

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kaj Avrin	Ledamot
Eivor Ann-Christin Gräns	Ledamot
Mattias Karlsson	Ledamot
Kent Kalervo Tapio Staaf	Ledamot
Mark Christer Henrik Tingvall	Ledamot
Maja Elisabeth Holmberg	Suppleant
Anna Mona Elina Nygren	Suppleant
BDO Mälardalen AB	Revisor
John Samuel Peter Osser	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

John Osser

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Lars Billebjer
Martin Gode

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 2	2001	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

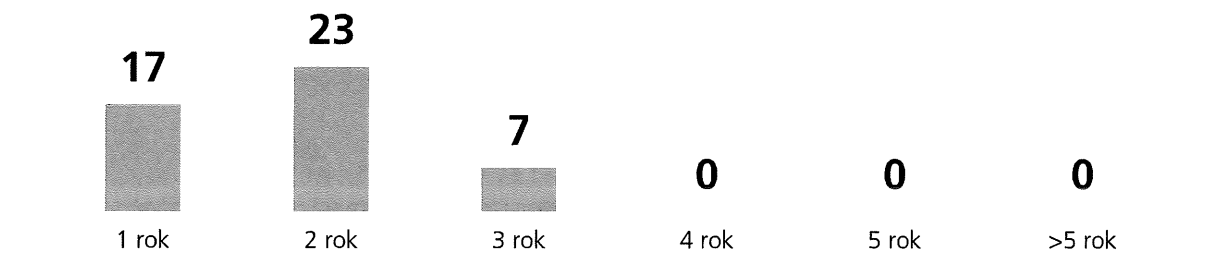
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 357 m², varav 2 289 m² utgör lägenhetsyta och 68 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Föreningsverksamhet	68 m ²	2018-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

[Handwritten signatures and notes]

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av torkskåp	2016
Montering av extra grundvattenpump	2016
Flytt av sopskåp med grävarbete	2015
Stamspolning	2015
Inköp av luddlåda till tvättstugan	2015
Inköp av avfuktare till torkrummet	2015
Två nya tvättmaskiner	2014
Anordnande av räcken utanför portarna	2014
Målning av fönster och nya tätningslister	2014
Byte till LED-belysning på vinden och i källaren	2014
Ny stensättning i portarna	2014
Rullstolshiss i port 11	2014
Byte av vajrar i rökluckor och inköp av fyra brandsläckare	2013
Inköp av sopskåp	2012
Byte av grundvattenpump	2012
Byte av elstigar	2011
Byte av armatur i trapphus	2010
Fasadrenovering	2010
Åtgärda fukt i källare	2010
Sanering av krypgrund	2010
Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck	2006
Motorbyte på hissar	2004
Byte av panna/uppvärmningssystem	2002
Rörstambyte	1999 - 2000
Renovering av balkonger	1999 - 2000
Omputsning av fasad	1999 - 2000
Renovering av tak	1999 - 2000
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000
Planerat underhåll	År
Renovering av gemensamhetslokalen och toaletten i källaren	2017
OVK-besiktning självdrag	2017
Renovering av takterassen	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Com Hem
Trappstädning	Keabgruppen
Fastighetsskötsel	AdEx fastighetsutveckling
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Norrenergi

[Handwritten signatures and initials]

Föreningens ekonomi

Föreningen har i slutet av januari 2017 amorterat drygt 1,8 miljoner kr och flyttat resterande 4 miljoner kr från SEB till ett nytt lån hos SHB på 5 år.

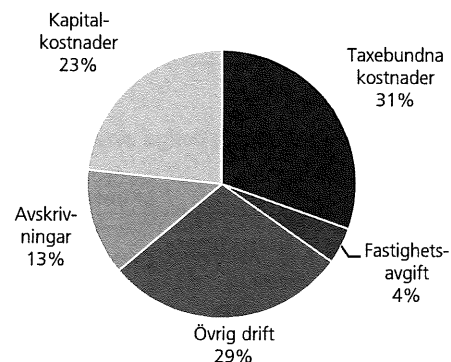
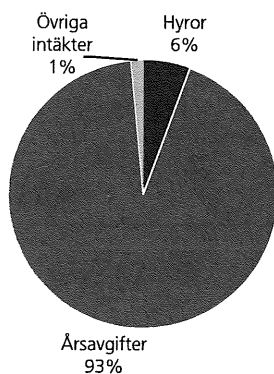
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2,10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 836 628	983 827
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 826 095	1 777 824
Finansiella intäkter	12 753	982
Medlemsinsatser	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 465
	1 838 848	4 804 270
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	972 113	1 262 212
Finansiella kostnader	352 128	480 628
Ökning av kortfristiga fordringar	1 230	295
Minskning av långfristiga skulder	0	1 208 334
Minskning av kortfristiga skulder	43 440	0
	1 368 911	2 951 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 306 565	2 836 628
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	469 937	1 852 801

