

Brf Polstjärnan i Täby
Org nr 769631-1351

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Polstjärnan i Täby får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 2 februari 2016 förvärvat fastigheten Mars 2 i Täby kommun. Lagfart erhöles den 12 maj 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 125 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 9 721 m². Föreningen disponerar över 102 parkeringsplatser i garage, varav tre MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende gård och parkeringsgarage tillsammans med Mars 1 (Brf Orion i Täby) och Mars 3 (Brf Pegasus i Täby). Gemensamhetsanläggning omfattar garageport, ventilation, sprinklersystem, utrymningsvägar och trappor, lanterniner, sopkasuner, belysning, ledningar för dagvatten och VA, körvägar, murar, lekutrustning, grönytor, brandpost, el för nämnda tekniska anläggningar, bjälklag och pelare, dilatationsfogbryggor samt för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningen är registrerad debiteras ett arvode av 200 000 kr inkl moms per år för sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet kommer det att finnas tre servitut avseende underjordiska ledningar.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

8

10

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 688 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 februari 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 15 februari 2016.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 november 2017.

Under året har föreningen amorterat noll kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2017 följande utseende:

8

18

Anskaffningskostnad	577 080 000	Insatser	244 106 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	199 994 000
		Lån	133 000 000
	577 100 000		577 100 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 60 (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (ingen) lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 10 november 2017.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	185
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	92
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	69
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	208

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2017 haft följande sammansättning:

Anders Willner	Ledamot	1)	Ordförande
Hans-Olov Möller	Ledamot	1)	
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Erik Andersson	Ledamot		
David Tjärnen	Ledamot		
Jan-Olof Sjöholm	Suppleant	1)	
Barbara Weinzierl	Suppleant		
Jan Jacobsson	Suppleant		
Tobias Back	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Kevin Ong Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 november 2015.

8

10

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	60
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	60
Årets amorteringar tkr	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	60

Nyckeltal

		<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	640
Resultat efter finansiella poster	tkr	60
Soliditet	%	76
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	59 364
Lån per kvm boarea	kr	13 682
Genomsnittlig skuldränta	%	1,20
Fastighetens belåningsgrad	%	23

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	10 200 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	433 900 000		
Omklassificering	-199 994 000	199 994 000	
Årets resultat			<u>59 803</u>
Belopp vid årets utgång	244 106 000	199 994 000	59 803

B

B

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	59 803
----------------	--------

Totalt	59 803
--------	--------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	24 303
--	--------

Balanseras i ny räkning	35 500
-------------------------	--------

Totalt	59 803
--------	--------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

B

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

7(14)

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2015-11-04 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	639 507	0
Summa rörelseintäkter		639 507	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-177 016	0
Övriga externa kostnader	4	-15 741	0
Personalkostnader	5	-4 928	0
Övriga rörelsekostnader	6	-248 003	0
Summa rörelsekostnader		-445 688	0
Rörelseresultat		193 819	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 303	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 319	0
Summa finansiella poster		-134 016	0
Resultat efter finansiella poster		59 803	0
Årets resultat		59 803	0

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning tom. bokslutsdagen, dvs. från 1 december 2017 till 31 december 2017.

B

B

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

8(14)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

577 080 000

0

Pågående nyanläggningar

10

0

290 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

577 080 000

290 000 000

Summa anläggningstillgångar

577 080 000

290 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

71 824

0

Övriga fordringar

11

3 468 417

2 709 420

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 642

0

Summa kortfristiga fordringar

3 589 883

2 709 420

Kassa och bank

Kassa och bank

20 988

260 001

Summa kassa och bank

20 988

260 001

Summa omsättningstillgångar

3 610 871

2 969 421

Summa tillgångar

580 690 871

292 969 421

8

1

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

9(14)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital
Medlemsinsatser

444 100 000

10 200 000

Summa bundet eget kapital

444 100 000

10 200 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

59 803

0

Summa fritt eget kapital

59 803

0

Summa eget kapital

444 159 803

10 200 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv
Skulder till kreditinstitut

