351, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Mars GA:1 tillsammans med grannföreningarna Bostadsrättsföreningen Orion i Täby och Bostadsrättsföreningen 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

Ordförande	Tobias Back	2025
Ledamot	Charlotta Cedermark	2025
Ledamot	David Tjärnén	2025
Ledamot	Elin Wettervik	2025
Ledamot	Natalia Tozlovanu	2025
Suppleant	Lena Tornving	2025
Suppleant	Agneta Sundqvist	2025
Suppleant	Nicole Masur	2025
Suppleant	Peter Engblom	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Beatrice Fejde
	Sonora Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Jan-Erik Bengtsson

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. Fastighetens adresser är Grindtorps Skolgränd 28-36.

Föreningen upplåter 125 lägenheter samt 1 parkeringsgarage med 102 platser, vilket är uthyrt i sin helhet till Aimo Park Sweden AB. Medlemmarna i föreningen disponeras 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 garagearea: 1976 kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Aimo Park Sweden	1 976
------------------	-------

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-03.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Bredband	Telia Sverige AB
Städning	Stockholm CC Service AB
Elavtal avseende volym	Fortum AB
Mätning Vatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Fastighetsägarna Service AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal mattor	ElisTextil Service AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 104 834 kr (216 373 kr 2023) och planerat underhåll för 65 625 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-24 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 606 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 137 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 18 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 6 st (antal 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 193 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 195 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	9 183	9 142	8 359	7 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 905	- 1 704	74	- 454
Förändring av underhållsfond	1 540	1 574	1 543	1 667
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-186	38	1 849	1 475
Sparande kr/kvm	121	138	290	255
Soliditet, %	80	79	79	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	801	770	709	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	82	82	89
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	756	719	654	654
Driftkostnad kr/kvm	288	259	256	224
Energikostnad kr/kvm	111	104	106	94
Ränta kr/kvm	267	258	94	114
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	137	135	132	129
Skuldsättning kr/kvm	9 577	9 748	9 919	10 272
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 523	11 729	11 935	12 360
Räntekänslighet (%)	14	15	17	18
Snittränta, (%)	2.79	2.62	0.94	1.09

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 skuldsättning 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	444 100 000	5 318 872	- 3 320 644	- 1 704 124
Disposition enligt föreningsstämma			-1 704 124	1 704 124
Avsättning till underhållsfond		1 606 000	-1 606 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-65 625	65 625	
Årets resultat				- 1 905 017
Vid årets slut	444 100 000	6 859 247	- 6 565 143	- 1 905 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 024 768
Årets resultat före fondändring	- 1 905 017
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 606 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	65 625
Summa över/underskott	- 8 470 160

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 470 160
Totalt	- 8 470 160

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

8 218 293

7 913 275

Övriga rörelseintäkter

3

964 347

1 229 050

Summa rörelseintäkter

9 182 640

9 142 325

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 543 909

-3 247 925

Övriga kostnader

5

-909 349

-1 009 215

Personalkostnader

6

-375 349

-343 825

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-3 259 274

-3 316 229

Summa rörelsekostnader

-8 087 881

-7 917 194

RÖRELSERESULTAT

1 094 759

1 225 131

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

126 976

89 372

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 126 752

-3 018 627

Summa finansiella poster

-2 999 776

-2 929 255

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 905 017

-1 704 124

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 905 017

-1 704 124

ÅRETS RESULTAT

-1 905 017

-1 704 124



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	548 985 236	552 231 533
Inventarier, maskiner och installationer	10	22 879	35 856
Summa materiella anläggningstillgångar		549 008 115	552 267 389
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 854 431	2 472 575
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 854 431	2 472 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		550 862 546	554 739 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		336 223	298 333
Övriga fordringar	11	1 969 721	2 139 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	338 489	689 433
Summa kortfristiga fordringar		2 644 433	3 126 789
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 689 022	2 587 129
Summa kassa och bank		2 689 022	2 587 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 333 455	5 713 918
SUMMA TILLGÅNGAR		556 196 001	560 453 882



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		444 100 000	444 100 000
Underhållsfond		6 859 247	5 318 872
Summa bundet eget kapital		450 959 247	449 418 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 565 143	-3 320 644
Årets resultat		-1 905 017	-1 704 124
Summa fritt eget kapital		-8 470 160	-5 024 768
SUMMA EGET KAPITAL		442 489 087	444 394 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	60 968 786	24 131 033
Summa långfristiga skulder		60 968 786	24 131 033
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		60 968 786	24 131 033
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	51 048 274	89 886 027
Leverantörsskulder		553 175	474 125
Övriga skulder		71 605	117 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 065 074	1 451 126
Summa kortfristiga skulder		52 738 128	91 928 745
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		52 738 128	91 928 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		556 196 001	560 453 882



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 094 759	1 225 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 259 274	3 316 229
Summa	4 354 033	4 541 360
Erhållen ränta	126 976	89 372
Erlagd ränta	-3 126 752	-3 018 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 354 257	1 612 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	1 156 339	-170 920
Minskning av rörelseskulder	-352 864	143 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 157 732	1 584 187
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Invensteringsmoms	618 144	618 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten	618 144	618 144
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av Låneskulder	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	775 876	202 331
Likvida medel vid årets början	3 871 172	3 668 841
Likvida medel vid årets slut	4 647 048	3 871 172



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	7 345 740	6 992 543
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	872 553	920 732
Totalt årsavgifter och hyror	8 218 293	7 913 275



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 804	15 873
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	27 000	18 000
Vatten	109 456	167 128
Överlåtelseavgifter	30 566	22 584
Övriga intäkter	450 521	675 707
Kommunikation	330 000	329 758
	964 347	1 229 050
Totalt övriga rörelseintäkter	964 347	1 229 050

