



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Polstjärnan i Sundbyberg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2046.
- Inga större underhåll är planerade 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2015-09-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kaj Avrin	Ledamot
Victor Ernst Birger Birgersson	Ledamot
Eva Camilla Lamberg	Ledamot
Kent Kalervo Tapio Staaf	Ledamot
Mark Christer Henrik Tingvall	Ledamot

Susanne Margareta Johansson	Suppleant
Anna Mona Elina Nygren	Suppleant

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 2017-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

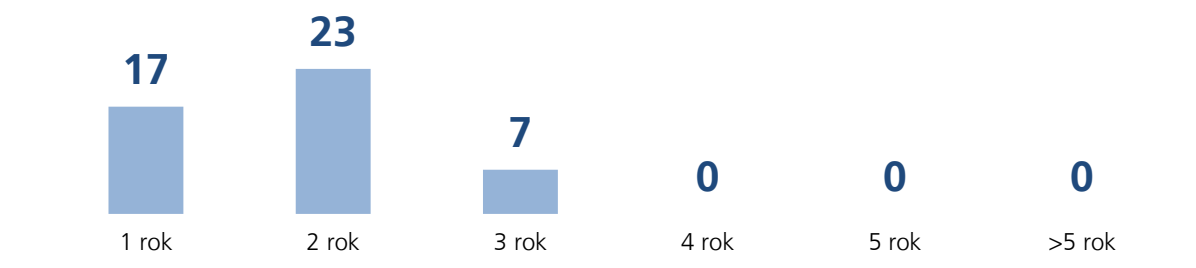
Värdeåret är 1999.

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 samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av takterassen	2017	
OVK-besiktning självdrag	2017	
Renovering av gemensamhetslokalen och toaletten i källaren	2017	
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	
Byte av grundvattenpump	2012	
Inköp av sopskåp	2012	
Byte av elstigar	2011	
Byte av armatur i trapphus	2010	
Fasadrenovering	2010	
Åtgärda fukt i källare	2010	
Sanering av kryppgrund	2010	
Omkittning av fönster samt målning av fönsterkarmar och fönsterbleck	2006	
Motorbyte på hissar	2004	
Byte av panna/uppvärmningssystem	2002	
Omputsning av fasad	1999 - 2000	
Renovering av balkonger	1999 - 2000	
Rörstambyte	1999 - 2000	
Renovering av tak	1999 - 2000	
Omdragning av el i lägenheterna	1999 - 2000	
Renovering av tvättstugan	1999 - 2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering och ny teknisk plattform för bredband	2018	Ownit broadband AB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Kabel tv	Com Hem
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Norrenergi

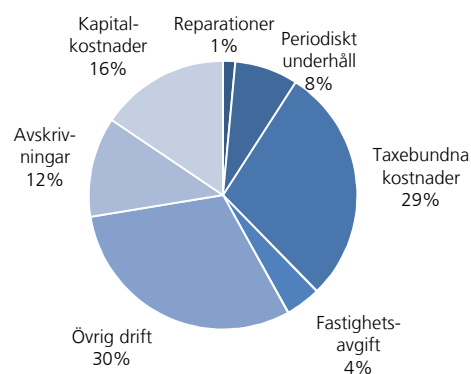
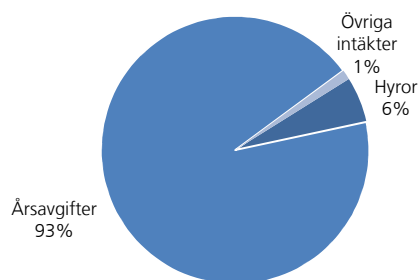
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 306 565	2 836 628
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 857 564	1 826 095
Finansiella intäkter	2 148	12 753
Minskning kortfristiga fordringar	18 878	0
Ökning av kortfristiga skulder	24 518	0
	1 903 108	1 838 848
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 166 695	972 113
Finansiella kostnader	249 491	352 128
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 230
Minskning av långfristiga skulder	1 824 933	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 440
	3 241 119	1 368 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 968 554	3 306 565
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 338 011	469 937

*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 1 315 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har vi genomfört en OVK-besiktning vilket lett till att översyn av förbättringar bör göras på besiktningsinrådan.

Vid slutet av sommaren togs det gamla klinkergolvet bort och en ny målad beläggning som nytt tätskikt har anlagts för att säkra att inte vatten sipprar in under golvet. Väggarna målades om. Förbättringar sker kontinuerligt med inredning.

Föreningens gemensamhetslokal har renoverats under slutet av 2017 inklusive tillhörande toalett i korridoren. Ny inredning har införskaffats såsom bäddsoffa, konferensmöblemang, pentry med tillbehör. Lokalen används nu för möten kan hyras av föreningens medlemmar för 150kr per dygn.