9, 12

0
129 606 896

282 769 420
0

Summa långfristiga skulder

129 606 896

282 769 420

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9, 12
13

3 393 104
2 500 634
1 030 434

0
1
0

Summa kortfristiga skulder

6 924 172

1

Summa eget kapital och skulder

580 690 871

292 969 421

8

10

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2015-11-04 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	529 994	0
Hyror parkering	106 950	0
Vattenavgifter	16 557	0
Telefoni, bredband, TV	27 060	0
Övriga intäkter	373	0
Brutto	680 934	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-9 327	0
Hyresförluster vakanser parkering	-32 100	0
Summa nettoomsättning	639 507	0

8

60

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

11(14)

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2015-11-04</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	15 938	0
Elavgifter	33 640	0
Uppvärmning	58 997	0
Vatten och avlopp	26 560	0
Renhållning	10 467	0
Försäkringar	4 368	0
IT-kommunikation & TV	27 046	0
Summa driftskostnader	<u>177 016</u>	<u>0</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2015-11-04</u> <u>-2016-12-31</u>
Kommunikation	257	0
Revision	1 667	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	10 166	0
Övriga externa kostnader	3 651	0
Summa övriga externa kostnader	<u>15 741</u>	<u>0</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2015-11-04</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	3 750	0
Sociala kostnader	1 178	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>4 928</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2015-11-04</u> <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	248 003	0
Summa	<u>248 003</u>	<u>0</u>

2

10

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

12(14)

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2015-11-04</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 303	0
Summa finansiella intäkter	<u>1 303</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Omklassificering	401 418 974	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 418 974	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt värde	<u>401 418 974</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering	175 661 026	0
Utgående planenligt värde	175 661 026	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>577 080 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad under nyuppförande	54 000 000	0
Taxeringsvärde mark	59 000 000	0
	113 000 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder under nyuppförande	113 000 000	0
	113 000 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>133 000 000</u>	<u>133 000 000</u>

8

11

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

13(14)

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	290 000 000	0
- Inköp	287 080 000	290 000 000
- Omklassificeringar m m	-577 080 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	290 000 000
Redovisat värde	0	290 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fordran Entreprenör	0	2 709 420
Klientmedelskonto hos förvaltare	3 468 417	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	3 468 417	2 709 420

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,85	2020-12-01	33 250 000
Stadshypotek	0,99	2021-12-01	33 250 000
Stadshypotek	1,18	2022-12-01	33 250 000
Stadshypotek	1,86	2025-12-01	33 250 000
Summa:			133 000 000
Avgår kortfristig del			-3 393 104
Summa skulder till kreditinstitut			129 606 896
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			116 034 480

9

10

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

14(14)

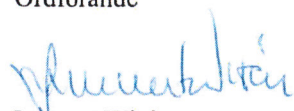
Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld Entreprenör	2 482 914	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1
Skulder till MBF	17 720	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 500 634</u>	<u>1</u>

Täby 2018 -03-27


Anders Willner
Ordförande


Hans Olov Möller
Ledamot


Lennart Wirén
Ledamot


Erik Andersson
Ledamot


David Tjärnén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -03-28.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby, org.nr 769631-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

B

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 28 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Arbetsgruppens verksamhet under året

Förutom de 4 styrelsemedlemmar som har varit representerade sedan föreningen bildades den 21 oktober 2015, varav en var suppleant, utsåg medlemmarna i Brf Polstjärnan ytterligare 5 ledamöter under Årsmötet den 22/5 2017. Nya ordinarie ledamöter blev Erik Andersson och David Tjärné. Barbara Weinzierl, Tobias Back och Jan Jacobsson valdes in som suppleanter.

Allmänt

Under verksamhetsåret har förutom ordinarie möten i styrelsen, arbetsgruppsmöten genomförts bland de styrelsemedlemmar som är boende i föreningen. Dessa möten har varit av informell natur för att lära känna varandra, diskutera i föreningen dagsaktuella frågeställningar och för att dela upp ansvarsuppgifterna mellan sig.