I posten Övriga intäkter ingår det under 2024, 423 835 kr i form av vidarefaktureringar avseende GA:1.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	370 365	481 661
Uppvärmning	555 537	432 487
Vatten och avlopp	367 877	305 050
Avfallshantering	173 136	184 340
Teknisk förvaltning	448 639	291 119
Serviceavtal	141 740	123 063
Besiktningsskostnader	253 919	91 698
Systematiskt brandskyddsarbete	36 021	33 585
Bevakningskostnader	18 702	9 656
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 566	47 883
Bredband	234 268	237 757
Kabel-TV	103 480	98 156
Försäkringar	101 912	95 727
Samfälligheter	414 429	464 786
Förbrukningsmaterial	52 859	60 583
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 000	74 000
	3 373 450	3 031 552
Reparationer		
Huskropp	5 625	2 475
Hiss	43 888	117 865
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	6 462
P-platser/garage	0	828
Klottersanering	0	2 515
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 146	15 750
VA & sanitet, installationer	15 359	47 564
Värme, installationer	15 753	3 406
Ventilation, installationer	5 313	0
El, installationer	3 750	19 508
	104 834	216 373
Planerat underhåll		
Hiss	65 625	0
	3 543 909	3 247 925
Totalt fastighetskostnader	3 543 909	3 247 925



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 490	8 490
Förvaltningskostnader	182 405	189 158
Revision	77 124	56 386
Tele och post	7 032	8 438
Jurist- och advokatkostnader	15 778	25 594
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	12 713
Kontorsmateriel och trycksaker	0	4 929
Bankkostnader	2 161	350
IT-tjänster	14 742	7 593
Övriga externa tjänster	31 892	85 323
Övriga externa kostnader	569 724	610 240
Totalt övriga kostnader	909 349	1 009 215

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	286 500	262 500
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	88 849	81 325
Totalt personalkostnader	375 349	343 825

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	3 246 297	3 303 251
Inventarier, maskiner och installationer	12 977	12 978
	3 259 274	3 316 229
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 259 274	3 316 229

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	133 000 000	133 000 000
Summa:	133 000 000	133 000 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	396 473 824	396 473 824
Mark	175 661 026	175 661 026
Utgående anskaffningsvärden	572 134 850	572 134 850
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 19 903 317	- 16 600 066
Årets avskrivning på byggnader	- 3 246 297	- 3 303 251
Utgående avskrivningar	-23 149 614	-19 903 317
Utgående redovisat värde	548 985 236	552 231 533
<i>Varav</i>		
Byggnader	373 324 210	376 570 507
Mark	175 661 026	175 661 026
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	277 400 000	277 400 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	89 000 000
	366 400 000	366 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	359 000 000	359 000 000
Lokaler	7 400 000	7 400 000
	366 400 000	366 400 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	64 890	64 890
Utgående anskaffningsvärden	64 890	64 890
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 29 034	- 16 056
Årets avskrivningar	- 12 977	- 12 978
Utgående avskrivningar	- 42 011	- 29 034
Utgående redovisat värde	22 879	35 856
Not 11. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 958 026	1 284 043
Skattekonto	1 585	230 174
Skattefordran	6 663	6 663
Övrig kortfristiga fordringar	3 447	618 143
Summa	1 969 721	2 139 023
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	150 573	536 952
Förutbetalda kostnader	187 916	152 481
Summa	338 489	689 433
Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB	2 689 022	2 587 129
Summa	2 689 022	2 587 129



Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	51 048 274	89 886 027
Förfaller 2-5 år från balansdagen	60 968 786	24 131 033
Summa	112 017 060	114 017 060

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	1,86 %	24 131 033	24 131 033
Stadshypotek	2026-12-01	2,42 %	30 669 905	30 669 905
Stadshypotek	2028-12-30	3,01 %	26 917 241	28 917 241
Stadshypotek	2025-12-02	2,97 %	30 298 881	30 298 881
Summa skulder till kreditinstitut			112 017 060	114 017 060

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

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 969	115 684
Upplupna räntekostnader	161 657	170 593
Förutbetalda intäkter	662 749	711 460
Upplupna revisionsarvoden	53 000	28 400
Upplupna kostnader	68 699	424 989
Summa	1 065 074	1 451 126



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Tobias Back
Ordförande

Charlotta Cedermark
Ledamot

David Tjärnén
Ledamot

Elin Wettervik
Ledamot

Natalia Tozlovanu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sonora Revision AB
Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 16:56

SENT BY OWNER:
Sofia Dahm • 10.04.2025 16:18

DOCUMENT ID:
rylPEXLSRKx

ENVELOPE ID:
HyP4XUBAyg-rylPEXLSRKx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Charlotta Cedermark	Signed	10.04.2025 16:27	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 16:21	Low	
ELIN WETTERVIK	Signed	10.04.2025 17:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 17:22	Low	
NATALIA TOZLOVANU	Signed	11.04.2025 10:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 10:04	Low	
DAVID TJÄRNÉN	Signed	12.04.2025 00:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 23:56	Low	
TOBIAS BACK	Signed	15.04.2025 09:09	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 22:10	Low	
Beatrice Fejde	Signed	28.04.2025 16:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 16:55	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby
Org.nr 769631-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektronsika underskrift ,

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 17:04

SENT BY OWNER:
Beatrice Fejde • 10.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:
SJrG7VS0ke

ENVELOPE ID:
rJtbmErA1x-SJrG7VS0ke

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Polstjärnan i Täby 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	 Signed	28.04.2025 17:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.04.2025 17:04	Low	

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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. Stadgarna 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 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 driftskostnader, 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



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