Styrelsen har under året kontrakterat SBC som totalentreprenör. Sedan tidigare har föreningen varit ansluten till SBCs ekonomiska förvaltning. Föreningen har under året bytt fastighetsskötsel till SBCs fastighetsskötsel och även köpt fastighetsförvaltning av SBC. Kontrakten löper på tre år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 6 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 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	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	741	731	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 507	1 494	1 189	1 440
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 009	8 807	9 015	9 556
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	125	127	123	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	32	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	149	204	236
Soliditet (%)	57	55	55	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	251	320	-158	-268
Nettoomsättning (tkr)	1 858	1 826	1 778	1 799

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	1 741 251	516 019	0	1 225 232
S:a bundet eget kapital	29 241 638	516 019	0	28 725 619
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 192 470	-516 019	320 233	-3 996 684
Årets resultat	250 685	250 685	-320 233	320 233
S:a ansamlad förlust	-3 941 785	-265 334	0	-3 676 451
S:a eget kapital	25 299 853	250 685	0	25 049 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	250 685
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 676 451
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-516 019
summa balanserat resultat	-3 941 785

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

123 663
-3 818 122

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 857 564	1 826 095
Summa rörelseintäkter		1 857 564	1 826 095

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-968 644	-748 044
Övriga externa kostnader	Not 4	-137 244	-163 326
Personalkostnader	Not 5	-60 807	-60 743
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-192 841	-194 374
Summa rörelsekostnader		-1 359 536	-1 166 488

RÖRELSERESULTAT

498 028 **659 607**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 148	12 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 491	-352 128
Summa finansiella poster		-247 343	-339 375

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

250 685 **320 233**

ÅRETS RESULTAT

250 685 **320 233**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	41 981 203	42 155 820
Maskiner och inventarier	Not 8	22 780	41 004
Summa materiella anläggningstillgångar		42 003 983	42 196 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 003 983	42 196 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 505	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 701 935	1 263 423
Summa kortfristiga fordringar		1 704 440	1 263 423
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		311 523	2 109 430
Summa kassa och bank		311 523	2 109 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 015 963	3 372 852
SUMMA TILLGÅNGAR		44 019 946	45 569 676

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 500 387	27 500 387
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 741 251	1 225 232
Summa bundet eget kapital		29 241 638	28 725 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 192 470	-3 996 684
Årets resultat		250 685	320 233
Summa fritt eget kapital		-3 941 785	-3 676 451
SUMMA EGET KAPITAL		25 299 853	25 049 168
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 333 333	20 158 266
Summa långfristiga skulder		18 333 333	20 158 266
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		40 262	40 013
Skatteskulder		135 601	132 347
Övriga skulder		169	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	210 728	189 882
Summa kortfristiga skulder		386 760	362 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 019 946	45 569 676

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

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.

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år
Pump	Fullt avskriven	5 år
Sopskåp	Fullt avskriven	5 år
Rörstambyte	Fullt avskriven	40 år
Stigarbyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 732 557	1 696 923
Hyror lokaler	102 480	101 626
Avgift andrahandsuthyrning	22 535	27 368
Öresutjämning	-8	179
	1 857 564	1 826 095

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 957	27 000
	Städning entreprenad	44 328	43 572
	Sotning	3 228	3 148
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 500	0
	Hissbesiktning	2 699	2 654
	Gemensamma utrymmen	26 065	0
	Serviceavtal	4 124	4 124
	Förbrukningsmateriel	2 632	4 667
	Brandskydd	5 850	0
		164 383	85 165
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 594	0
	Entré/trapphus	0	3 215
	Lås	2 597	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 375	0
	Ventilation	2 390	0
	Hiss	8 334	6 590
	Balkonger/altaner	0	3 750
	Vattenskada	0	152
		24 290	13 707
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	61 163	0
	Balkonger/altaner	62 500	0
		123 663	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 706	34 016
	Värme	295 173	299 215
	Vatten	69 532	74 375
	Sophämtning/renhållning	49 719	48 253
	Grovsopor	6 666	624
		459 796	456 483
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 230	19 926
	Kabel-TV	25 737	25 428
	Bredband	80 640	80 640
		127 607	125 994
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 905	66 696
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	968 644	748 044
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	26 250
	Föreningskostnader	3 247	3 100
	Styrelseomkostnader	0	111
	Fritids- och trivselkostnader	841	2 400
	Förvaltningsarvode	89 572	87 181
	Administration	2 250	2 201
	Korttidsinventarier	2 490	24 863
	Konsultarvode	5 875	11 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		137 244	163 326

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	47 000
	Sociala kostnader	13 807	13 743
		60 807	60 743
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	152 760	152 760
	Förbättringar	21 857	23 390
	Maskiner	18 224	18 224
		192 841	194 374
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-1 823 268	-1 647 118
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 617	-176 151
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 997 885	-1 823 268
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 981 203	42 155 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 093 748	13 093 748
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 555 000	29 555 000
	Taxeringsvärde mark	18 355 000	18 355 000
		47 910 000	47 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
	Lokaler	710 000	710 000
		47 910 000	47 910 000