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials:
MK
Jes
ALG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2016 byttes torkskåpet ut och en extrapump installerades i pumpgropen.

Föreningen registrerade nya stadgar i slutet av maj 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	731	726	712
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 494	1 189	1 440	1 441
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 807	9 015	9 556	9 556
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	12	15
Värmekostnad/m ² totalyta	127	123	104	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	204	236	253
Soliditet (%)	55	55	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	320	-158	-268	0
Nettoomsättning (tkr)	1 826	1 778	1 799	1 765

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 289 m² bostäder och 68 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 454 170	0	0	22 454 170
Upplåtelseavgifter	5 046 217	0	0	5 046 217
Fond för yttre underhåll	1 225 232	516 019	-142 575	851 788
S:a bundet eget kapital	28 725 619	516 019	-142 575	28 352 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 996 684	-516 019	-15 834	-3 464 831
Årets resultat	320 233	320 233	158 409	-158 409
S:a ansamlad förlust	-3 676 451	-195 786	142 575	-3 623 240
S:a eget kapital	25 049 168	320 233	0	24 728 935

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	320 233
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 480 665
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-516 019
summa balanserat resultat	-3 676 451

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 676 451
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

1 *[signature]*
GDS MK
H28 *[signature]*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 826 095	1 777 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13
Summa rörelseintäkter		1 826 095	1 777 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-748 044	-1 015 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 326	-188 026
Personalkostnader	Not 6	-60 743	-58 945
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-194 374	-194 374
Summa rörelsekostnader		-1 166 488	-1 456 587
RÖRELSERESULTAT		659 607	321 237
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 753	982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 128	-480 628
Summa finansiella poster		-339 375	-479 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320 233	-158 409
ÅRETS RESULTAT		320 233	-158 409

[Signature]

[Signature]

523
HCG
mu

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 155 820	42 331 970
Maskiner och inventarier	Not 9	41 004	59 227
Summa materiella anläggningstillgångar		42 196 823	42 391 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 196 823	42 391 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 263 423	804 870
Summa kortfristiga fordringar		1 263 423	804 870
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 109 430	2 096 814
Summa kassa och bank		2 109 430	2 096 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 372 852	2 901 685
SUMMA TILLGÅNGAR		45 569 676	45 292 883






Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 225 232	851 788
Summa bundet eget kapital		28 725 619	28 352 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 996 684	-3 464 831
Årets resultat		320 233	-158 409
Summa fritt eget kapital		-3 676 451	-3 623 240
SUMMA EGET KAPITAL		25 049 168	24 728 935
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 158 266	20 158 266
Summa långfristiga skulder		20 158 266	20 158 266
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		40 013	108 057
Skatteskulder		132 347	130 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	189 882	167 545
Summa kortfristiga skulder		362 242	405 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 569 676	45 292 883

[Signature]

[Signature]

MM

[Signature]
Aug

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år
Pump	5 år	5 år
Sopskåp	5 år	5 år
Rörstambyte	40 år	40 år
Stigarbyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 696 923	1 633 800
Hyror bostäder	0	42 372
Hyror lokaler	101 626	101 545
Avgift andrahandsuthyrning	27 368	0
Öresutjämning	179	94
	1 826 095	1 777 811

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	13
	0	13

Handwritten signatures and initials:
1. A large signature (possibly "Aig").
2. A signature (possibly "mu").
3. A signature (possibly "Aig").
4. A signature (possibly "mu").