Ekonomi – Erik Andersson

IT- och teknisk förvaltning – David Tjärné

Nyckelansvarig – Tobias Back

Gästlägenheten/Balkonginglasning – Barbara Weinzierl

Garaget – Jan Jacobsson

Samarbetet har präglats av samförstånd och engagemang. Alla har bidragit till lika stor del oavsett om man varit invald som ordinarie ledamot eller suppleant.

Övrigt

Under arbetsgruppsmöten har en mängd frågeställningar diskuterats och därefter hanterats. Vi har iordningställt **Gästlägenheten**, som tillsammans med Styrelserummet finns bredvid entrén till port 34. Detta har inkluderat inköp av diverse möbler som bord, stolar, lampor, hallmöbel, bokhyllor, sängar, madrasser, porslin, kaffebryggare, städutrustning, mattor och gardiner. Vi har också träffats några kvällar för att montera detta.

Vi har också gått en **kurs i styrelsearbete** anordnad genom JM. En kvällskurs som genomfördes i JMs lokaler i Solna. En givande genomgång av praktiska frågeställningar som kan komma upp i en Brf. Styrelsemedlemmar från andra föreningar i Stockholmsområdet deltog också.

På våra **ordinarie styrelsemöten** har JM:s projektledare för Polstjärnan, Fredrik Larsson, alltid varit närvarande. Han har gått igenom status för byggnationen och också varit lyhörd för de frågeställningar vi väckt. Återkoppling har skett i det närmaste direkt efter mötet eller senast vid nästkommande styrelsemöte. Vi har också haft en bra kontakt med JM:s platschef, Magnus Norén, under året.

Med anledning av den av många medlemmar upplevda oordningen som förekommit i soprummet har en **Trivselgrupp** bildats. Denna består av engagerade medlemmar utanför styrelsen och har till uppgift att informera om vad som gäller och hur källsortering ska gå till i vår förening. På sikt är det

tänkt att deras åtaganden kan komma att utökas. På förslag finns att anordna korvgrillning i samband med städdagar, och kaffe med glögg några dagar före jul.

Vi har bytt ut den ursprungliga **hemsidan** för Brf Polstjärnan i Täby till en som mer kan anpassas till våra egna behov och som vi själva har kontroll över. I slutändan är det tänkt att all tänkbar information som medlemmarna behöver veta om föreningen ska finnas där. I dagsläget är det redan möjligt att boka Gästlägenheten genom hemsidan. Vilket en hel del av våra medlemmar redan upptäckt.

Samtliga **nycklar** har överlämnats av JM till oss. Nycklarna går till olika centraler i fastigheten, men inte till några lägenheter. Vi har dessutom fått en rundvandring tillsammans med vår tekniska förvaltare så att vi nu känner till lokalerna bättre.

Vi har begärt in offerter från olika leverantörer så att vi kan komma att rekommendera ett företag för att hantera våra **balkonginglasningar**. Bygglovet har dessvärre dragit ut på tiden men det hoppas vi ska bli klart inom kort.

Vid årsskiftet tog vi över administrationen för **p-platserna** i garaget. Vi har 102 platser varav tre är avsedda för MC, 6 st. för handikappfordon och 6 st. för El-bilar. I dagsläget är alla uthyrda och en kö är upprättad. Att beräkna väntetid för en plats har visat sig vara svårt och beroende på om någon flyttar, inte behöver sin plats längre eller om en nyinflyttad vill ha/inte behöver en p-plats. P-platsen tillhör inte lägenheten utan lämnas med automatik åter till föreningen då en medlem flyttar. Föreningen tecknar därefter nytt Hyresavtal med den som står på tur enligt kölistan.

Vi har haft ett möte med styrelsen för Brf Orion. Syftet har varit att lära känna dom lite bättre och att få information om hur de arbetar, vilka frågeställningar de har upplevt som problematiska och vad som har fungerat bra. Vi kommer att skapa en **Gemensamhetsförening**, eller liknande tillsammans där också Brf Pegasus blir en aktiv part. Här kommer vårt gemensamma garage att ingå men också gemensamma vägar och p-platser utomhus.