Not 8		2017-12-31	2016-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER			
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		-107 012	-88 788
Årets avskrivningar enligt plan		-18 224	-18 224
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-125 236	-107 012
Redovisat restvärde vid årets slut		22 780	41 003
Not 9		2017-12-31	2016-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		44 904	66 287
Klientmedel hos SBC		1 657 031	1 197 136
		1 701 935	1 263 423
Not 10		2017-12-31	2016-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		1 225 232	851 788
Reservering enligt stadgar		516 019	516 019
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-142 575
Vid årets slut		1 741 251	1 225 232
Not 11			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SEB		0	5 824 933
SEB	1,570 %	7 333 333	7 333 333
Handelsbanken	1,000 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	1,380 %	4 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut		18 333 333	20 158 266
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
		18 333 333	20 158 266

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 333 333 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 875 000	22 875 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	18 130	8 780
	Sociala avgifter	5 696	2 759
	Ränta	21 506	13 225
	Avgifter och hyror	165 396	165 118
	Avgifter och hyror	0	0
		210 728	189 882

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt avtal och uppgradering av bredband

Vid slutet av 2017 tecknade styrelsen avtal med Ownit broadband AB om en uppgradering och förnyelse av bredbandsleverans. Föreningen har sedan tio år kontrakt med Ownit innebärande ca 100 Mbit/s överföringshastighet av internet. Då det ibland upplevs instabilt och är svårt att få tillgång till IP-adresser för nya medlemmar har vi beställt nytt kontrakt med en uppgradering. Uppgraderingen skall ske 2018 och innebär en ny teknisk plattform, individuell överföringshastighet om 500/1000 – 500/1000 Mbit/s, byte av 1 gig-switchar och tillgång till IP-telefoni och Bredbands TV till medlemmens egen bekostnad.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 19/3 2018



Kaj Avrin
Ledamot



Victor Ernst Birger Birgersson
Ledamot



Eva Camilla Lamberg
Ledamot



Kent Kalervo Tapio Staaf
Ledamot



Mark Christer Henrik Tingvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

8/4

2018



John Osser
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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 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 Brf Polstjärnan i Sundbyberg för år 2017 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 8 / 4 2018

BDO Mälardalen AB



John Össer

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 732 557	1 732 557	1 732 558
Hyror lokaler	102 610	102 480	101 626
Avgift andrahandsuthyrning	14 023	22 535	15 000
Öresutjämning	0	-8	0
	1 849 190	1 857 564	1 849 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-28 500	-47 957	-27 500
Fastighetsskötsel beställning	-1 500	0	-3 000
Städning entreprenad	-45 500	-44 328	-44 500
Sotning	-3 500	-3 228	-3 200
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-27 500	-40 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 699	-2 700
Gemensamma utrymmen	-2 000	-26 065	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-4 500	-4 124	-4 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 632	-5 000
Brandskydd	-7 000	-5 850	-4 000
Fordon	0	0	-1 000
	-102 500	-164 383	-137 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-3 594	0
Lås	0	-2 597	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 375	0
Ventilation	0	-2 390	0
Hiss	0	-8 334	0
	-80 000	-24 290	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-250 000
Lokaler	0	-61 163	0
Balkonger/altaner	0	-62 500	0
	0	-123 663	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-38 500	-38 706	-32 500
Värme	-305 000	-295 173	-303 000
Vatten	-71 000	-69 532	-76 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-49 719	-48 500
Grovsopor	-7 000	-6 666	-3 000
	-471 500	-459 796	-463 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-21 230	-20 500
Kabel-TV	-26 500	-25 737	-25 000
Bredband	-82 500	-80 640	-82 500
	-131 000	-127 607	-128 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 000	-68 905	-68 067
	-71 000	-68 905	-68 067

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-28 500	-27 500	-27 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 247	-2 500
Styrelseomkostnader	-500	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-841	-2 500
Förvaltningsarvode	-93 000	-89 572	-138 500
Administration	-3 000	-2 250	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 490	0
Konsultarvode	0	-5 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-5 600
	-136 000	-137 244	-180 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-47 000	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 807	-15 000
	-62 000	-60 807	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-152 760	-152 760	-152 760
Förbättringar	-4 980	-21 857	-21 857
Maskiner	-18 224	-18 224	-18 224
	-175 964	-192 841	-192 841
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 229 964	-1 359 536	-1 581 408
RÖRELSERESULTAT	619 226	498 028	267 776
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 093	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Låneräntor	-241 000	-249 228	-350 561
Räntekostnader skattekonto	0	-263	0
	-241 000	-247 343	-350 561
RESULTAT	378 226	250 685	-82 785