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 000	27 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 095
	Städning entreprenad	43 572	34 494
	Städning enligt beställning	0	23 463
	Sotning	3 148	3 089
	Hissbesiktning	2 654	2 583
	Gård	0	1 916
	Serviceavtal	4 124	2 062
	Förbrukningsmateriel	4 667	1 433
	Fordon	0	200
		85 165	98 335
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 793
	Entré/trapphus	3 215	88 588
	Lås	0	1 657
	Elinstallationer	0	5 230
	Hiss	6 590	2 062
	Fönster	0	3 173
	Balkonger/altaner	3 750	0
	Vattenskada	152	28 481
		13 707	134 984
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	35 700
	Mark/gård/utemiljö	0	106 875
		0	142 575
	Taxebundna kostnader		
	El	34 016	30 560
	Värme	299 215	290 343
	Vatten	74 375	73 859
	Sophämtning/renhållning	48 253	47 518
	Grovsopor	624	5 276
		456 483	447 556
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 926	21 419
	Kabel-TV	25 428	24 081
	Bredband	80 640	80 640
		125 994	126 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 696	65 651
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	748 044	1 015 242

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Hög

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	521
	Tele- och datakommunikation	0	1 440
	Juridiska Åtgärder	0	10 938
	Hysesförluster	0	41
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	25 000
	Föreningskostnader	3 100	2 075
	Styrelseomkostnader	111	300
	Fritids- och trivselkostnader	2 400	599
	Förvaltningsarvode	87 181	83 766
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	2 201	4 938
	Korttidsinventarier	24 863	0
	Konsultarvode	11 750	48 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		163 326	188 026

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	45 950
	Sociala kostnader	13 743	12 995
		60 743	58 945

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	152 760	152 760
	Förbättringar	23 390	23 390
	Maskiner	18 224	18 224
		194 374	194 374

f us
afg 3es mu

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 979 088	43 979 088
	Utgående anskaffningsvärde	43 979 088	43 979 088
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 647 118	-1 470 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 151	-176 151
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 823 268	-1 647 118
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 155 820	42 331 970
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 555 000	29 592 000
	Taxeringsvärde mark	18 355 000	18 331 000
		47 910 000	47 923 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
	Lokaler	710 000	723 000
		47 910 000	47 923 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 016	148 016
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	148 016	148 016
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-88 788	-70 564
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 224	-18 224
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 012	-88 788
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 003	59 227

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	66 287	65 057
	Klientmedel hos SBC	1 197 136	739 813
		1 263 423	804 870



 mu
 ges
 dig

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	851 788	1 004 144
	Reservering enligt stadgar	516 019	143 769
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-142 575	-296 125
	Vid årets slut	1 225 232	851 788

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB 2,840 %	5 824 933	5 824 933	2017-01-28
	SEB 1,570 %	7 333 333	7 333 333	2018-10-28
	Handelsbanken 1,000 %	7 000 000	7 000 000	2019-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	20 158 266	20 158 266	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		20 158 266	20 158 266	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 319 547 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 875 000	22 875 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har i slutet av januari 2017 amorterat drygt 1,8 miljoner kr och flyttat resterande 4 miljoner kr från SEB till ett nytt lån hos SHB på 5 år.

En OVK-besiktning kommer genomföras i februari 2017. Fastighetens takterrass ska renoveras i maj-juni 2017. Gemensamhetslokalen och toaletten i källaren kommer renoveras under 2017.

Handwritten signatures and initials:
 f us
 Acg yes
 mh

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	8 780	0
	Sociala avgifter	2 759	0
	Ränta	13 225	12 056
	Förutbetalda avgifter o hyror	165 118	155 489
		189 882	167 545

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 27 / 3 2017



Kaj Avrin
Ledamot



Eivor Ann-Christin Gräns
Ledamot



Mattias Karlsson
Ledamot

Kent Kalervo Tapio Staaf
Ledamot



Mark Christer Henrik Tingvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2017



John Osse
Extern revisor
BDO Mälardalen AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Org.nr. 769606-4745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Polstjärnan i Sundbyberg för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Polstjärnan i Sundbyberg för år 2016 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.

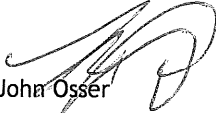
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

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 31 mars 2017

BDO Mälardalen AB


John Osser
Auktoriserad revisor







MU