

Brf Polstjärnan i Täby
Org nr 769631-1351

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Polstjärnan i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje 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.

B

EA
B.N. 99

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 är ägare till fastigheten Mars 2 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det 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 finns tre servitut avseende underjordiska ledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. 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 2018 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) var 688 kr/m².

8

BA
T. J.
Bul
E. M.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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 har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

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. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är MBF, Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 544 828 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 19 (60) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att sex (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

B

RF
J. J.
99.03.21

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 203 (208)

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma den 17 april 2018 haft följande sammansättning:

Jan Jacobsson	Ledamot	Ordförande
Tobias Back	Ledamot	
Barbara Weinzierl	Ledamot	
Erik Andersson	Ledamot	
David Tjärnén	Ledamot	
Agneta Sundqvist	Suppleant	
Shirin Khan	Suppleant	
Kristoffer Mörtsjö	Suppleant	
Edina Honic	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anders Willner, Hans-Olov Möller, Lennart Wirén och Jan-Olof Sjöholm ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit elva (åtta) 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 12 november 2018.

B

EA
Bul
B.W.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	8 175	60
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	-3 345	0
Resultat exkl. avskrivningar tkr	4 830	60
Årets amorteringar tkr	<u>2 545</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott tkr	7 375	60

Nyckeltal

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	8 175	640
Resultat efter finansiella poster	tkr	965	60
Soliditet	%	77	77
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	59 020	59 364
Lån per kvm boarea	kr	13 420	13 682
Genomsnittlig skuldränta	%	1	1
Fastighetens belåningsgrad	%	23	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</u>	<u>Upplåtelse-</u>	<u>Fond för yttre</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>insatser</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	244 106 000	199 994 000	-	-	59 803
Disposition av föregående års resultat			24 303	35 500	-59 803
Årets resultat					<u>964 985</u>
Belopp vid årets utgång	244 106 000	199 994 000	24 303	35 500	964 985

B

EA
Bul
T. B. N.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	35 500
Årets resultat	964 985

Totalt	1 000 485
--------	-----------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	291 630
Balanseras i ny räkning	708 855

Totalt	1 000 485
--------	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

8

BA
AT
Brf
D. m. 17.

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

7(15)

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 175 253	639 507
Summa rörelseintäkter		8 175 253	639 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 032 466	-177 016
Övriga externa kostnader	4	-187 491	-15 741
Personalkostnader	5	-57 783	-4 928
Övriga rörelsekostnader	6	0	-248 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 345 158	0
Summa rörelsekostnader		-5 622 898	-445 688
Rörelseresultat		2 552 355	193 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 333	1 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 613 703	-135 319
Summa finansiella poster		-1 587 370	-134 016
Resultat efter finansiella poster		964 985	59 803
Årets resultat		964 985	59 803

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

B

EA
Bok 77.
B. W.

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

8(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

573 734 842

577 080 000

Summa materiella anläggningstillgångar

573 734 842

577 080 000

Summa anläggningstillgångar

573 734 842

577 080 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

83 468

71 824

Övriga fordringar

10

3 612 166

3 468 417

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 109

49 642

Summa kortfristiga fordringar

3 743 743

3 589 883

Kassa och bank

Kassa och bank

0

20 988

Summa kassa och bank

0

20 988

Summa omsättningstillgångar

3 743 743

3 610 871

Summa tillgångar

577 478 585

580 690 871

8

EA
Bal 77
05.11

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

9(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

444 100 000

444 100 000

Fond för yttre underhåll

24 303

0

Summa bundet eget kapital

444 124 303

444 100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

35 500

0

Årets resultat

964 985

59 803

Summa fritt eget kapital

1 000 485

59 803

Summa eget kapital

445 124 788

444 159 803

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 11

127 062 068

129 606 896

Summa långfristiga skulder

127 062 068

129 606 896

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

3 393 104

3 393 104

Leverantörsskulder

288 180

0

Skatteskulder

17 500

0

Övriga skulder

12

516 706

2 500 634

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 076 239

1 030 434

Summa kortfristiga skulder

5 291 729

6 924 172

Summa eget kapital och skulder

577 478 585

580 690 871

8

EA
B. n. 17.

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.

Styrelsen har ansett 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 de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna 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

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 359 928	529 994
Hyror parkering	1 300 200	106 950
Vattenavgifter	185 561	16 557
Telefoni, bredband, TV	330 067	27 060
Övriga intäkter	31 445	373
Brutto	8 207 201	680 934
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-9 327
Hyresförluster vakanser parkering	-31 948	-32 100
Summa nettoomsättning	8 175 253	639 507

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	196 102	15 938
Reparationer, löpande underhåll	46 542	0
Elavgifter	339 402	33 640
Uppvärmning	437 758	58 997
Vatten och avlopp	192 991	26 560
Renhållning	124 031	10 467
Försäkringar	53 393	4 368
Avgift till gemensamhetsanläggning	200 000	0
IT-kommunikation & TV	330 775	27 046
Övriga fastighetskostnader	41 472	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 000	0
Summa driftskostnader	<u>2 032 466</u>	<u>177 016</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	18 020	0
Kontorsmaterial	2 496	0
Kommunikation	2 940	257
Porto	623	0
Indrivning	2 087	0
Revision	20 000	1 667
Föreningsmöten	3 187	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	122 000	10 166
Övriga externa tjänster	16 138	0
Övriga externa kostnader	0	3 651
Summa övriga externa kostnader	<u>187 491</u>	<u>15 741</u>

BA
JW
R. W.

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

12(15)

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	45 000	3 750
Sociala kostnader	12 783	1 178
Summa arvoden, personalkostnader	<u>57 783</u>	<u>4 928</u>

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	248 003
Summa	<u>0</u>	<u>248 003</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	25 781	1 303
Övriga ränteintäkter	553	0
Summa finansiella intäkter	<u>26 334</u>	<u>1 303</u>

8

BA
Bm
B.M.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	401 418 974	0
Omklassificering	0	401 418 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 418 974	401 418 974
Årets avskrivningar	-3 345 158	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 345 158	0
Utgående planenligt värde	<u>398 073 816</u>	<u>401 418 974</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	175 661 026	0
Omklassificering	0	175 661 026
Utgående planenligt värde	175 661 026	175 661 026
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>573 734 842</u>	<u>577 080 000</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	158 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	59 000 000
	217 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder under nyuppförande	210 000 000	113 000 000
Lokaler	7 000 000	0
	217 000 000	113 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	133 000 000	133 000 000
Summa ställda säkerheter	133 000 000	133 000 000

BA
77. Juhl
B. M.

Brf Polstjärnan i Täby
769631-1351

14(15)

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Klientmedelskonto hos förvaltare	3 612 166	3 468 417
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 612 166</u>	<u>3 468 417</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

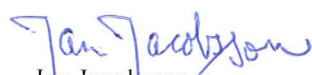
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,85	2020-12-01	32 613 793
Stadshypotek	0,99	2021-12-01	32 613 793
Stadshypotek	1,18	2022-12-01	32 613 793
Stadshypotek	1,86	2025-12-01	32 613 793
Summa:			130 455 172
Avgår kortfristig del			-3 393 104
Summa skulder till kreditinstitut			127 062 068
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			113 489 652

8

EA
Bul
B. m. 99

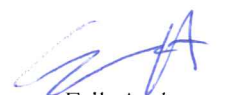
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skuld Entreprenör	515 606	2 482 914
Skulder till MBF	1 100	17 720
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>516 706</u>	<u>2 500 634</u>

Täby 2019-03-25


Jan Jacobsson
Ordförande


Tobias Back
Ledamot


Barbara Weinzierl
Ledamot


Erik Andersson
Ledamot


David Tjärnen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-27.

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 2018.

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 2018 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2018 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 27 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

